

Pravidla, kterými se stanoví postup při pronajímání bytů ve vlastnictví města Sezimovo Ústí

Rada města Sezimovo Ústí se v zájmu zajištění objektivit a zákonnosti při výkonu vlastnického práva a práva pronajímatele bytů vlastnický patřících městu Sezimovo Ústí v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, usnesla na těchto pravidlech:

Článek I.

Obecná ustanovení

(1) Bytem se pro účel stanovení těchto pravidel rozumí soubor místností a prostorů, který byl rozhodnutím vydaným podle stavebních předpisů určen k trvalému bydlení a který je ve vlastnictví města Sezimovo Ústí.

(2) Evidenci bytů ve vlastnictví města, evidenci nájemců bytů a zpracování veškerých dokladů vztahujících se k nájmu bytu, zejména nájemních smluv, dokladů o převzetí a předání bytu a dalších písemností, provádí příspěvková organizace Správa města Sezimovo Ústí, Průmyslová 1095, 391 02 Sezimovo Ústí.

(3) Tato pravidla se nepoužijí v případě potřeby zajištění bydlení pro občana/y města ve zvlášť tíživé životní situaci nebo pro pronájem bytu v obecním zájmu.

Článek II.

Uvolněné byty, výměny bytů, přechody nájmu a podnájem bytů

(1) V případě ukončení nájmu bytu ze strany nájemce připraví Správa města Sezimovo Ústí pro nejbližší jednání rady města podklady pro schválení a zveřejnění záměru pronájmu bytu.

(2) V případě žádosti o výměnu bytů mezi dvěma stávajícími nájemci obecních bytů, žádosti o podnájem obecního bytu třetí osobě a žádosti o prodloužení nájemní smlouvy připraví Správa města Sezimovo Ústí materiál pro posouzení žádosti a předloží ho na nejbližší jednání rady města.

(3) Při úmrtí nájemce dochází v souladu s §§ 2279, 2280 nového občanského zákoníku k přechodu nájmu bytu na vymezené osoby.

(4) V případě porušení podmínek nájemní smlouvy, které je důvodem výpovědi z nájmu bytu, Správa města Sezimovo Ústí předá bez zbytečného odkladu podklady k výpovědi z nájmu Odboru správnímu a právnímu Městského úřadu v Sezimově Ústí.

(5) Pro výměnu bytů ve vlastnictví města mezi dvěma nájemci musí oba žadatelé splňovat následující podmínky:

- žadatelé o výměnu bytu nemají ke dni podání žádosti dlužné platby nájemného a záloh za služby spojené s nájmem;
- město Sezimovo Ústí neevidovalo v posledních třech letech vůči žadatelům pohledávku (související s nájmem bytu) šedesát a více dnů po splatnosti;

- žadatelé dodržují ustanovení domovního řádu;
- byt, který je předmětem výměny, se nenachází v domě s byty v soukromém vlastnictví (společenství vlastníků jednotek);
- výše nájemného za užívání bytů, které jsou předmětem výměny, zůstává v každém z bytů stejná jako v době podání žádosti a podmínky nájemních smluv obou žadatelů se upravují dle aktuálně platných pravidel.

(6) V případě žádosti o výměnu bytu za volný byt, uvedený do tzv. „standardního stavu“, z důvodu věku a/nebo zdravotního stavu žadatele, popř. z jiného závažného důvodu, platí:

- výměna bytů je přípustná v případě, že celková podlahová plocha bytu^{*)} v nájmu žadatele není menší než 10 % výměry celkové podlahové plochy požadovaného volného bytu;
- žadatel o výměnu bytu nemá ke dni podání žádosti dlužné platby nájemného a záloh za služby spojené s nájmem;
- město Sezimovo Ústí neevidovalo v posledních třech letech vůči žadateli pohledávku (související s nájmem bytu) šedesát a více dnů po splatnosti;
- žadatel dodržuje ustanovení domovního řádu;
- stav bytu žadatele odpovídá době nájmu, není tzv. „vybydlen“;
- v případě, že je byt v nájmu žadatele větší, shodný nebo o méně než 10 % výměry celkové podlahové plochy požadovaného volného bytu menší než volný byt, výše měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu se nemění a podmínky nájemní smlouvy žadatele se upravují dle aktuálně platných pravidel;
- výměna bytu ve vlastnictví města za volný byt v domě s byty v soukromém vlastnictví (společenství vlastníků jednotek) není přípustná.

