

Číslo: 164/9/RM/2019
Datum schválení: 1.4.2019
Datum účinnosti: 2.4.2019

Pravidla pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby

I. Úvodní ustanovení

1. Tato pravidla se vztahují na byty, které byly postaveny z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích pro příjmově vymezené osoby dle nařízení vlády č. 146/2003 Sb. Jedná se o 45 bytů, z toho 6 bytů bezbariérových, na ul. Štefánikova č.p. 1275, 1276 a 1277. Smlouva č. 9270310028 o poskytnutí dotace je vázána na dobu neurčitou s možností zkrácení vázací doby na 30 let od kolaudace stavby, tj. do roku 2035. Útvar městského architekta má za úkol požádat SFRB o zkrácení vázací doby. Pokud dojde ke zkrácení vázací doby, tak teprve po roce 2035 bude moci město s objektem nakládat bez omezení.
2. Podle nařízení vlády č. 146/2003 Sb. (§ 4), dále jen citované nařízení: „podmínkou, za níž se dotace poskytuje, dále je, že obec:
 - a) nepřevede vlastnictví k bytovému domu, rodinnému domu nebo k bytové jednotce ani jejich spoluvlastnický podíl na jinou osobu,
 - b) nezřídí k bytovému domu, rodinnému domu nebo bytové jednotce zástavní právo ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý na výstavbu,
 - c) neprovede změnu užívání bytu k jiným účelům než k bydlení a byt zůstane po celou dobu nájemním bytem,
 - d) nestanoví nájemné z bytu, na který byla poskytnuta dotace, vyšší než součin pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333, takto stanovené nájemné může obec každoročně k 1. červenci, nejdříve však po 12 měsících, upravit mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem,
 - e) nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu bytu složením finančních prostředků na úhradu nákladů výstavby ani jiným finančním plněním, uzavřít lze pouze smlouvu o poskytnutí vratné zálohy (jistoty), jejíž výše nepřesáhne trojnásobek měsíčního nájemného,
 - f) nedá souhlas s uzavřením smlouvy o podnájmu,
 - g) uzavře smlouvu o nájmu bytu vystavěného s dotací podle tohoto nařízení pouze s příjmově vymezenou osobou, která nemá vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo k bytu, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni. Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet,
 - h) uzavře smlouvu o nájmu bytu vystavěného s dotací podle tohoto nařízení nejdéle na dobu dvou let, přičemž smlouvu lze opakovaně prodloužit. V tomto případě nemusí být podmínky uvedené v písmenu g) splněny.“
3. Nájemní smlouvy na byty pro příjmově vymezené osoby uzavírá s žadateli schválenými Radou města Uherské Hradiště na základě příkazní (mandátní) smlouvy správce.

4. Nájemní smlouvu musí budoucí nájemce uzavřít se správcem do 15 dnů od obdržení nabídky k uzavření nájmu na byt. Po uplynutí této lhůty platnost nabídky zaniká.

II. Zveřejnění záměru na nájem bytu

1. V případě volného bytu pro příjmově vymezené osoby 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 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 bytu pro příjmově vymezené osoby, je povinna podat žádost o byt na předepsaném formuláři (včetně příloh č. I. a II.) dle podmínek a ve lhůtě uvedených ve zveřejněném záměru na nájem bytu pro PVO. Žádost s přílohami musí být podána včetně všech dokladů dle odst. 2 tohoto článku.
2. Žádost o nájem bytu může podat svéprávný občan ČR způsobilý k právním úkonům, který splňuje tyto podmínky:
 - a) Nemá vlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo k bytu, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni. Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet. Žadatel doloží výpisem z katastru nemovitostí za všechny členy domácnosti.
 - b) Nemá vůči Městu Uherské Hradiště žádné finanční závazky. Žadatel doloží potvrzením o bezdlužnosti za všechny členy domácnosti vystaveným právním odborem Města Uherské Hradiště. V případě, že se jedná o nájemce městského bytu, který bude byt vracet, doloží bezdlužnost výpisem z konta nájemce od správce.
 - c) Jehož příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhne u samostatně žijící osoby 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy a u osoby s dalšími členy domácnosti 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy. U žadatelů o bezbariérový byt příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhne u samostatně žijící osoby 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy a u osoby s dalšími členy domácnosti 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy (§ 2, písm. f), citovaného nařízení). Žadatel doloží příjmy za předcházejících 12 kalendářních měsíců (jednotlivě za každý měsíc) samostatně za každou osobu domácnosti s příjmem.
 - d) K žádosti o bezbariérový byt doloží lékařské potvrzení o nutnosti bezbariérového bytu a sdělení, že žadatel je schopen samostatného bydlení.
 - e) V příloze žádosti může žadatel uvést další údaje, které mohou mít vliv na vyhodnocení záměru např. jeho bytové, sociální, zdravotní nebo finanční podmínky.
3. Při uvedení nesprávných údajů nebo jejich zatajení (např. o příjmu) bude s nájemcem ukončena nájemní smlouva.

