

MĚSTO TRUTNOV ZASTUPITELSTVO MĚSTA



ZÁSADY č. 5/2013 pro postup při pronájmu obecních bytů

Vydalo	Zastupitelstvo města Trutnova
Schváleno dne	16. 12. 2013, usnesení č. 2013 - 239/6
Zpracovala	Alena Illnerová - odbor rozvoje a majetku města
Účinnost od	1. 1. 2014
Nahrazuje	Zásady č. 1/2011
Změna	-
Počet stran	4
Přílohy	-

Článek 1

Úvodní ustanovení

Zásady jsou vydány v zájmu zajištění objektivitu a zákonnosti při výkonu vlastnických práv a práv pronajímatele bytů, vlastnický patřících městu Trutnovu.

Článek 2

Předmět úpravy

Tyto zásady upravují postup při pronájmu bytů ve vlastnictví města Trutnova, působnost orgánů města, popř. jím pověřené organizace, a některé další postupy při hospodaření s byty.

Článek 3

Obecná ustanovení

(1) Bytem se pro účely těchto zásad rozumí soubor místností a prostorů ve vlastnictví města Trutnova, který byl rozhodnutím, vydaným podle stavebních předpisů, určen k trvalému bydlení.

(2) Evidenci bytů a veškerých dokladů, vztahujících se k nájmu bytu, zejména nájemních smluv, dokladů o převzetí a předání bytu, dohod o výměně bytu, dohod o podnájmu bytu či jeho části a dalších písemností, především podání nájemců vztahujících se k nájmu bytu provádí odbor rozvoje a majetku města ve spolupráci se správcem bytového fondu.

Článek 4

Uvolněné byty

(1) O ukončení nájmu bytu vyhotoví správce bytového fondu neprodleně hlášenku, kterou předá odboru rozvoje a majetku města. V hlášence uvede zejména přesnou identifikaci bytu (adresa, číslo bytu, podlaží, kvalita bytu), velikost místností, vybavení bytu, posledního nájemce a důvod uvolnění bytu.

(2) V případě bytů nacházejících se v nových stavbách, nástavbách či rekonstruovaných objektech s volnými byty, vyhotoví odbor rozvoje a majetku města protokol o předání stavby, který předá správci bytového fondu. V protokolu uvede zejména přesnou identifikaci bytu/bytů (adresa, číslo bytu, podlaží, kvalita bytu), velikost místností a vybavení bytu.

(3) Tento článek se použije obdobně i v případě nabytí nemovitosti s volnými byty.

Článek 5

Pronájem uvolněného bytu

(1) O pronájmu uvolněného bytu (kromě bytu v Domě s pečovatelskou službou) rozhoduje Rada města Trutnova (dále jen „rada města“).

(2) Rada města rozhodne, zda se uvolněný byt pronajme jako:

- bytová náhrada ve smyslu ustanovení § 1 - 6 zvláštního předpisu ¹⁾
- byt náhradní, k jehož zajištění se město zavázalo
- byt určený k bydlení pro sociálně potřebné občany
- byt určený k pronájmu na základě výsledku výběrového řízení

(3) O pronájmu bytu v Domě s pečovatelskou službou a o umístění žadatelů do Domova důchodců rozhoduje rada města.

¹⁾ Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Článek 6

Výběrové řízení na pronájem bytu

(1) Rozhodne-li rada města o pronájmu bytu na základě výběrového řízení, zveřejní odbor rozvoje a majetku města záměr pronájmu.

(2) Odbor rozvoje a majetku města vyvěsí písemné oznámení o záměru pronájmu bytu a výzvu k podání nabídek na úřední desce města po dobu minimálně 15 dní, dále na internetových stránkách města, popř. v Radničních listech. V písemném oznámení uvede předmět nájmu, ostatní podstatné náležitosti nájemní smlouvy, zejména měsíční nájemné a dobu nájmu, lhůtu pro doručení nabídek a připomínek, náležitosti nabídek, datum zveřejnění a označení orgánu města, kterému mají být nabídky a připomínky doručeny, popř. další náležitosti.

(3) Zájemce se může účastnit výběrového řízení jen v případě splnění následujících podmínek:

- věk minimálně 18 let,
- není a nebyl v posledních dvou letech dlužníkem města ani žádné z jeho organizací či společností,
- nebyl vyloučen z účasti ve výběrovém řízení z důvodu uvedení nepravdivých údajů.

(4) Náležitosti nabídek:

- jméno, příjmení a přesná adresa trvalého bydliště zájemce,
- počet členů rodiny, žijících se zájemcem ve společné domácnosti (včetně nezletilých dětí),
- údaj o bytových poměrech zájemce za období předchozích dvou let,
- všechny údaje, požadované v oznámení o záměru pronájmu bytu,
- údaj o tom, zda je zájemce majitelem či spolumajitelem bytu či domu s byty,
- v případě žádosti o bezbariérový byt i potvrzení ošetřujícího lékaře o zdravotním stavu
- osoby, z důvodu jejíhož zdravotního stavu je o bezbariérový byt žádáno.

