Město Soběslav

Rada města Soběslavi tímto v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, vydává

Zásady pro přidělování bytů z bytového fondu města Soběslavi do nájmu

a pravidla upravující nájemní vztahy k těmto bytům

I. Úvodní ustanovení

1. Tyto zásady stanoví závazný postup při pronajímání bytů v bytových domech ve vlastnictví města Soběslav, tj. pravidla pro hospodaření s bytovým fondem ve vlastnictví města Soběslav.

2. Domovním fondem se rozumí domy s byty, které jsou v majetku města Soběslav.

3. Byty se rozumí místnosti nebo soubory místností a prostorů, které jsou podle rozhodnutí vydaného v souladu se stavebními předpisy určeny k trvalému bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky (dále b.j. nebo byty).

4. Dotačními byty se rozumí byty podléhající zvláštnímu režimu z důvodu čerpání dotace a podléhající specifickým podmínkám stanovených v dotačním titulu.

5. Náhradním bytem se rozumí byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů domácnosti. Pravidla, kdy se poskytuje rovnocenný náhradní byt a kdy byt o menší podlahové ploše nižší kvalitě, stanoví zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

6. Příjem žádostí o přenechání bytu do nájmu, jejich evidenci a korespondenci se žadateli zajišťuje odbor organizační a správy majetku Městského úřadu Soběslav (dále jen OOSM), v domě s pečovatelskou službou odbor sociálně-zdravotní Městského úřadu Soběslav (dále jen OSZ).

7. Evidenci bytů vede a veškeré doklady vztahující se k nájmu bytu, zj. nájemní smlouvy, doklady o převzetí, o předání bytu, dohody o výměně bytu, dohody o podnájmu bytu či jeho části a všechny související náležitosti připravuje a uzavírá v zastoupení města Soběslav Správa města Soběslav, s.r.o., Tyršova 482/13, 392 01 Soběslav (dále jen SMS), po předchozím schválení Radou města Soběslav (dále jen RM). Toto ustanovení se nepoužije pro pronajímání bytů v domech s pečovatelskou službou.

8. RM ustanovuje bytovou komisi pro hospodaření s byty, která projednává a vyjadřuje se k hospodaření s bytovým fondem (přidělování bytů, schvalování výměn, podnájmů apod.).

9. RM ustanovuje komisi sociálně-zdravotní, která projednává a vyjadřuje se k přidělování bytů s pečovatelskou službou a vyjadřuje se k přidělení bytu sociálně potřebnému.

10. Jednání komise řídí její předseda nebo jím pověřený zástupce. Komise je schopna se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy komise. Z jednání komise se provede zápis, který podepíše předseda komise nebo jím pověřený zástupce a tajemník komise.

II. Uvolněné byty

O uvolněných bytech ve vlastnictví města Soběslav vyhotoví SMS, jako správce bytového fondu, písemnou nabídku bytů k pronájmu, v níž se uvede přesné označení bytu, velikost, kategorie, předchozí nájemce a podstatné náležitosti nájemních smluv, kterou předloží bytové komisi města Soběslav k přidělení bytů konkrétním žadatelům vybraným ze seznamu žadatelů. O pronájmu uvolněného bytu konkrétnímu žadateli rozhoduje RM.

III. Podání žádosti

1. Každý občan (dále jen žadatel), který se uchází o nájem bytu nebo žádá o poskytnutí bytové náhrady, podává žádost na předepsaném tiskopise na OOSM. Žadatel o byt v domě s pečovatelskou službou podává žádost na předepsaném tiskopise na OSZ.

2. Žádost o nájem bytu může podat každý občan České republiky nebo občan členského státu Evropské unie zaměstnaný na území ČR, který je starší 18 let a je způsobilý k právním úkonům.

3. Výjimečně může RM na návrh předsedy bytové komise, po předchozím projednání v bytové komisi, schválit přijetí žádosti osoby, která nesplňuje podmínky bodu III. odst. 2. (žadatel, jehož bydlení je v zájmu města, byt je po havárii, byt má stavebně-technické závady, které nelze odstranit dle písemného stanoviska stavebního úřadu).

IV. Evidence žádostí

1. OOSM vede seznam žadatelů o pronájem bytové jednotky, OSZ vede seznam žadatelů o pronájem bytu v domě s pečovatelskou službou.

2. Žádost je evidována do seznamu žadatelů dnem podání žádosti. OOSM a OSZ prověří jejich věcnou a obsahovou správnost a zda údaje uvedené v žádosti o nájem bytu jsou správné.

