

## **Zásady hospodaření s byty ve vlastnictví města Tachov ve znění platném od 01.01.2020**

tyto zásady upravují postup města Tachov při pronajímání bytů ve vlastnictví města při výkonu vlastnických práv. Vycházejí z příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen OZ).

Tyto zásady se vztahují na všechny byty v majetku města, pokud není dále uvedeno jinak.

### **Článek I.**

#### **Základní ustanovení a vymezení pojmů**

1.1. Rozhodování o uzavření nájemních smluv, jakož i o dalších právních úkonech souvisejících s nájemním vztahem přísluší Radě města Tachov (dále jen Rada).

1.2. Poradním orgánem Rady v bytových záležitostech je komise bytová a fondu rozvoje bydlení, jejíž činnost se řídí pravidly schválenými Radou (dále jen bytová komise).

1.3. Uzavíráním nájemních smluv a výkonem dalších práv a povinností souvisejících se správou městských bytů je na základě a v rozsahu uzavřené mandátní smlouvy pověřen správce bytové fondu Správa majetku a údržby Tachov s.r.o. (dále jen správce).

1.4. Za byt se považuje místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

1.5. Za byty pro sociálně znevýhodněné osoby se pro potřeby těchto zásad rozumějí:

- Byty pro sociální bydlení – určené pro osoby ohrožené sociálním vyloučením, ztrátou bydlení nebo domácím násilím a osoby opouštějící instituce (dětské domovy, výchovné ústavy, pěstounská péče, zařízení sociálních služeb a zdravotnická zařízení).
- Byty v domech s pečovatelskou službou
- Bezbariérové byty – určené svým uspořádáním a vybavením pro osoby se zdravotním postižením.

1.6. Z hlediska vlastnického se jedná o byty:

- Situované v domech výlučně patřících městu Tachov
- Vymezené jako jednotky ve smyslu § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., OZ, jejichž výlučným vlastníkem je město Tachov

### **Článek II.**

#### **Podání žádosti o nájem městského bytu**

2.1. Žadatel, který se uchází o nájem městského bytu, musí podat žádost na předepsaném tiskopisu. Údaje uvedené v žádosti prověří zaměstnanci příslušného odboru MěÚ.

## 2.2. Kritéria pro přijetí žádosti

### Žadatel má:

- trvalé bydliště v územní působnosti města Tachov, **cizinec má povolení k trvalému pobytu v Tachově** nebo má žadatel pracoviště nebo sídlo provozovny v územní působnosti města Tachov
- **žadatel je způsobilý nabývat práv a povinností**
- žadatel není vlastníkem, podílovým spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k bydlení, v případě manželů (druha/družky) není vlastníkem nebo podílovým spoluvlastníkem žádný z nich (doloží čestným prohlášením), žadatel nemá právo bydlení na základě věcného břemene
- žadatel nemá vůči městu Tachov **žádné závazky a nedoplatky** po lhůtě splatnosti
- žadateli nebyl v předchozích letech prodán byt z majetku města do vlastnictví nebo spoluvlastnictví
- **žadateli nebyla v minulosti prodloužena nájemní smlouva, nebyl vystěhován z městského bytu na základě soudního rozhodnutí**

V případě uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů, nebude žádost zařazena do evidence případně bude z evidence vyřazena. O tom vyrozumí žadatele příslušný odbor MěÚ.

Uvedené podmínky se vztahují na společně žádající osoby.

**2.3. Pro prodloužení nájemní smlouvy na městský byt uzavřené na dobu určitou, je nezbytné, aby nájemník a další osoby žijící v bytě, byly v uvedeném bytě přihlášeny k trvalému pobytu.** Tato podmínka se nevztahuje na osoby, kterým byl byt přidělen ve veřejném zájmu.

