

Město Nové Hrady



Směrnice Rady města Nové Hrady

PRAVIDLA pro nájem bytů v majetku města Nové Hrady

Článek I Základní ustanovení

Rada města Nové Hrady (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 Směrnici rady města - Pravidla pro nájem bytů v majetku města Nové Hrady (dále jen pronajímatel).

(1) Rada města ve věcech bytového fondu ve vlastnictví pronajímatele:

- a) rozhoduje o uzavření nájemní smlouvy na byt na základě zveřejněných záměrů a výběrového řízení
- b) připravuje podklady pro zveřejňování záměrů pronájmu bytů, zpracovává podklady pro výběrová řízení
- c) vyhlašuje záměry pronájmu bytů s tím, že u každého záměru určí typ výběrového řízení dle čl. II, odst. 1 písm. b)
- d) pokud je to ve veřejném zájmu obce (například má přidělení bytu vazbu na zajištění základních veřejných služeb ve městě), může rada města rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy na byt bez nutnosti zveřejnění bytu na úřední desce
- e) svolává sociální komisi pro otevírání obálek a zajišťuje její činnost
- f) na základě usnesení vydává „pokyn k uzavření nájemní smlouvy“
- g) rozhoduje o opakovaném zveřejnění záměru pronájmu bytu a výběrového řízení
- h) rozhoduje o vyřazení bytů z výběrového řízení
- i) rozhoduje o uzavření nájemní smlouvy mimo režim výběrových řízení – viz. čl. II, odst. 4
- j) rozhoduje o udělení souhlasu k podání výpovědi nájmu bytu na návrh Správce bytového fondu
- k) rozhoduje na návrh sociální komise o povolení přechodu nájmu bytu jako následku smrti nájemce
- l) vydává souhlas k uzavření dohody o společném nájmu bytu
- m) vydává souhlas k podnájmu bytu.

(2) Rada města zřizuje jako svůj iniciativní a poradní orgán v bytových a sociálních záležitostech sociální komisi:

- a) projednává žádosti týkající se bytových záležitostí
- b) posuzuje doručené přihlášky do výběrového řízení z hlediska splnění povinného obsahu nabídky, termínu a způsobu doručení
- c) vyjadřuje se k podaným přihláškám do výběrového řízení
- d) připravuje podklady, návrhy a doporučení pro jednání rady.

(3) Správou domů a bytů jsou na základě obstaravatelské smlouvy pověřeny Technické služby města Nových Hradů (dále jen správce):

- a) vede veškerou agendu související se správou a údržbou bytového fondu
- b) po ukončení nájmu bytu vyhotoví hlášení o uvolnění bytu radě

- c) po zaslání hlášení o uvolněném bytu neprodleně uvede byt do stavu odpovídajícímu zveřejnění záměru pronájmu bytu
- d) v případě plánované rekonstrukce bytu nebo provedení nezbytných oprav bytu písemně oznámí radě termín jejich dokončení
- e) po provedení prohlídek bytu při výběrovém řízení zajistí úklid bytu a společných prostor
- f) uzavírá na základě „pokynu k uzavření nájemní smlouvy“ smlouvy o nájmu bytu.

Článek II Výběrové řízení

(1) Vyhlášení záměru pronájmu bytu:

- a) tajemník MěÚ zveřejní záměr pronájmu bytu na úřední desce nejméně po dobu 15ti dnů
- b) v záměru bude stanoveno, o jaký druh výběrového řízení se jedná:

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ I: Výběrové řízení, kde hlavním kritériem podání nabídky je výše základního měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu - Pronajímatel stanovuje minimální výši nájemného.

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ II: Výběrové řízení, kde bude přihlédnuto i k dalším okolnostem daných těmito pravidly – pronajímatel oznamuje obvyklou výši nájemného (cena v čase a místě obvyklá).

- c) záměr bude obsahovat popis předmětného bytu, informace o způsobu uzavření nájemní smlouvy a způsobu sjednání záloh na úhradu nákladů za poskytování služeb, povinný obsah nabídky a způsob doručení.