3. Žadatel bude o přijetí žádosti a zaevidování do seznamu žadatelů vyrozuměn písemně.

4. Žadatel je povinen písemně nahlásit každou rozhodnou skutečnost vzhledem k posuzování žádosti, a to zejména:
a) změnu adresy

b) změnu stavu
c) změnu počtu členů domácnosti
d) získání jiného bytu, případně podnájmu (koupě domu, dědictví, přechod nájmu apod.)

5. Žádost bude ze seznamu vyřazena:
a) zjistí-li se, že žadatel při podání nebo aktualizaci žádosti uvedl záměrně nesprávné údaje
b) v případě, že žadatel odmítl dvakrát nabídnutou bytovou jednotku
c) v případě, že do 15 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy nájemní smlouvu neuzavře
d) v případě, že se žadatel dopustil protiprávního obsazení bytu

6. Informace týkající se žádosti budou podávány pouze žadateli, popř. občanovi na základě ověřené plné moci.

V. Vyřizování žádostí

1. Bytové jednotky jsou přidělovány na základě podání žádostí, přičemž se přihlíží:
a) k sociálním a zdravotním aspektům žadatelů
b) k plnění finančních závazků vůči městu Soběslav
c) k trvale bydlícím ve městě Soběslav nebo jen k trvalému bydlišti
d) k zaměstnání ve městě Soběslav nebo k sídlu firmy
e) k žádostem žadatelů, jejichž bydlení je v zájmu města
f) k výjimečným situacím (živelná pohroma, havárie apod.)
g) k stavebně-technickým závadám, které nelze odstranit dle písemného stanoviska stavebního úřadu
h) k zajištění bytové náhrady
i) k potřebnosti bydlení
j) k počtu osob, které s ohledem na žádost žadatele mají zájem bydlet se žadatelem ve společné domácnosti a velikost přidělovaného bytu s ohledem na ustanovení § 2272 občanského zákoníku

2. Přidělování dotačních bytů se řídí smlouvou o poskytnutí dotace, která obsahuje podmínku dodržení účelovosti těchto bytů, a žadatel musí pro přidělení bytu splňovat podmínky v ní uvedené.

3. Na základě nabídky uvolněných bytů předložené SMS bytové komisi města Soběslav tato navrhne konkrétního žadatele pro přidělení bytu do nájmu z platného seznamu žadatelů. Poté předloží komise své doporučení RM dle bodu II. ke schválení pronájmu uvolněných bytů a uzavření nájemních smluv.

4. Bytová komise zašle budoucímu nájemci oznámení o výsledku výběrového řízení, ve kterém ho vyzve k uzavření nájemní smlouvy prostřednictvím SMS.

5. Pokud žadatel označený za nájemce na základě této výzvy nekontaktuje, bez vážného důvodu, ve stanovené lhůtě SMS za účelem převzetí bytu a uzavření nájemní smlouvy a neuzavře tuto smlouvu do 15 dnů od prokazatelného převzetí této výzvy, má se za to, že o nájem již nejeví zájem. V tomto případě je bytová komise povinna na nejbližším zasedání RM předložit nové doporučení na obsazení bytu dalším zájemcem.

VI. Doba trvání nájemní smlouvy

1. Doba trvání nájemní smlouvy je závislá – viz body obsahu VII, VIII, IX.

2. Podmínkami řádného užívání se rozumí zejména:
a) pravidelná úhrada nájemného a služeb spojených s užíváním b.j.
b) dodržování podmínek užívání bytu a společných prostor uvedených v nájemní smlouvě a právních norem podle příslušných právních předpisů vztahujících se k nájemním bytům, např. § 2235 - §2301 občanského zákoníku.

VII. Přechod nájmu bytu, výměny bytů, podnájem bytu nebo jeho části

1. Všechny změny nájemních poměrů se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Přechod nájmu

2. SMS uskutečňuje dle § 2279 - 2284 občanského zákoníku přechod nebo zánik nájmu bytu, který vyplývá ze zákona a nemusí být předkládán ke schválení RM, pouze na vědomí.

Přechod nájmu bytu u žadatelů, kteří nesplňují podmínky dle § 2279 – 2284 občanského zákoníku lze realizovat až po předchozím projednání v bytové komisi a schválení RM, nebo na základě pravomocného rozhodnutí soudu. Důkazní břemeno je vždy na tom, kdo o přechod nájmu žádá.

