

Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví města Žlutice

(dále též jen „zásady“)

Zastupitelstvo města Žlutice v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, schválilo tyto

Zásady pronájmů bytů ve vlastnictví města Žlutice

Zásady upravují základní podmínky pronájmů bytů ve vlastnictví města Žlutice (dále jen byty). Dále tyto zásady stanovují postup orgánů města v oblasti rozhodování o uzavírání nájemních smluv k bytům ve vlastnictví města Žlutice.

Uvedené zásady dále upravují způsob podávání žádostí o pronájem bytů, náležitosti těchto žádostí a podmínky uzavírání nájemních smluv.

Volné byty vyčleněné prohlášením vlastníka jako bytové jednotky v domech, kde byl zahájen prodej jednotek, se zpravidla nepronajímají, ale nabízejí se do prodeje na základě výběrového řízení, v případě, že orgány města nerozhodnou jinak.

Článek I. Podmínky pronájmu bytů

Podmínkou pro posouzení žádosti o pronájem bytu ve vlastnictví města Žlutice je především úplné, správné a pravdivé vyplnění žádosti na předepsaném formuláři a splnění všech dalších předepsaných podmínek.

Článek II. Postup při pronajímání bytů

1. Nabídka bytů určených k pronájmu bude po schválení Komisí sociální a bytovou města Žlutice vyvěšena na úřední desce Městského úřadu Žlutice zpravidla minimálně po dobu 15 dnů (doba pro zveřejnění může být v odůvodněných případech zkrácena nebo prodloužena). Ve zveřejněné nabídce mohou být v návaznosti na nabídkou uváděné podmínky pronájmu stanoveny přílohy, které je zájemce povinen předložit k posouzení své žádosti vedle podané žádosti.

2. Zájemce o pronájem nabízeného bytu je povinen předložit městu Žlutice do konce lhůty stanovené v nabídce žádost o pronájem bytu na stanoveném tiskopisu (příloha 1 těchto zásad) a dále případně další požadované doklady, a to buď v listinné podobě zaslané prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu Městského úřadu Žlutice, Velké náměstí 144, 364 52 Žlutice, či osobně v podatelně Městského úřadu Žlutice na stejné adrese. Žádost lze podat též elektronicky se zaručeným elektronickým podpisem na žádosti zaslané na elektronickou adresu podatelny města Žlutice. Žádost podané prostřednictvím datové schránky města Žlutice nemusí být elektronicky podepsány.

3. Město Žlutice si vyhrazuje právo všechny předložené nabídky bez udání důvodu odmítnout a dané kolo pronájmu bytů v jeho vlastnictví v plném rozsahu zrušit nebo opakovat.

4. Každá podaná žádost zájemce bude městem Žlutice přijata a posouzena. Město Žlutice přihlédně při posuzování jednotlivé žádosti i k následujícím kritériím:

a) zda je zájemce občanem státu Evropské unie; v případě, že je zájemce občanem jiného státu, doloží spolu se žádostí příslušné rozhodnutí o povolení k pobytu na území České republiky;

- b) zda je zájemce zletilý a svéprávný;
- c) zda zájemce není dlužníkem po splatnosti ve vztahu k městu Žlutice a jeho organizacím nebo obchodním společnostem ve vlastnictví města Žlutice, a dále zda není evidován jako dlužník po splatnosti ve veřejně přístupných registrech dlužníků,
- d) zda zájemce nedostal v minulosti výpověď z bytu města Žlutice z důvodů neplacení nájemného nebo hrubého porušování nájemní smlouvy, a zda nebydlel v bytě města Žlutice bez písemného souhlasu pronajímatele,
- e) zda zájemce nebo některá ze společně žádajících osob bezdůvodně odmítli vykonávat veřejnou službu nebo veřejně prospěšné práce, přestože k tomu byli vyzváni,
- f) zda zájemce nebo některá ze společně žádajících osob v minulosti bezdůvodně odmítli uzavřít nájemní smlouvu na byt ve vlastnictví města Žlutice, přestože k tomu byli vyzváni,
- g) zda je zájemce schopen pravidelně a v řádném termínu hradit náklady spojené s bydlením (sociální postavení),
- h) k bytové potřebnosti zájemce,
- i) zda je zájemce občanem města Žlutice, zda ve městě Žlutice podniká nebo tu pracuje,
- j) zda je zájemce nájemcem jiného bytu či vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení a zejm. zda lze po zájemci spravedlivě požadovat, aby uvedenou nemovitost užíval,
- k) k dalším okolnostem hodným zvláštního zřetele.

K žádosti zájemce doloží případné rozhodnutí dle písm. a) tohoto odstavce a článku a dále doloží seznam osob s uvedením jména, příjmení a dat narození všech budoucích uživatelů bytu. Počet osob pro užívání bytu musí být přiměřený velikosti bytu a nebránit tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Na jednoho člena domácnosti včetně zájemce se zpravidla stanovuje minimální hygienická plocha obytné plochy bytu mimo kuchyně ve výši 8 m², která nesmí být bez souhlasu města Žlutice jako pronajímatele po celou dobu nájemního vztahu překročena. O výjimkách z této plochy může rozhodnout město Žlutice.