(2) Podání přihlášky do výběrového řízení:

- a) přihlášku do výběrového řízení na pronájem bytu může podat zájemce fyzická osoba starší 18ti let
- b) zájemci podávají písemné přihlášky do výběrového řízení v zalepené obálce na podatelnu Městského úřadu v Nových Hradech ve stanoveném termínu a předepsaným způsobem
- c) obálka s přihláškou bude na čelní straně označena heslem „NEOTVÍRAT“ a označením „Výběrové řízení na byt čp./číslo bytu“ a na zadní straně adresou zájemce
- d) přihláška do výběrového řízení na pronájem bytu musí obsahovat povinné údaje, které budou zveřejněny u každého vyhlášeného záměru pronájmu bytu (formulář – přihláška do výběrového řízení)
- e) sociální komisi je vyhrazeno právo vyzvat uchazeče o byt ve věci doplnění formálních náležitostí podané přihlášky. Uchazeč je povinen odstranit nedostatky do 2 pracovních dní ode doručení výzvy pověřeným pracovníkem sociální komise.

(3) Postup při vyhodnocení přihlášek do výběrového řízení a uzavření nájemní smlouvy:

- a) po uplynutí stanovené lhůty pro zveřejnění záměru sociální komise posoudí doručené přihlášky do výběrového řízení z hlediska splnění povinného obsahu nabídky, termínu a způsobu doručení
- b) sociální komise posoudí řádně podané a vyplněné přihlášky do výběrového řízení v souladu s vyhlášeným záměrem a doporučí radě návrh na obsazení bytu
- c) rada po projednání vybere budoucího nájemce, případně náhradníky
- d) rada má právo od záměru odstoupit a nevybrat žádného nájemce
- e) v případě, že na základě zveřejnění záměru pronájmu bytu nebude doručena žádná přihláška do výběrového řízení, vyhlásí rada opakovaný záměr pronájmu bytu
- f) na základě „Pokynu k uzavření nájemní smlouvy“ vyzve správce vybraného zájemce k uzavření nájemní smlouvy
- g) ostatní žadatele bude informovat o usnesení rady sekretariát starosty města

- h) v případě, že vybraný budoucí nájemce v termínu do 15ti dnů od obdržení výzvy správce k uzavření nájemní smlouvy neuzavře nájemní smlouvu, bude vyzván k jejímu uzavření vybraný náhradník bez dalšího projednávání
- i) po uzavření nájemní smlouvy vzniká nájem bytu a nájemce je povinen dodržovat zvláštní ustanovení o nájmu bytu dle občanského zákoníku a vlastníkem vydaný domovní řád.

(4) Výběrové řízení I – kritéria výběru:

Sociální komise a následně rada při výběru budoucího nájemce bude posuzovat společně tato kritéria:

Základní kritéria:

- a) žadatel k datu podání žádosti formou čestného prohlášení potvrdí, že nemá evidovány závazky po lhůtě splatnosti ve vztahu k pronajímateli a jím zřízeným organizacím a k obci, v níž má zřízené trvalé bydliště (tzv. osobní daňový účet), popř. potvrzení o neexistenci nedoplatků
- b) žadatel k datu podání žádosti formou čestného prohlášení potvrdí, že nemá na svůj majetek nařízenou exekuci či výkon rozhodnutí pro peněžitou pohledávku příslušným soudem či jiným státním orgánem, ani nemá žádný neuhrazený vykonatelný peněžitý závazek
- c) žadatel (včetně osob, které budou dlouhodobě pobývat v přiděleném bytě) formou čestného prohlášení potvrdí, že za posledních 5 let nebyl-y sankcionován-y v trestním a přestupkovém řízení proti občanskému soužití.

Vítězný uchazeč před podpisem nájemní smlouvy doloží: výpis z trestního rejstříku (originál nebo ověřenou kopii ne starší 30 dnů), osobní daňový účet (originál nebo prostou kopii ne starší 30 dnů).

V případě, že žadatel nesplňuje jedno z kritérií, nebude jeho žádost dále posuzována.

V případě, kdy dva nebo více uchazečů nabídnou stejnou cenu, budou použita preferenční kritéria dle výběrového řízení II. V případě shodnosti bodů rozhoduje o přidělení bytu rada.

Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy v případě výběrového řízení I je vyžadována jistota ve smluvně sjednané částce, jejíž výše je jednonásobek měsíční platby nájemce.