2.4. K žádosti doloží žadatel i další posuzovaná osoba (budoucí spoluživatel bytu) **potvrzení o průměrných měsíčních příjmech za uplynulý kalendářní rok.** Příjem domácnosti nesmí překročit

- jedna posuzovaná osoba 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy za sledované období v Kč
- dvě posuzované osoby 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy za sledované období

2.5. Žádost bude posouzena podle bodů uvedených v příloze č. 1 těchto zásad. Komise navrhne Radě pronajmout byt žadatelům **obvykle** s nejvyšším počtem bodů.

## **Článek III. Evidence žádostí o byt**

3.1. Žádosti eviduje příslušný odbor MěÚ. Evidují se tři seznamy:

- žádosti o nájem bytu
- žádosti o nájem většího nebo menšího bytu
- žádosti o byty v Domě s pečovatelskými byty

3.2. Žadatel musí každoročně vždy v období od 1.9. do 30.11. příslušného roku písemně potvrdit, že na své žádosti trvá.

## **Článek IV. Vyřazení žádosti ze seznamu**

- Je-li bytová potřeba žadatele uspokojivě vyřízena
- Nepotvrdí-li žadatel svoji žádost podle článku č. 3.2. těchto zásad
- Pokud bez vážných důvodů odmítne pronájem bytu, které je z hlediska jeho žádosti přiměřený
- Zjistí-li se, že žadatel při podání, aktualizaci či změně své žádosti uvedl nepravdivé údaje

## **Článek V. Pronajímání bytů**

### 5.1. Návrhy na uzavření nájemní smlouvy s novými nájemci

O uzavření nájemní smlouvy k bytu s konkrétním uživatelem rozhoduje Rada, která vychází z návrhu bytové komise. Návrhy pro jednání bytové komise připravuje majetkoprávní odbor a správce, odbor sociálních věcí a zdravotnictví připravuje návrhy ve věci bytů s pečovatelskou službou.

5.2. U nově postavených bytů může Rada vyhlásit odlišný způsob výběru, a to zejména v závislosti na podmínkách dotace na výstavbu.

5.3. Na základě usnesení Rady je budoucí nájemce vyzván k uzavření nájemní smlouvy. Pokud **budoucí** zájemce ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření smlouvy a převzetí bytu bez omluvy nedostaví ke správci k podpisu smlouvy, ztrácí nárok na uzavření nájemní smlouvy k danému bytu.

5.4. Pronajímatel zpřístupní byt neprodleně po uzavření nájemní smlouvy. O předání bytu je sepsán protokol, který podepisuje nájemce a správce. V protokolu je uveden stav a vybavení bytu.

Nájemné začne nájemce hradit ode dne, kdy je **uzavřena nájemní smlouva**.

## **Článek VI. Podmínky nájmu bytů**

6.1. Pronajímatel si vyhrazuje právo dát souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo pro případy zvláštního zřetele hodné.

### **6.2. Doba trvání nájemní smlouvy**

6.2.1. U nově přidělovaných bytů se uzavírá nájemní poměr obvykle na dobu 6 kalendářních měsíců. Při plnění podmínek řádného užívání bude bez dalšího uzavřen obvykle opět na 6 měsíců.

Pokud nejsou plněny podmínky řádného užívání, je nájemce písemně upozorněn alespoň 1 měsíc předem na zánik nájmu s odůvodněním a stanovením termínu pro odstranění závadného chování.

Podmínkami řádného užívání se rozumí zejména:

- pravidelná úhrada nájemného a nákladů služeb spojených s užíváním bytu

- dodržování podmínek užívání bytu a společných prostor uvedených v nájemní smlouvě a právních předpisech, zejména §§ 2201 – 2301 OZ.

### **6.3. Opravy v bytě a běžná údržba**

Po dobu nájmu provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu nájemce. Jejich rozsah stanoví Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

### **6.4. Nájemné**

Nájemné se sjednává dohodou mezi nájemcem a vlastníkem. Výše nájemného je uvedena v evidenčním listě, který je nezbytnou součástí nájemní smlouvy.