(5) Obálky s nabídkami otevře radou města jmenovaná komise pro otevírání obálek odboru rozvoje a majetku města a sepiše o tomto zápis. Otevírání obálek mohou být přítomni předkladatelé nabídek.

(6) Je-li odboru rozvoje a majetku města na byt ve výběrovém řízení doručena nabídka alespoň jednoho uchazeče, přičemž nebyly vzneseny námitky či připomínky, zpochybňující záměr pronájmu bytu, provede se vyhodnocení nabídek. Námitky či připomínky, zpochybňující záměr pronájmu bytu, předloží odbor rozvoje a majetku města k projednání radě města.

(7) Výběrová řízení provádí na návrh odboru rozvoje a majetku města bytová komise rady města.

(8) Výběrovým řízením se posuzují nabídky obsahující veškeré náležitosti v souladu se zveřejněným záměrem. Je-li náležitostí nabídky výše nájemného či jeho splatnost, doručují se nabídky v uzavřené obálce s uvedením stanoveného hesla a výrazným nápisem "neotevírat" na přední straně obálky.

(9) Ve výběrovém řízení bytová komise přihlédne zejména k výši nabídnutého měsíčního nájemného, popř. k výši nabídnutého předplaceného nájemného. Při výběru může být také zohledněno uvolnění a vrácení jiného městského bytu uchazečem, popř. další skutečnosti, které mohou pro město znamenat majetkový či jinak významný prospěch.

(10) Jednání bytové komise probíhá v souladu s Jednotným statutem komisí rady města Trutnova, popř. se statutem bytové komise, byl-li radou města takový statut schválen.

(11) O výběrovém řízení a usnesení se pořídí zápis, který podepíše osoba řídící jednání a tajemník komise.

(12) Usnesení bytové komise je podkladem pro jednání rady města, která rozhodne o pronájmu bytu. Na základě rozhodnutí rady města zajistí odbor rozvoje a majetku města, ve spolupráci se správcem bytového fondu, úkony směřující k podpisu nájemní smlouvy.

Článek 7

Byty určené pro sociálně potřebné občany

(1) Bytem určeným pro sociálně potřebné občany (dále jen „sociální byt“) se pro účely těchto zásad rozumí byt, ve kterém je nájemné nižší než obvyklé tržní nájemné. Výše nájemného je vždy pro konkrétní sociální byt upravena usnesením rady města. Sociální byt lze pronajmout pouze sociálně potřebným občanům města Trutnova, a to na dobu určitou, maximálně však na 1 rok.

(2) Prokáže-li nájemce bytu trvání sociální potřeby, bude smlouva obnovena na další období.

(3a) Sociálně potřebným občanem se rozumí občan, který splňuje podmínky zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi.

(3b) Za sociálně potřebného občana v oblasti bydlení se nepovažuje ten občan, který vlastní vinou nehradil nájemné za užívání bytu nebo bytových prostor, ve kterých trvale či přechodně bydlel sám s rodinnými příslušníky a těmto osobám bylo soudní cestou nařízeno vystěhování.

(4) Pokud pominou důvody pro obnovení smlouvy o nájmu bytu (dle odst. (1) a (2)) a nájemce nebyl schopen řešit svoji bytovou situaci, může radu města požádat (nejpozději však 3 měsíce před termínem ukončení nájmu bytu) o uzavření nájemní smlouvy na období následujících 12 měsíců s nájemným navýšeným o hodnotu základního nájemného a pro každý další rok o 20% z předešlého nájemného.

Článek 8

Pronájem bytu určeného pro sociálně potřebné občany

(1) O poskytnutí bytu do nájmu v kalendářním roce předkládá žadatel příslušnému orgánu města nejpozději do 30. září roku předcházejícího písemnou žádost. V naléhavých případech vždy do konce každého kalendářního čtvrtletí.

(2) Žádost musí obsahovat:

- a) jméno, příjmení, datum narození žadatele a jména, příjmení a data narození příslušníků jeho rodiny,
- b) dosavadní bydliště žadatele, v němž má hlášen trvalý pobyt a adresy předchozích trvalých pobytů za předchozí 2 roky,
- c) vyjádření odboru sociálních věcí, zdravotnictví a školství o sociální potřebnosti,
- d) označení vlastníka bytu, v němž žadatel bydlí, popis jeho velikosti, jména osob spolubydlících a jejich vztahu k žadateli,
- e) prohlášení, že žadatel souhlasí s poskytnutím bytu do nájmu na dobu určitou 1 rok počínaje 1. dnem měsíce následujícího po uzavření nájemní smlouvy a že souhlasí a zavazuje se k vyklizení bytu po uplynutí stanovené doby,
- f) prohlášení, že v případě změny skutečností uvedených v žádosti zavazuje se žadatel toto písemně oznámit,
- g) prohlášení, že žadatel není ani nebyl v předchozích 2 letech dlužníkem města,
- h) datum a podpis žadatele.