**) Celkovou podlahovou plochou bytu se rozumí plocha všech místností bytu, sklepu, balkonu, lodžie.*

(7) Pravidla výše uvedená v odst. č. 5 a 6 se netýkají bytů v Domě s pečovatelskou službou a denním stacionářem, ul. K Hájence čp. 1500.

(8) Rada města si vyhrazuje právo rozhodnout o výměně bytu odlišně od výše uvedeného postupu.

Článek III.

Pronájem uvolněného bytu

(1) O vypsání výběrového řízení na pronájem bytu rozhoduje rada města na základě podkladů zpracovaných Správou města Sezimovo Ústí.

(2) Záměr pronájmu bytu obsahuje tyto náležitosti:

- číslo bytu, velikost, adresu
- minimální měsíční nájemné
- dispozici bytu, celkovou podlahovou plochu bytu a plochu jednotlivých místností
- přehled hodnotících kritérií výběrového řízení
- způsob přihlášení do výběrového řízení
- požadavky na žádost o pronájem bytu
- ostatní podmínky výběrového řízení
- kontakty na pracovníky Správy města Sezimovo Ústí

(3) V případě schválení vyhlášení výběrového řízení pro vyhledání nejvhodnějšího nájemce bytu radou města je záměr vyvěšen na úřední desce města a webových stránkách města, a to nejméně 15 dní. Dle možností je záměr uveřejněn v tisku.

(4) Rada města může rozhodnout, že uvolněný byt nebude nabízen k pronájmu formou výběrového řízení.

Článek IV.

Výběrová řízení

(1) Noví nájemci bytů se vyhledávají formou výběrového řízení pro vyhledání nejvhodnějšího nájemce bytu obálkovou metodou.

(2) Výběrová řízení provádí Komise bytová Rady města Sezimovo Ústí.

(3) Nabídky předkládají zájemci formou písemné žádosti, která musí být předána na podatelnu Správy města Sezimovo Ústí, Průmyslová ulice čp. 1095, 391 02 Sezimovo Ústí, ve vyhlášeném termínu.

(4) K podání žádosti lze použít formulář „Žádost o pronájem bytu“, přístupný na webu města nebo v papírové podobě v organizaci Správa města Sezimovo Ústí. Formulář není povinný, žádost lze sestavit vlastní formou, při splnění veškerých náležitostí. Žádost musí být předána v zalepené obálce. Obálka musí být označena na čelní straně heslem „Neotvírat – byt č. xx/xxx“ a na zadní straně musí být zpáteční adresa žadatele.

(5) Při výběru se přihlédne k těmto skutečnostem s níže uvedeným bodovým hodnocením a váhami v algoritmu výpočtu:

- a) výši nabízeného měsíčního nájemného, popř. k počtu předplacených měsíců u pevně stanoveného nájemného
částka může být navýšena až o 15% v závislosti na počtu bodů, přidělených v kritériích b - e
- b) vztahu k městu Sezimovo Ústí
body: 0 – 3 váha: 3
- c) počtu osob užívajících byt a majících trvalé bydliště v Sezimově Ústí (splnění podmínky do šesti měsíců od podpisu nájemní smlouvy)
body: 0 – 3 váha: 5
- d) uvolnění jiného bytu
body: 0 nebo 3 váha: 4
- e) počtu podaných žádostí o pronájem bytu v posledních třech letech (více žádostí podaných žadatelem k jednomu datu výběrového řízení je počítáno jako jedna žádost)
body: 0 – 3 váha: 1

(6) Základní podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy s městem Sezimovo Ústí je bezdlužnost nájemce. Posuzovány budou tyto skutečnosti:

- a) budoucí nájemce není veden v insolvenčním rejstříku
- b) město Sezimovo Ústí neeviduje ke dni podání žádosti vůči budoucímu nájemci pohledávku po splatnosti
- c) město Sezimovo Ústí neevidovalo v posledních třech letech vůči budoucímu nájemci pohledávku šedesát a více dnů po splatnosti

(7) Žadatel o pronájem bytu prokazuje bezdlužnost čestným prohlášením. Žadatel může být vyzván k doložení skutečností uváděných v čestném prohlášení, v termínu bez zbytečného odkladu, nejpozději do patnácti dnů od výzvy.

