Číslo: 237/13/RM/2019
Datum schválení: 20.5.2019
Datum účinnosti: 21.5.2019

Pravidla pro nakládání s bytovým fondem města – startovací byty

I. Úvodní ustanovení

1. Tato pravidla stanovují postupy při pronájmech volných tzv. „startovacích“ bytů v majetku města Uherské Hradiště.

2. Startovacími byty se pro účely těchto Pravidel rozumí malometrážní nájemní byty o velikosti 1+1 v majetku města Uherské Hradišti umístěné na adrese Jana Žižky č.p 744, 745 a Štěpnická č.p. 1059, 1185. V těchto bytových domech lze jako startovací byt přidělit každý uvolněný byt. V případě, že nebude o startovací byt zájem, bude nabízen k pronájmu v rámci Pravidel pro standardní byty.

3. Účelem pronajímání startovacích bytů je pomoci mladým lidem a mladým rodinám se osamostatnit a překonat počáteční tíživou bytovou situaci. Žadatelem o startovací byt může být manželský pár, nesezdaný pár nebo jednotlivec a to bez dětí či s dětmi.

4. Z dlouhodobého hlediska by město mohlo vyčlenit 30-35 startovacích bytů, což by odpovídalo 5% z celkového počtu městských bytů. Vyčlenění tohoto počtu bytů na startovací bude odvislé od množství uvolňovaných bytů v daných bytových domech a od poptávky ze strany mladých lidí.

5. Startovacím bytem vhodným k pronájmu se rozumí byt ve vyhovujícím technickém stavu, který splňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy.

6. Nájemní smlouvy na byty v bytových domech uzavírá s žadateli schválenými Radou města Uherské Hradiště na základě příkazní (mandátní) smlouvy správce.

7. Pravidla se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

II. Zveřejnění záměru na nájem bytu

1. V případě volného bytu splňujících kritéria pro startovací byt je záměr na pronájem zveřejněn se souhlasem vedoucího odboru správy majetku města (v souladu s pověřovacím usnesením) na úřední desce a webových stránkách města a to po dobu 15 dnů.

2. Ve zveřejněném záměru jsou uvedeny veškeré důležité informace pro žadatele jako je přesná specifikace bytu, podmínky, které musí splňovat žadatel, podmínky uzavření nájemní smlouvy, termín prohlídky bytu, termín pro doručení žádostí a další informace. Součástí zveřejněných údajů je i PENB bytového domu, ve kterém se byt nachází.

III. Podání žádosti o nájem bytu

1. Fyzická osoba (žadatel), která se uchází o nájem startovacího bytu je povinna podat žádost o byt na předepsaném formuláři dle podmínek a ve lhůtě uvedených ve zveřejněném záměru na nájem bytu. Žádost musí být podána včetně všech dokladů dle odst. 2 tohoto článku.

2. Žádost o nájem bytu může podat občan ČR, který splňuje tyto podmínky:
   - je svéprávný
   - nevlastní byt nebo dům a ani osoby, které s ním budou v bytě bydlet (doloží výpisem z katastru nemovitostí za tyto osoby)
   - nemá právo užívat jiný byt
   - nemá dluhy vůči městu Uherské Hradiště (doloží bezdlužností vystavenou právním odborem města Uherské Hradiště za všechny osoby, které s ním budou v bytě bydlet)
   - pokud se jedná o žadatele, který je nájemcem městského bytu, doloží i bezdlužnost na nájemném a službách vystavenou správcem bytu; v případě přidělení startovacího bytu, musí žadatel stávající byt vrátit
   - k datu zveřejnění záměru je alespoň jeden z žadatelů ve věku 18-35 let
   - při výběru může být upřednostněn žadatel s trvalým bydlištěm v Uherském Hradišti (neplatí pro žadatele s trvalým bydlištěm na adrese sídla MěÚ, Masarykovo nám. 19, Uherské Hradiště)

3. Žádost, která nebude podána na předepsaném formuláři, nebude kompletně vyplněna (včetně potvrzeného čistého příjmu), nebudou přiloženy požadované přílohy a nebude doručena v předepsaném termínu, nebude hodnocena. V příloze k žádosti může žadatel uvést další údaje, které mohou mít vliv na vyhodnocení záměru např. jeho bytové, sociální, zdravotní nebo finanční podmínky.

IV. Evidence žádostí

1. Odbor správy majetku města Uherské Hradiště, oddělení správy bytů a budov vede samostatný seznam žadatelů o nájem konkrétního startovacího bytu, na který byl po dobu 15 dnů zveřejněn záměr města na nájem.

2. Všechny žádosti na konkrétní byt jsou zpracovány do kompletního materiálu, který je následně zařazen do programu jednání Komise pro bydlení.