(3) Odbor rozvoje a majetku města vede evidenci žádostí o poskytnutí bytu do nájmu v kalendářním roce. Je-li odboru rozvoje a majetku města doručena žádost neúplná, či jinak vadná, vrátí ji tento k doplnění nebo k odstranění vad s upozorněním na nutnost doručení doplněné opravené žádosti ve stanoveném termínu.

(4) K zaevidování žádosti dojde jen v případě splnění následujících podmínek:

- věk žadatele minimálně 18 let,
- trvalý pobyt žadatele v Trutnově minimálně předchozí 3 roky,
- žadatel nebyl v předchozích 3 letech vyloučen z účasti ve výběrovém řízení z důvodu uvedení nepravdivých údajů,
- žadatel pobírá sociální dávky do hranice životního minima,
- žadatel není a nebyl v posledních dvou letech dlužníkem města ani žádné z jeho organizací či společností.

(5) Odbor rozvoje a majetku města předloží řádně a včas doručené žádosti bytové komisi, která je posoudí, vyjádří se k nim a předloží radě města ke schválení návrh, kterým žadatelům a v jakém pořadí doporučuje v následujícím kalendářním roce poskytnout do pronájmu sociální byt.

(6) O usnesení rady města odbor rozvoje a majetku města vyrozumí všechny žadatele.

(7) Odbor rozvoje a majetku města posoudí u uvolněného bytu, schváleného radou města k pronájmu pro sociálně potřebné občany, vhodnost jeho poskytnutí do nájmu konkrétnímu žadateli, popřípadě ho vyzve k předložení nového vyjádření o sociální potřebnosti, je-li původní vyjádření starší tří měsíců. Dále učiní písemný návrh na uzavření nájemní smlouvy.

(8) Nepřijme-li žadatel předložený návrh, předloží odbor rozvoje a majetku města bez zbytečného odkladu věc radě města, která posoudí, zda se žadateli předloží návrh na poskytnutí jiného bytu, či zda žadateli nárok zaniká. O usnesení rady města odbor rozvoje a majetku města neprodleně písemně vyrozumí žadatele.

Článek 9

Postup při zajišťování bytových náhrad

(1) Žadatel o zajištění bytové náhrady bude zařazen do posuzování dle naléhavosti, včetně určení pořadí na příslušný kalendářní rok, bude-li žádost doručena odboru rozvoje a majetku města nejpozději do 30. září roku předcházejícího.

(2) Odbor rozvoje a majetku města vede evidenci žádostí o zajištění bytové náhrady, ověřuje jejich oprávněnost a v případě nejasnosti či neúplnosti podané žádosti požádá žadatele o doplnění nutných údajů v určeném termínu, aby jeho žádost mohla být ještě zařazena do posuzování a určení pořadí na příslušný kalendářní rok.

(3) Odbor rozvoje a majetku města předloží řádně a včas doručené žádosti bytové komisi, která je posoudí, vyjádří se k nim a předloží radě města ke schválení návrh, kterým žadatelům a v jakém pořadí doporučuje v příslušném kalendářním roce poskytnout do pronájmu náhradní byt.

(4) Rada města rozhodne o pořadí žadatelů o zajištění bytových náhrad na příslušný kalendářní rok.

(5) Odbor rozvoje a majetku města u uvolněného bytu, určeného radou města k pronájmu jako bytová náhrada, posoudí při respektování pořadí žadatelů vhodnost jeho poskytnutí konkrétnímu žadateli a učiní písemný návrh na uzavření nájemní smlouvy nebo žadateli vydá potvrzení o zajištěnosti bytové náhrady k nastěhování a k řádnému užívání.

Článek 10

Výměny bytů, podnájem bytu či jeho části, přechod nájmu bytu

(1) O udělení souhlasu k výměně bytů, podnájmu bytu či jeho části rozhoduje odbor rozvoje a majetku města. Rovněž vyřizuje žádosti o uznání přechodu nájmu pronajímatelem.

(2) O udělení souhlasu ve sporných či mimořádných případech výměny bytů a podnájmu bytu po předchozím projednání v bytové komisi rozhoduje rada města.

Článek 11

Účinnost

(1) Tyto zásady byly schváleny zastupitelstvem města dne 16. 12. 2013 usnesením č. 2013 - 239/6 a vyhlášeny vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Trutnov dne 17. 12. 2013.

(2) Dnem nabytí účinnosti těchto zásad se ruší zásady č. 1/2011, pro postup při pronájmu obecních bytů.

Mgr. Ivan Adamec v. r.
starosta města Trutnova

Ing. Hana Horynová v. r.
místostarostka