

ZÁSADY PRONAJÍMÁNÍ MĚSTSKÝCH BYTŮ

Tyto zásady stanovují postup při pronajímání bytů v bytových domech ve vlastnictví Města Hodonín. Jsou zpracovány v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. Správu těchto bytů vykonává Městská bytová správa, spol. s r. o., IČ : 634899953, se sídlem Rodinova 691/4, Hodonín, dále jen správce.

Oddíl I. Obecná část

čl. I. Typy bydlení

Město ve svých bytových domech zajišťuje pro občany tyto typy bydlení :

1. bydlení v bytech bez zvláštního režimu
2. bydlení v bytech v domě zvláštního určení - Dům s pečovatelskou službou
3. bydlení v Komunitním domě seniorů – tzv. KODUS
4. bydlení v sociálních bytech
5. bydlení ve vstupních bytech (dále též jen „startovacích bytech“)

čl. II.

Žadatelem o byt se rozumí fyzická osoba způsobilá k právním úkonům, která má trvalý pobyt na území ČR a splňuje následující základní podmínky

1. Žadatel není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu ani rodinného domu, který používá - případně může používat - k zabezpečení svých bytových potřeb (např. věcné břemeno užívání, odvozené právo užívání...).
2. Je-li žadatel rozvedený a byl společným nájemcem bytu, předloží rozsudek soudu o rozvodu manželství s vyznačením právní moci a doklad o vypořádání společného nájmu bytu, tj. dohodu o zániku společného nájmu bytu nebo rozsudek soudu (s vyznačením právní moci) o zrušení společného nájmu bytu rozvedených manželů.
3. Žadatel nesmí být dlužníkem vůči Městu Hodonínu ani subjektům zřízeným nebo založeným Městem Hodonínem.
4. Je-li žadatel uživatelem bytu neplátcího nájemce, předloží průkazný doklad o úhradě poměrné části nájemného a služeb spojených s užíváním bytu. Tato povinnost se nevztahuje na případ, kdy žadatel v době vzniku dluhu byl nezletilý.
5. Žadatel o startovací byt musí splňovat taktéž následující podmínky :
 - věk do 36-ti let ke dni rozhodnutí rady města o uzavření nájemní smlouvy
 - alespoň jeden ze společných žadatelů je trvale bytem hlášen v Hodoníně
 - žadatel musí být příjmově vymezená osoba, posuzuje-li se žadatel jako osoba společně s dalšími členy domácnosti, musí být splněna kritéria pro příjmově vymezenou domácnost
 - žadatel nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytu, a ani je užívat právem odpovídajícím věcnému břemenu. Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet společně se žadatelem.
6. Výše uvedené podmínky (vyjma bodu 3) se nevztahují na byty v Komunitním domě seniorů.

čl. III.

Nebude projednávána žádost/příhláška o uzavření nájemní smlouvy žadatele

1. v případě, že se bude jednat o občana, dřívějšího nájemce nebo společného nájemce bytu, kterému bylo schváleno převedení nájmu bytu s následnou koupí tohoto bytu na jinou osobu před prodejem předmětného bytu
2. který nabyt byt či dům z majetku Města Hodonína nebo družstevní byt a následně ho převedl na jinou osobu
3. v případě, že rozvedení manželé – nájemci družstevního bytu – vypořádají právo společného nájmu bytu formou převodu členských práv a povinností třetí osobě a podají oba nebo jeden z nich žádost o nájem městského bytu
4. který byl výlučným nájemcem družstevního bytu nebo výlučným vlastníkem původně družstevního bytu a byt převedl na jinou osobu nebo ho prodal. Totéž platí, žádají-li o zařazení do seznamu manželé, kteří byli nájemci družstevního bytu nebo vlastníky původně družstevního bytu a byt převedli na jinou osobu (jiné osoby) nebo ho prodali
5. který odmítl byt, o nějž dříve žádal a který mu byl do nájmu schválen radou města
6. který žije v registrovaném partnerství a partner je vlastník bytu nebo domu určeného k bydlení nebo nájemce jakéhokoliv bytu
7. jedná-li se o žádost, která již byla projednána radou města a k níž bylo přijato usnesení, a to za předpokladu, že nedošlo ke změně skutečností důležitých pro rozhodování o žádosti
8. Výše uvedené podmínky neplatí pro byty v Komunitním domě seniorů.

čl. IV.