Výměna bytů

3. Žadatel o výměnu bytu vyplní na SMS tiskopis dohody o výměně bytů. Výměna bytů se může uskutečnit po projednání v bytové komisi a po schválení RM.

Při výměnách bytů platí zásada, že výše nájemného a doba nájmu (určitá, neurčitá) je pevně spojena s bytem a přechází na nového nájemce při uzavření nové nájemní smlouvy po výměně bytů, není-li dohodnuto jinak.

Podnájem bytu

4. Přenechání části bytu do podnájmu se řídí § 2274 - § 2278 občanského zákoníku. Vyžaduje-li zákon souhlas pronajímatele s podnájmem části bytu, podává žadatel tuto žádost písemně u OOSM; podnájem se nájemci povoluje po projednání v bytové komisi a schválení RM.

5. Všechny změny nájemních poměrů neupravené v článku VII. zásad se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

VIII. Byty v domech zvláštního určení (domy s pečovatelskou službou)

1. Byty v domech s pečovatelskou službou (dále jen DPS) jsou součástí bytového fondu města Soběslav. Bydlení v DPS se umožňuje občanům, kteří jsou zdravotně a sociálně potřební pro trvalou pečovatelskou službu.

Podání žádosti

2. Žadatel o byt v DPS podává žádost na předepsaném tiskopise na OSZ MěÚ Soběslav. Žádost o byt v DPS může podat každý občan České republiky nebo občan členského státu Evropské unie zaměstnaný na území ČR, který je starší 18 let, je způsobilý k právním úkonům a který:

a) vzhledem k věku nebo zdravotnímu stavu potřebuje poskytování pečovatelské služby
b) u kterého lze důvodně předpokládat, že pro postupné ubývání soběstačnosti a zhoršování zdravotního stavu bude pečovatelskou službu potřebovat
c) má k přidělení bytu v DPS kladné vyjádření praktického lékaře

Výjimečně může OSZ po předchozím projednání v sociálně-zdravotní komisi přijmout žádost osoby, která nesplňuje podmínky dle bodu 2 písm. b) (žádost v zájmu města, případy havárie, stavebně - technické závady bytu, které dle písemného stanoviska stavebního úřadu nelze odstranit, nepříznivý zdravotní stav, byt nevyhovující zdravotnímu omezení žadatele).

Evidence žádostí

3. OSZ vede seznam žadatelů o nájem bytu v DPS.

4. Žádost je evidována do seznamu žadatelů dnem podání žádosti. OSZ prověří jejich věcnou a obsahovou správnost a ověří pravdivost údajů uvedených v žádosti.

5. Žadatel bude o přijetí žádosti a zaevidování do seznamu žadatelů vyrozuměn písemně do 30 dnů ode dne podání žádosti.

6. Žadatel je povinen bez prodlení písemně oznámit OSZ každou změnu ve skutečnostech rozhodných pro posouzení žádosti, zejména:

a) změnu adresy
b) změnu stavu
c) změnu zdravotního stavu, vyžadující si změnu vyjádření praktického lékaře
d) zajištění jiné pečovatelské služby či získání jiného bytu s pečovatelskou službou, případně podnájmu (koupi domu, dědictví, přechod nájmu apod.)

7. OSZ žádost ze seznamu vyřadí:

a) zjistí-li se dodatečně, že žadatel při podání nebo při aktualizaci žádosti uvedl nesprávné nebo neúplné údaje
b) v případě, že žadatel dvakrát odmítl nabídnutý byt v DPS
c) pokud žadatel do 15 dnů ode dne doručení výzvy k převzetí bytu neuzavře nájemní smlouvu

8. Informace týkající se žádosti budou podávány pouze žadateli, popř. občanovi na základě ověřené plné moci.

Vyřizování žádostí

9. Byty v DPS jsou přidělovány na základě podaných žádostí s ohledem na:

a) potřebu řešení bytové situace vzhledem k zdravotnímu stavu
b) potřebu pružného poskytování sociálních a zdravotnických služeb
c) situaci žadatele, kdy lze důvodně předpokládat, že bude pro postupné ubývání soběstačnosti a zhoršování zdravotního stavu potřebovat pečovatelskou službu
d) plnění finančních závazků vůči městu Soběslav

e) trvalé bydliště ve městě Soběslav
f) žádosti žadatelů, jejichž bydlení je v zájmu města
g) výjimečné situace (živelná pohroma, havárie apod.)
h) stavebně-technické závady, které dle písemného stanoviska stavebního úřadu nelze odstranit
i) zajištění bytové náhrady

10. OZS a sociálně-zdravotní komise předloží návrh na obsazení bytu v DPS konkrétní osobou ke schválení RM. Byt v DPS bude přidělen po schválení RM.

