

ZÁSADY PRONAJÍMÁNÍ MĚSTSKÝCH BYTŮ A DOMŮ

Tyto zásady stanoví podmínky a postup při pronajímání bytů v bytových domech a domů ve vlastnictví Města Pohořelice **(dále jen vlastník)**. Při jejich zpracování bylo vycházeno z příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) Správu těchto bytů vykonává finanční odbor – bytová správa města Pohořelice **(dále jen správce)**.

Oddíl I.

Obecná část

čl. I.

Vlastník ve svých bytových domech zajišťuje pro občany bydlení v bytech, příp. domech bez zvláštního režimu.

čl. II.

Podmínky pronájmu bytů, příp. domů

1. Byt, příp. dům může být pronajat zletilému zájemci, který je plně způsobilý k právním úkonům a který není dlužníkem vůči správci nebo vlastníku.

2. Zájemcem nemůže být ten:

a) kterému byl vypovězen nájem dle § 2288 odst. 1 a § 2291 NOZ po 1. 1. 2014,

b) proti kterému byla podána žaloba na vyklizení bytu nebo proti kterému byl podán návrh na exekuci vyklizením bytu dle notářského zápisu o provedení výkonu rozhodnutí vystěhováním z bytu při marném uplynutí lhůty k vystěhování po skončení nájmu.

čl. III

Uzavření nájemní smlouvy

1. Pověřený pracovník vlastníka (pracovník správce) zašle budoucímu nájemci informaci se sdělením usnesení rady města o rozhodnutí pronajmout byt, ve kterém ho vyzve k uzavření nájemní smlouvy nebo se na schůzce domluví telefonicky či emailem. V případě písemné výzvy lhůtu stanoví tak, aby nebyla kratší než 15 dnů od doručení výzvy.

2. Jestliže budoucí nájemce nájemní smlouvu nepodepíše ve stanovené lhůtě bez závažného důvodu, byt bude pronajat v souladu s těmito Zásadami náhradníkovi, pokud byl radou města schválen. O tomto musí být v dopise (viz odstavec 1) písemně poučen.

čl. IV.

Nájemné

1. Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy se sjednává dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu jsou specifikovány v tzv. evidenční listu, který je součástí nájemní smlouvy. Evidenční list podepisují správce a nájemce, jde-li o společný nájem manželů, tak oba manželé.

2. Nájemné bude upraveno k 1. 7. daného roku dle míry inflace (tj. srovnání průměrné cenové hladiny v daném roce s průměrnou cenovou hladinou roku předchozího) stanovené Českým statistickým úřadem.

3. Nájemce bytu, který je v prodlení s placením nájemného a nákladů spojených s užíváním bytu, může požádat správce o posečkání nebo o placení dluhu ve splátkách.

Oddíl II.

Byty

čl. I.

Způsob výběru nájemce

Byty jsou pronajímány vždy na základě rozhodnutí rady města:

- a) po provedeném zveřejnění záměru pronajmout byt na úřední desce městského úřadu
- b) přímým rozhodnutím, a to dle čl. III Odd. II Zásad.

čl. II.

Zveřejnění záměru pronajmout

1. Záměr vlastníka pronajmout volný byt bude zveřejněn na úřední desce MěÚ Pohořelice po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v radě města.

2. Ve zveřejněném záměru pronajmout byt je nutno uvést:

- označení bytu,
- výše nájemného bez záloh na náklady spojené s užíváním bytu požadované vlastníkem bytu
- cena vybavení bytu,
- výše jistoty, kterou je vybraný uchazeč povinen složit na účet budoucího pronajímatele před uzavřením nájemní smlouvy,
- kdy je možné si byt prohlédnout,
- způsob podání žádosti a její náležitosti

Zájemce podává svou žádost podle zveřejněného záměru na podatelně MěÚ Pohořelice nebo v kanceláři správce v termínu uvedeném ve zveřejněném záměru v zalepené obálce označené v levém horním rohu jménem a adresou žadatele a v pravém dolním rohu adresou a číslem bytu, který žádá pronajmout. Žádost musí obsahovat osobní údaje žadatele, potvrzení o průměrném čistém měsíčním výdělků žadatele za předchozí 3 kalendářní měsíce, popřípadě daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob za předchozí zdaňovací období apod., kdy z těchto listin bude zřejmé, že je v možnostech žadatele platit vyšší navrhovaného nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