Způsob výběru nájemce z okruhu žadatelů

Byty jsou pronajímány vždy na základě rozhodnutí rady města. Budoucí nájemce je vybrán z žadatelů, kteří podali žádost/příhlášku o uzavření nájemní smlouvy těmito způsoby :

- a) po provedeném zveřejnění záměru pronajmout konkrétní byt na úřední desce městského úřadu a doporučení bytové komise
- b) na základě doporučení sociální komise; je-li sociální byt pronajímán osobě sociálně potřebné
- c) na základě doporučení sociální komise; je-li byt v KODUSu pronajímán osobě z cílové skupiny
- d) přímým rozhodnutím rady města

čl. V.

Lhůta pro plnění usnesení týkajících se bytové problematiky

Lhůtu pro plnění usnesení týkajících se bytové problematiky stanoví správce žadateli tak, aby nebyla kratší než 15 dnů a zároveň delší než 30 dnů ode dne, který je rozhodný pro počátek jejího běhu. Za takovýto den se považuje zejména den doručení nebo převzetí písemnosti žadatelem.

Oddíl II. **Byty bez zvláštního režimu a startovací byty**

Čl. I. **Pronájem bytu bez zvláštního režimu.** **Pronájem startovacího bytu.**

1. Záměr obce pronajmout byt bez zvláštního režimu (právně a fyzicky volný byt) či startovací byt bude zveřejněn na úřední desce MěÚ Hodonína, informačních tabulích MěÚ a webových stránkách : www.hodonin.eu nebo www.bytovka.cz, a to po dobu 15 dnů před projednáním kompetentním orgánem Města Hodonín.
2. Byt, k němuž se váže pohledávka města za původním nájemcem, jež vznikla v souvislosti s užíváním bytu (nevztahuje se na startovací byty, byt v DPS, sociální byty, které budou zveřejněny vždy bez dluhu), bude zveřejněn s tzv. „čistým dluhem“, bez příslušenství (viz. příloha č. 2).
Uzavření nájemní smlouvy na takovýto byt je podmíněno úhradou zveřejněného dluhu původního nájemce novým nájemcem na základě dohody o přistoupení k předmětnému dluhu, a to ještě před uzavřením nájemní smlouvy.
3. Žadatel o uzavření nájemní smlouvy, kdy předmětem nájmu je byt zveřejněný dle předchozího odstavce, podá prostřednictvím správce přihlášku – žádost o uzavření nájemní smlouvy, a to na formuláři, který je Přílohou č.1 těchto zásad. Nedílnou součástí přihlášky jsou přílohy, z nichž je zřejmé, že žadatel splňuje podmínky dle těchto zásad.
4. Bytová komise provede hodnocení žadatelů dle aktuální bytové potřeby a naléhavosti (viz. příloha č. 6). Doporučující návrh bytové komise bude předložen radě města, která rozhodne o nájemci bytu.

Čl. II. **Uzavření nájemní smlouvy**

1. Bytové oddělení správce zašle budoucímu nájemci dopis se sdělením usnesení rady města o rozhodnutí pronajmout byt, ve kterém budoucího nájemce vyzve k uzavření nájemní smlouvy ve stanovené lhůtě. Lhůtu stanoví správce tak, aby nebyla kratší než 15 dnů a zároveň delší než 30 dnů od doručení nebo převzetí dopisu.
2. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy je dohoda budoucího nájemce a pronajímatele na sepsání notářského zápisu o provedení výkonu rozhodnutí pro případ skončení nájemního vztahu (dále jen „exekuční doložka“). Náklady na sepsání notářského zápisu nese budoucí nájemce bytu.
3. Veškeré nájemní smlouvy (viz. příloha č. 3) vztahující se k bytům bez zvláštního režimu jsou uzavírány nejprve na dobu jednoho roku. Před uplynutím jednoho roku je možno po předchozím souhlasu kompetentního orgánu Města Hodonína prodloužit nájemní smlouvu (viz. příloha č. 7) na dobu tří let a před uplynutím této doby je možno prodloužit nájemní smlouvu na dobu neurčitou (viz. příloha č. 7). Ve výjimečných případech lze nájemní vztah uzavřít na dobu kratší než jeden rok.

čl. III.

Zvláštní ustanovení pro Startovací byty

1. Startovacím bytem se v souladu s nařízením vlády č. 146/2003 Sb., v platném znění, rozumí byt, jehož nájemcem může být pouze příjmově vymezená osoba (resp. příjmově vymezená domácnost).
2. U startovacích bytů bude nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou – 1 rok (viz. příloha č. 4), za podmínky uzavření dohody o vykonatelnosti notářského zápisu, s možností prodloužení nájemní smlouvy (viz. příloha č. 7), maximálně vždy na 1 rok, celkem však může nájemce předmětný byt užívat max. 5 let, za předpokladu splnění podmínek stanovených v oddílu I. čl. II. odst. 5 těchto zásad. Výběr budoucího nájemce z přihlášených žadatelů probíhá obdobně jako u bytů právně a fyzicky volných s přihlédnutím ke specifickým požadavkům.