11. OSZ zašle budoucímu nájemci rozhodnutí o výsledku výběrového řízení pro byt v domě s pečovatelskou službou, ve kterém ho vyzve k uzavření nájemní smlouvy prostřednictvím SMS pro dům čp. 7 ulice Na Pršíně, Soběslav II, či prostřednictvím Senior-domu Soběslav, příspěvkové organizace pro dům čp. 745 ulice Mrázkova, Soběslav III.

12. Pokud žadatel označený za nájemce na základě této výzvy nekontaktuje, bez vážného důvodu, ve stanovené lhůtě SMS či Senior dům za účelem převzetí bytu a uzavření nájemní smlouvy a neuzavře tuto smlouvu do 15 dnů od prokazatelného převzetí této výzvy, má se za to, že o nájem již nejeví zájem. V tomto případě je sociální a zdravotní komise povinna na nejbližším zasedání RM předložit nové doporučení na obsazení bytu dalším zájemcem.

Doba trvání nájmu v DPS

13. V bytech v domech s pečovatelskou službou je nájemní smlouva uzavírána na dobu neurčitou.

IX. Holobyty

1. Holobyty se rozumí, pro účely těchto zásad, byty mající charakter náhradního ubytování a přístřeší a jsou výhradně určené pro potřeby města Soběslav.

Takovéto volné byty se přenechávají na základě žádosti uchazeče do nájmu na návrh OOSM a po schválení RM na dobu určitou 6 měsíců bez možnosti prodloužení tomu, kdo má soudní rozhodnutí na vyklizení bytu z důvodu neplacení nájemného a úhrad spojených s užíváním bytu a na soudní rozhodnutí vyklizení bytu z důvodu neužívání.

X. Uzavření nájemní smlouvy mimo zásady pro hospodaření s bytovými jednotkami

1. SMS po projednání bytovou komisí a schválení RM uzavře nájemní smlouvu s žadatelem, který není zaevidován v seznamu žadatelů, jestliže:
a) uvolní svůj byt lepší kvality než je ten, který je přidělován
b) bydlení v dosavadním bytě ohrožuje život či zdraví bydlících

2. RM může na návrh bytové komise schválit nájem bytu a uzavření nájemní smlouvy s každým občanem mimo pravidla pro přidělování bytových jednotek z důvodu obecného zájmu, který:
a) dovršil 18 let
b) předložil od zaměstnavatele vyjádření k potřebnosti získání bytové jednotky

Nájemní smlouva na bytovou jednotku bude uzavřena na dobu určitou maximálně 12 měsíců za podmínky, že si v průběhu této doby občan zajistí jiné bydlení. V případě, že si v průběhu této doby občan nezajistí jiné bydlení, může opětovně prostřednictvím OOSM požádat o prodloužení po doložení prokazatelných dokladů, které budou svědčit maximální snaze občana k zajištění jiného bydlení.

XI. Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Poskytování údajů ze seznamu žadatelů se řídí zákonem o ochraně osobních údajů.

2. Z humanitárních důvodů je možno pronajmout byt i cizímu státnímu příslušníkovi s povolením k dlouhodobému pobytu.

3. Rada města Soběslav usnesením ze dne 19. 3. 2019 č. 10/095/2019 schvaluje úplné znění „Zásad pro přidělování bytů z bytového fondu města Soběslavi do nájmu a pravidla upravující nájemní vztahy k těmto bytům" s účinností dnem 1. 4. 2019.

4. Tyto nově přijaté „Zásady pro přidělování bytů z bytového fondu města Soběslavi do nájmu a pravidla upravující nájemní vztahy k těmto bytům" zcela zrušují a úplně nahrazují „Zásady pro přidělování bytových jednotek, stanovující pravidla pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Soběslav", které byly schváleny usnesením Rady města Soběslav ze dne 29. 9. 2009 č. 17/262/2009.

5. Tyto „Zásady pro přidělování bytů z bytového fondu města Soběslavi do nájmu a pravidla upravující nájemní vztahy k těmto bytům" nabývají účinnosti dnem 1. 4. 2019.

MĚSTO SOBĚSLAV

.....
Ing. Jindřich Bláha
starosta města Soběslavi

.....
Mgr. Pavel Lintner
místostarosta města Soběslavi