3. Po schválení vyhodnocení záměru radou města, bude každý žadatel písemně vyrozuměn.

V. Vyhodnocení záměru a stanovení pořadí žádostí

1. Komise pro bydlení posoudí jednotlivé žádosti a doporučí radě města pořadí žadatelů ke schválení. Žadatelé, kteří nesplní podmínky dle čl. III těchto Pravidel, nebudou hodnoceni.

2. S ohledem na počet žadatelů bude stanoveno minimálně dvojmístné pořadí pro případ, že by žadatel schválený na prvním místě byt odmítl, nesložil jistotu nebo neuzavřel nájemní smlouvu.

3. Stanovisko Komise pro bydlení je formou návrhu usnesení předloženo spolu s důvodovou zprávou radě města k rozhodnutí.

4. Na základě usnesení rady města je každému žadateli zaslána informace o výsledku jednání rady města a vyhodnocení žadatelé jsou dle pořadí vyzváni k uzavření nájemní smlouvy.

VI. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

1. Město Uherské Hradiště uzavře prostřednictvím správce nájemní smlouvu s žadatelem o byt na základě schváleného pořadí žadatelů radou města.

2. Nájemní smlouva musí být uzavřena nejpozději do 15 dnů od vyrozumění nebo převzetí výzvy k uzavření nájemní smlouvy. Pokud nebude tato lhůta dodržena, nabídka na uzavření nájemní smlouvy na byt bude zaslána dalšímu žadateli schválenému v pořadí.

3. Před uzavřením nájemní smlouvy složí budoucí nájemce na účet města vratnou jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (bez služeb spojených s bydlením) z předmětného bytu. Při skončení nájemního vztahu bude jistota nájemci vrácena, pokud nebude použita na úhradu případných dluhů na nájemném a službách nebo k úhradě škody vzniklé pronajímateli v průběhu nájmu bytu.

4. Před uzavřením nájemní smlouvy žadatel doloží doklad o úhradě jistoty a opětovně doklad o bezdlužnosti vůči městu Uherské Hradiště vystaveným právním odborem města Uherské Hradiště.

5. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou jednoho roku. V případě plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy a domovního řádu, bude uzavřen dodatek na dobu určitou dvou let. Maximální doba nájmu u startovacích bytů jsou 3 roky.

6. Před uzavřením dodatku musí nájemce doložit nejpozději 30 dnů před uplynutím doby nájmu bezdlužnost vůči městu Uherské Hradiště vystavenou právním odborem a správce provede kontrolu bezdlužnosti na nájemném a službách.

7. Pokud nájemce doloží bezdlužnost, bude řádně užívat byt v souladu s nájemní smlouvou a domovním řádem, ale nebude pravidelně hradit nájem a služby, nebude správcem automaticky uzavřen dodatek k nájemní smlouvě. Nájemce musí podat novou žádost o uzavření dodatku (včetně všech příloh), o jehož uzavření bude rozhodovat Rada města Uherské Hradiště. V tomto případě bude odborem správy majetku města podán návrh Komisi pro bydlení doporučit radě města schválit dodatek na období jednoho roku.

8. Každý nájemce musí po dobu trvání nájmu daného bytu splňovat podmínku ve smyslu § 2272 odst. 3. občanského zákoníku, a to že v nájemcově domácnosti bude žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, kdy o splnění výše uvedené podmínky rozhoduje Rada města Uherské Hradiště.

9. V nájemní smlouvě bude ujednán zákaz podnájmu.

10. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je evidenční list, PENB a nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26.10.2015, které vymezuje běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

11. Uzavření nájemní smlouvy na startovací byt pro stejného žadatele nelze opakovat.

VII. Výše nájemného

1. Výše nájemného podle kategorií bytových domů je schvalována Radou města Uherské Hradiště vždy s platností od určitého data a jeho výše je aktualizována v závislosti na vývoji cen bydlení a v závislosti na ekonomické situaci.

2. Pro startovací byty je výše nájemného stejná jako pro byty standardní. Aktuální výše nájemného je uvedena v aktuálně platném ceníku nájemného.

3. Takto stanovené nájemné se týká jen nově uzavíraných nájemních smluv s novými nájemci či uzavíraných dodatků dle čl. VI. bodu 7.

4. Nájemné může být každoročně k 1. červenci následujícího roku po uzavření smlouvy upraveno mírou inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

VIII. Přechod nájmu bytu a ukončení NS ze strany nájemce

1. Přechod nájmu v případě smrti nájemce upravuje ust. § 2279 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

2. Vypoví-li nájemce stávající nájemní smlouvu, bude informace o výpovědi předána na vědomí Komisi pro bydlení a následně radě města.

3. Nájem bytu ze strany nájemce lze ukončit dohodou v souladu s usnesením RM č. 1399/83/RM/2018 ze dne 25.6.2018.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla byla schválena dne 20.5.2019 usnesením rady města č. 237/13/RM/2019.

2. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 21.5.2019.

Datum podpisu:

Ing. Stanislav Blaha, v.r.
starosta

Ing. Čestmír Bouda, v.r.
místostarosta