Oddíl III.

Byty v domě se zvláštním určením (Dům s pečovatelskou službou)

1. Žádosti o byt v domě se zvláštním určením jsou evidovány na odboru sociálních věcí a školství MěÚ Hodonín.
2. K žádosti musí být přiloženo mimo příloh osvědčujících splnění základních podmínek žadatele dle těchto zásad též vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele, potvrzení o výši důchodu a doklad o stupni přiznané závislosti dle zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, v platném znění.
3. Rada města rozhoduje o nájemci po předložení doporučujícího návrhu sociální komise.
4. Bytové oddělení správce zašle budoucímu nájemci dopis se sdělením usnesení rady města o rozhodnutí pronajmout byt, ve kterém budoucího nájemce vyzve k uzavření nájemní smlouvy ve stanovené lhůtě.
5. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou 2 let (viz. příloha č. 5), za podmínky uzavření dohody o vykonatelnosti notářského zápisu. Součástí nájemní smlouvy je doporučení budoucího nájemce bytu odboru sociálních věcí a školství MěÚ Hodonín.
6. Nájemní smlouvu je možné před uplynutím sjednané nájemní doby prodloužit – vždy max. na 2 roky. Při jednání o prodloužení nájemní smlouvy se bude přihlížet k tomu, zda nájemce odebírá sociální služby nebo je mu poskytována jiná forma pomoci či péče dle zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů.

Oddíl IV.
Byty v Komunitním domě seniorů – KODUS)

1. Žádosti o byt v komunitním domě seniorů (nad 60 let) jsou evidovány odborem sociálních věcí a školství MěÚ Hodonín.
2. Podmínky pro přidělení bytu jsou podrobně upraveny v Zásadách pro přidělování podporovaných bytů v Komunitním domě seniorů (http://hodonin.eu/assets/File.ashx?id_org=4041&id_dokumenty=1091432).
3. K žádosti musí být doloženy požadované údaje dle Zásad pro přidělování podporovaných bytů v Komunitním domě seniorů, zejména potvrzení o bezdlužnosti, doklad o výši příjmů za posledních 12 kalendářních měsíců, čestné prohlášení, že nevlastní nemovitosti k bydlení
4. Rada města rozhoduje o nájemci po předložení doporučujícího návrhu sociální komise.
5. Bytové oddělení správce zašle budoucímu nájemci dopis se sdělením usnesení rady města o rozhodnutí pronajmout byt, ve kterém budoucího nájemce vyzve k uzavření nájemní smlouvy ve stanovené lhůtě.
6. Nájemní smlouva (viz příloha č. 7) je uzavírána na dobu 2 let. Smlouvu je před vypršením lhůty možné prodloužit dodatkem opakovaně vždy na dobu 2 let. Uzavření dohody o vykonatelnosti notářského zápisu se při uzavření smlouvy nevyžaduje.

Oddíl V.
Sociální byty

1. Žádosti o sociální byty jsou evidovány odborem sociálních věcí a školství MěÚ Hodonín.
2. O nájemci sociálního bytu rozhoduje rada města na základě doporučujícího návrhu sociální komise.
3. Bytové oddělení správce zašle budoucímu nájemci dopis se sdělením usnesení rady města o rozhodnutí pronajmout byt, ve kterém budoucího nájemce vyzve k uzavření nájemní smlouvy ve stanovené lhůtě.
4. Nájemní smlouvu u sociálního bytu lze uzavřít nejdéle na dobu 1 roku (viz. příloha č. 3), za podmínky uzavření dohody o vykonatelnosti notářského zápisu, s možností prodloužení nájemní smlouvy, maximálně vždy na 1 rok.

Oddíl VI.
Přechodná a závěrečná ustanovení

Toto znění Zásad vychází ze Zásad pronajímání městských bytů schválených dne 06.11.2012 usnesením Rady Města Hodonína č. 4802 a novelizovaných usnesením Rady Města Hodonína č. 6158 dne 06.08.2013, usnesení č. 7231 ze dne 11.02.2014, usnesení č. 583 ze dne 18.03.2015, usnesení č. 5652 ze dne 28.11.2017 a usnesení č. 6039 ze dne 20.02.2018.

V Hodoníně dne 27.02.2018



Mgr. Milan Lúčka
starosta města