IV. Evidence žádostí

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

2. Všechny žádosti na konkrétní byt jsou zpracované 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 o byt pro příjmově vymezené osoby ke schválení. Žadatelé, kteří nesplní podmínky dle čl. III těchto Pravidel, nebudou hodnoceni.
2. S ohledem na počet žadatelů bude stanoveno minimálně dvoumístné 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 pro příjmově vymezené osoby 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.
3. Před uzavřením nájemní smlouvy složí budoucí nájemce na účet města vratnou jistotu, jejíž výše nepřesáhne trojnásobek měsíčního nájemného (bez služeb spojených s bydlením) z předmětného bytu.

Výše jistoty činí u bytu:

1+kk	2 500 Kč
1+1	3 500 Kč
2+kk, 2+1	4 500 Kč

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. Cena nájemného u bytů pro PVO byla stanovena po jejich rekonstrukci v souladu s § 4, písm. d), citovaného nařízení, ve výši 36 Kč/m²/měsíc. Dále nájemce platí za služby spojené s bydlením a za vybavení bytu.
5. Nájemné může být každoročně k 1. červenci, nejdříve však po 12 měsících, upraveno mírou inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem.
6. Nájemní smlouva na byt pro příjmově vymezené osoby se uzavírá na dobu určitou 2 let. Po uplynutí této doby v případě dodržení podmínek dle čl. III odst. 2 těchto Pravidel a dodržení podmínek nájemní smlouvy a bezdlužnosti na nájemném a službách může být nájemní smlouva se souhlasem rady města dále prodlužována dodatkem vždy na dobu určitou 2 let. Žádost o uzavření dodatku včetně všech dokladů dle čl. III odst. 2 doručí nájemce minimálně 2 měsíce před termínem ukončení smlouvy či posledního dodatku.

7. V případě, že žadatel bez vážného důvodu do 15 dnů od výzvy neuzavře nájemní smlouvu na byt nebo nesloží jistotu v daném termínu, odbor SMM žádost vyřadí a osloví žadatele schváleného v dalším pořadí. Odmítnutí bytu bude písemně zaznamenáno na odboru správy majetku města.

VII. Přejídné období

1. U smluv uzavřených dle původních pravidel bude přechod na nová Pravidla postupný. Při prvním uzavírání další smlouvy či dodatku (na 2 roky) bude výše příjmů posuzována dle původních pravidel, tj. příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením další nájemní smlouvy či dodatku nepřesáhne u samostatně žijící osoby 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy a u osoby s dalšími členy domácnosti 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy.
2. Nájemce bude písemně upozorněn na nově schválená pravidla s upravenou výší příjmů, podle kterých již bude posuzováno další prodloužení smlouvy.

VIII. Přechod nájmu bytu

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

IX. Podnájem bytu

1. Město na základě § 4, písm. f) citovaného nařízení nevydá souhlas s uzavřením smlouvy o podnájem bytu pro příjmově vymezené osoby, dle § 2274-2275 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

X. Závěrečná ustanovení

1. Zrušují se Pravidla pro nakládání s byty pro příjmově vymezené osoby schválená usnesením Rady města Uherské Hradiště č. 1543/99/RM/2014 ze dne 12.8.2014.
2. Tato pravidla byla schválena dne 1. dubna 2019 usnesením rady města č. 164/9/RM/2019.
3. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 2. dubna 2019.

Ing. Stanislav Blaha, v.r.
starosta

Ing. Čestmír Bouda, v.r.
místostarosta