5. Město Žlutice si vyhrazuje právo prověřit pravdivost vyplněných údajů a referencí z dosavadního bydliště žadatele, popřípadě žádat jednotlivé zájemce o doplnění či bližší konkretizaci jejich žádostí.

6. V případě, že zájemcem o pronájem bytu bude současný nájemce jiného bytu ve vlastnictví města Žlutice, a zaváže se stávající byt vyklidit a předat ve stavu způsobilém k řádnému užívání novým nájemcem (výměna bytů), může město Žlutice k této skutečnosti přihlídnout při výběru nájemce.

7. Nájemní smlouvu uzavírá s vybraným zájemcem zpravidla na dobu určitou, a to na tři měsíce. Doba nájmu sjednaná na dobu určitou, může být opakovaně prodlužována pouze za předpokladu, že v uplynulém období nebyla nájemní smlouva porušována a že nebyly vznášeny oprávněné stížnosti na zájemce nebo další uživatele bytu. Nájemní smlouvu je povinen vybraný zájemce uzavřít nejpozději do 14 dnů od dne doručení výzvy města Žlutice k jejímu uzavření. V případě, že zájemce bez vážných důvodů, které je povinen neprodleně sdělit pronajímateli, nájemní smlouvu v uvedeném termínu neuzavře, bude nájemní smlouva uzavřena s dalším vybraným zájemcem.

8. Město Žlutice může v odůvodněných případech rozhodnout, že pronájem bytu bude proveden jiným způsobem. V tomto případě budou stanoveny podmínky a kritéria pro takto prováděné výběrové řízení individuálně (**např. pronajímání sociálních bytů v souladu s výzvou č. 80 IROP**)

Článek III. Další způsoby pronájmu bytu

1. Žádosti o pronájem bytů v obecním zájmu shromažďuje město Žlutice.
2. Město Žlutice po projednání rozhodne podle potřeb města a z hlediska obecního zájmu o pronájmu bytu a stanoví podmínky nájmu včetně jeho ukončení.
3. V naléhavých a mimořádných případech (např. po rozhodnutí stavebního úřadu o vyklizení stavby z důvodu její závadnosti a možnému ohrožení života, zdraví a majetku; po živelných katastrofách a nahodilých destruktivních událostech) rozhodne o pronájmu konkrétního bytu město Žlutice.
4. V případech pronájmu bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání nebo v případech pronájmu bytu s nutnými opravami nebo v jiných individuálních případech, kdy město Žlutice posoudí účelnost provedení oprav nájemcem, se postupuje podle platné legislativy individuálně a souhlas s provedením oprav musí být vyjádřen v uzavírané nájemní smlouvě nebo dodatkem k nájemní smlouvě s přesným vymezením rozsahu prováděných oprav a úprav, všech práv a povinností z toho plynoucích, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení oprav nebo úprav.

Článek IV. Nájemní smlouva

1. Nájemní smlouvy k bytům vyhotovuje zaměstnanec města Žlutice, v rozsahu vzorových nájemních smluv. Nájemní smlouvy se zpracovávají ve dvou vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 1 vyhotovení obdrží město Žlutice. Toto ustanovení se vztahuje i na případné dodatky ke smlouvám uzavřené v průběhu trvání nájemního vztahu.
2. V nájemní smlouvě si mimo jiné město Žlutice vyhrazuje souhlas s přijetím každé další osoby do bytu v rámci domácnosti zájemce, vyjma osob blízkých nájemci a případů zvláštního zřetele hodných. V případě, že nájemce písemný souhlas města Žlutice neobdrží a do bytu, který má v pronájmu (v rámci své domácnosti), přijme další osobu, bude tato skutečnost považována za závažné porušení nájemní smlouvy, což je výpovědním důvodem.
3. V nájemní smlouvě bude sjednána povinnost zájemce zaplatit městu Žlutice nejpozději ke dni uzavření nájemní smlouvy jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.
4. Nedílné přílohy nájemní smlouvy tvoří:
 - a) Evidenční list bytu
 - b) Seznam a základní údaje o osobách, které budou pronajatý byt obývat
 - c) Domovní řád

Článek V. Ostatní ustanovení

1. Všechny ostatní záležitosti spojené s nájmem bytů, které nejsou v těchto zásadách uvedené, se řídí platnými právními předpisy, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.
2. Rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Žlutice za dané účtovací období se provádí na základě pravidel stanovených městem Žlutice.

3. Ve věcech nájmu podle těchto pravidel (včetně stanovených dalších podmínek) rozhoduje, na základě doporučení Komise pro bydlení města Žlutice, starosta města, přičemž tento orgán zároveň vede seznam přijatých žádostí.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

1. Schválením těchto zásad se ruší Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví města Žlutice, schválené dne 16. 12. 2019 zastupitelstvem města Žlutice usnesením ZM/2019/12/14.

Článek VII. Účinnost

1. Tyto zásady byly schváleny dne 18.11.2024 usnesením zastupitelstva města Žlutice č. ZM/2024/17/4/5 s tím, že mohou být měněny či doplněny na základě rozhodnutí zastupitelstva města, případně rady města, pokud bude zřízena.

2. Tyto zásady nabývají účinnosti dnem 19.11.2024

Ve Žluticích, dne 19.11.2024

Mgr.et Mgr. Helena Plitzová
starostka města