(5) Výběrové řízení II – kritéria výběru:

Sociální komise a následně rada při výběru budoucího nájemce bude posuzovat společně tato kritéria:

Základní kritéria:

- a) žadatel k datu podání žádosti formou čestného prohlášení potvrdí, že nemá evidovány závazky po lhůtě splatnosti ve vztahu k pronajímateli a jím zřízeným organizacím, a k obci, v níž má zřízené trvalé bydliště (tzv. osobní daňový účet), popř. potvrzení o neexistenci nedoplatků
- b) žadatel k datu podání žádosti formou čestného prohlášení potvrdí, že nemá na svůj majetek nařízenou exekuci či výkon rozhodnutí pro peněžitou pohledávku příslušným soudem či jiným státním orgánem, ani nemá žádný neuhrazený vykonatelný peněžitý závazek
- c) žadatel (včetně osob, které budou dlouhodobě pobývat v přiděleném bytě) formou čestného prohlášení potvrdí, že za posledních 5 let nebyl-y sankcionován-y v trestním a přestupkovém řízení proti občanskému soužití

Vítězný uchazeč před podpisem nájemní smlouvy doloží: výpis z trestního rejstříku (originál nebo ověřenou kopii ne starší 30 dnů), osobní daňový účet (originál nebo prostou kopii ne starší 30 dnů).

V případě, že žadatel nesplňuje jedno z kritérií, nebude jeho žádost dále posuzována.

Preferenční kritéria:

- a) potřebnost bytu pro zájemce a jeho současnou bytovou situaci (např. s ohledem na výchovu nezletilých dětí a počet členů společné domácnosti) – **počet přidělených bodů 1-25**
- b) žadatel prokázal, že má dostatečné příjmy pro úhradu nájemného (*např. doložil platnou pracovní smlouvu, nebo přiznání k dani z příjmů fyzických osob, nebo jiný doklad potvrzující vyšší příjmy za období bezprostředně předcházejícímu podání žádosti*) – **počet přidělených bodů 1-20**
- c) potřebnost bytu pro zájemce a jeho současnou bytovou situaci s ohledem na zdravotní nebo sociální stav žadatele (*nutno doložit příslušnými potvrzeními*) – **počet přidělených bodů 1-25**
- d) žadatel je nájemcem obecního bytu pronajímatele, bydlí ve větším/menším bytě a má zájem o byt menší/větší v závislosti na počtu členů společné domácnosti a zaváže se k vrácení původně užívaného bytu pronajímateli – **počet přidělených bodů 1-10**
- e) žadatel nabídl cenu nájemného, která je vyšší, než je cena pronajímatelem v záměru vyhlášená jako obvyklá. – **počet přidělených bodů 1-10**
- f) žadatel je občanem ČR a má v Nových Hradech trvalý pobyt delší než jeden rok - **počet přidělených bodů 1-10**

Článek III Závěrečná ustanovení

- (1) Tato pravidla neupravují přidělování bytů v domě s pečovatelskou službou. O přidělování těchto bytů rozhoduje na základě samostatných pravidel rady (Zásady pro umístování občanů do domu s pečovatelskou službou v Nových Hradech).
- (2) Výjimky z ustanovení těchto pravidel uděluje rada po uvážení všech okolností konkrétního případu.
- (3) Další otázky spojené s užíváním bytu ve vlastnictví pronajímatele v těchto pravidlech nezahrnuté se řeší podle příslušných ustanovení občanského zákoníku a dalších souvisejících právních norem.
- (4) Tato měrnice byla schválena Radou města Nové Hrady usnesením č. 2, ze dne 15.05.2024, s účinností od 15.05.2024.
- (5) K datu účinnosti této směrnice se ruší směrnice města Nové Hrady – Pravidla pro nájem bytů v majetku města Nové Hrady ze dne 12. prosince 2022.

Mgr. Vladimír Hokr
starosta

Jan Kollmann
místostarosta

Příloha:

- a) Příhláška do výběrového řízení o nájem bytu ve vlastnictví města Nové Hrady
- b) Vzor – smlouva o pronájmu bytu v rámci výběrového řízení I
- c) Vzor – smlouva o pronájmu bytu v rámci výběrového řízení II