Základním kritériem hodnocení žádostí je **bydliště** zájemce. Při rovnosti žádostí o výběru rozhoduje rada města. V odůvodněných případech může rada postupovat odlišně, tj. vybrat zájemce, který má bydliště mimo Pohořelice či jeho městské části. Rada má právo vyřadit z hodnocení a výběru žádosti zájemců, kteří mají splatné závazky vůči městu Pohořelice, kteří nedoložili požadované doklady k žádosti a neprokázali, že je v jejich možnostech platit vyšší navrhovaného nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo je vůči nim vedena exekuce. Dále má rada právo vyřadit z hodnocení a výběru žádosti zájemců, kteří řádně neplní, resp. neplnili povinnosti nájemce městského bytu ve smyslu ustanovení hlavy II., díl 2, oddíl 3, pododdíl 2 NOZ (zejm. jde o povinnosti platit včas nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu; užívat byt řádně; udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zajišťovat jeho údržbu a opravy; odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí; dbát, aby při výkonu svých práv nájemce, ani osoby, které s ním bydlí, nenarušovali práva ostatních uživatelů domu na řádné a nerušené užívání bytů, společných prostor a zařízení domu; dodržovat domovní řád a občanské soužití v domě atd.).

3. Vybraný uchazeč je povinen složit na účet budoucího pronajímatele před uzavřením nájemní smlouvy k bytu peněžitou jistotu ve výši několikanásobku měsíčního nájemného uvedeného v jeho žádosti ke zveřejnění (účelem jistoty je zajištění úhrad nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících z nájmu bytu). O výši peněžité jistoty rozhoduje rada města.

čl. III.

Veřejný zájem a mimořádné případy pro přímé rozhodnutí k uzavření nájmu bytu

Rada města může v mimořádných případech přímo rozhodnout o nájemci bytu. Jedná se o tyto případy:

- a) ve veřejném zájmu - např. obsazení pracovního místa, které je pro vlastníka důležité pro potřeby města a občanů (např. lékař, zaměstnanci organizací zřízených vlastníkem, státní zaměstnanci např. Policie ČR, učitel, soudce),
- b) ve veřejném zájmu - např. asanace v návaznosti na územní plán, z důvodu investiční výstavby
- c) v mimořádných případech:
 - živelné události,
 - z důvodu řešení mimořádné sociální nebo bytové situace občanů města dle stanoviska sociálního odboru a po

projednání v Sociální a zdravotní komisi.

čl. IV. Doba nájmu

1. Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou, a to na dobu nejprve 6 měsíců. Pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou je možné před uplynutím doby uzavřít další nájemní smlouvu, a to na jeden rok, s tím, že tato smlouva bude vždy před uplynutím doby znovu obnovována na dobu dalšího roku, pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud rada města nerozhodne jinak.

Nájemní smlouva bude obsahovat:

a) dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem, že v případě zániku nájmu, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, příp. ve lhůtě určené dodatečně správcem, strpí nájemce vyklizení bytu ze strany pronajímatele, uskladnění věcí nájemce z bytu na jeho náklady a dobrovolně předá klíče od bytu a dalších místností a sám dobrovolně opustí byt společně s osobami, které byt s ním užívaly v den jeho vyklizení,

Dále bude nájemní smlouva obsahovat:

a) závazek nájemce, že na adresu pronajímaného bytu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nepřihlásí k trvalému pobytu další osobu, resp. osoby, kromě osob uvedených v žádosti ke zveřejnění záměru pronajmout byt,

b) závazek nájemce, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nepřijme nového člena do své domácnosti v souladu s ust. § 2272 odst. 2 NOZ.

2. Pronajímatel předá nájemci byt bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti nájemní smlouvy. Nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti jejím podpisem smluvními stranami.

3. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán nebo výpovědí smluvních stran.

4. Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí, a to se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak. O odevzdání bytu pronajímateli se pořídí zápis.

Oddíl III.

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Ostatní vztahy v Zásadách neupravené se řídí příslušnými ustanoveními NOZ.

2. Tyto Zásady byly projednány a schváleny Radou města Pohořelice dne 12. 05. 2021 a nabývají platnosti a účinnosti téhož dne.

V Pohořelicích dne 12. 05. 2021

Bc. Miroslav Novák, DiS., v.r.
starosta města Pohořelice