(8) Pokud Komise bytová Rady města Sezimovo Ústí po svém rozhodnutí shledá, že údaje uvedené v žádosti žadatele, v jehož prospěch bylo rozhodnuto, se nezakládají na pravdě nebo jsou neúplné popř. budou zjištěny skutečnosti, které nebyly známy předem a na základě nichž se lze domnívat, že poskytnutí bytu je vzhledem k situaci ostatních žadatelů o byt neoprávněné nebo nespravedlivé, pak byt nebude pronajat tomuto žadateli, ale komisí určenému náhradníkovi.

(9) Vyhlášovatel si vyhrazuje právo nevybrat žádného ze žadatelů, případně neuzavřít s žádným žadatelem nájemní smlouvu s tím, že případné neuzavření smlouvy nebude druhou stranou sankcionováno.

(10) Vyhlášovatel si vyhrazuje právo kdykoliv zrušit výběrové řízení (i bez udání důvodu). Podané nabídky do výběrového řízení nebudou žadatelům vráceny.

Článek V.

Bytová komise

(1) Jednání bytové komise řídí její předseda nebo jím pověřený zástupce. O přijetí rozhodnutí se provádí hlasování.

(2) Bytová komise je schopna se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů. K přijetí usnesení je potřeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů komise. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy komise nebo jím pověřeného správce.

(3) O výběrovém řízení a usnesení se pořídí zápis, který podepíše předseda komise nebo jím pověřený zástupce a tajemník.

Článek VI.

Nájemní smlouva

(1) Nájemní smlouvu je vybraný žadatel povinen uzavřít nejpozději do 10 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy, jinak na jeho místo nastupuje další vybraný žadatel, který je povinen uzavřít nájemní smlouvu ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy byl k uzavření nájemní smlouvy vyzván. Tento postup se uplatní pro každého dalšího žadatele, jehož nabídka v pořadí následuje za žadatelem, kterému vzniklo právo uzavřít nájemní smlouvu, ale ve lhůtě ji neuzavřel. V případě shody vítězných nabídek v nabízených částkách rozhoduje datum doručení písemné žádosti. V případě, že byla nabídka doručena prostřednictvím České pošty, s. p. a nelze určit přesné doručení žádosti, vybere Komise bytová Rady města Sezimovo Ústí vítěznou nabídku losem.

(2) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, s možností na další pronájem na dobu neurčitou. Prodloužení platnosti nájemní smlouvy na dobu neurčitou bude posouzeno radou města v závislosti na plnění podmínek nájemní smlouvy, především placením nájemného a záloh na poskytnuté služby.

(3) Nájemní smlouva nebude prodloužena v případě nesplnění závazku trvalého bydliště v Sezimově Ústí nájemce a dalších uživatelů bytu (bod. č. 4 žádosti o pronájem bytu).

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

(1) Zrušuje se rozhodnutí Rady města Sezimovo Ústí, kterým se stanoví závazný postup při pronajímání bytů ve vlastnictví města schválené usnesením č. 32/2004 ze dne 13. 2. 2004 ve znění pozdějších usnesení. Zrušují se Pravidla, kterými se stanoví postup při pronajímání bytů ve vlastnictví města Sezimovo Ústí schválená Radou města Sezimovo Ústí usnesením č. 471/2016 ze dne 19. 12. 2016.

(2) Tato pravidla byla schválena usnesením Rady města Sezimovo Ústí č.135/2021 ze dne 29. 3. 2021.

(3) Tato pravidla nabývají účinnosti dne 1. 4. 2021.

Mgr. Ing. Martin Doležal, v. r.
starosta města

Ludmila Svatková, v. r.
místostarostka města