Pronajímatel si vyhrazuje možnost každoročního zvýšení nájemného o procentuální část, vyjadřující míru inflace české měny, kterou vyhláší Český statistický úřad. Přepočítání bude po vyhlášení inflace prováděno vždy k 1.7. kalendářního roku. Nově stanovená výše nájemného bude nájemci oznámena písemně nejpozději do 30.6. kalendářního roku.

Pronajímatel si vyhrazuje právo jedenkrát za 3 roky zvýšit nájemné o 20% podle § 2249 OZ.

### **6.5. Splatnost nájemného**

Nájemné je splatné do posledního dne kalendářního měsíce, za které je hrazeno. Nájemné se hradí prostřednictvím inkasního střediska České pošty, s.p. (SIPO) nebo převodem na bankovní účet vlastníka.

Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného, záloh nebo nedoplatku z vyúčtování je povinen zaplatit úrok z prodlení v dohodnuté výši (1 ‰ dlužné částky za každý den prodlení).

Platby složené nájemcem na jeho dluh v hotovosti nebo zaplacené na bankovní účet vlastníka se započtou podle prokazatelných pokynů dlužníka. V ostatních případech se platby započtou v tomto pořadí

1. na nejstarší dluh na nájemném a zálohách na služby spojené s užíváním bytu
2. na nedoplatek z vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu
3. na náklady případného soudního nebo exekučního či vykonávacího řízení
4. na úroky z prodlení, popř. jiné zákonné či smluvní sankce

### **6.6. Dohoda o posečkání a o placení dluhu ve splátkách**

S nájemcem bytu, který je v prodlení s placením nájemného, záloh za služby spojené s užíváním bytu nebo nedoplatku z vyúčtování, může správce na základě řádně odůvodněné žádosti uzavřít dohodu o placení dluhu ve splátkách. Podmínkou pro uzavření dohody je písemné uznání dluhu nájemcem.

S nájemcem bytu, který předem písemně požádá o odložení úhrady nájemného a úhrady za služby, může správce uzavřít dohodu o posečkání. Žádost musí být odůvodněna. Za dobu posečkání nebo splácení dluhu se nepočítá úrok z prodlení.

Pokud nájemce poruší podmínky dohody, je pronajímatel oprávněn od dohody odstoupit, čímž se dohoda ruší od samého počátku a s nájemcem nelze uzavřít novou dohodu.

Na uzavření těchto dohod nemá nájemce právní nárok.

## **6.7. Skončení nájmu bytu**

K zániku nájmu bytu může dojít:

- uplynutím doby, na kterou je nájem uzavřen, pokud nedojde k prodloužení dle článku 6.2.
- nebo výpovědí za podmínek uvedených v §§ 2286 – 2291 OZ
  - nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu
  - nájemce neplatí nájem a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců
  - poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem
  - způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí
  - užívá neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu než je ujednáno

Pokud nájemce nezaplatí nájem za dobu tří měsíců, vyzve jej správce, aby tak učinil v náhradní lhůtě 15 dnů. Pokud není nájemné uhrazeno ani v náhradní lhůtě, je prostřednictvím bytové komise předložen Radě návrh na ukončení nájemní smlouvy.

Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. O vrácení bytu je sepsán protokol, kde je uveden stav bytu a jeho vybavení. Nájemce je povinen předat byt vždy vymalovaný základním nátěrem a uklizený. Pokud tomu tak není, zajistí vymalování a úklid správce na náklady nájemce.

## **Článek VII.**

### **Přechod nájmu bytu, podnájem bytu nebo jeho části**

#### **7.1. Přechod nájmu bytu**

Přechod nájmu může být uskutečněn pouze v souladu s ustanovením §§ 2279 až 2284 OZ.

Osoba, na kterou přechází nájem bytu, je povinna své právo oznámit a doložit příslušnými dokumenty.

Oznámení a příslušné dokumenty posoudí bytová komise a na základě jejího návrh Rada vezme přechod nájmu bytu na vědomí anebo rozhodne, že se o přechod nájmu nejedná.

#### **7.2. podnájem bytu nebo části bytu**

Podnájem bytu nebo jeho části se řídí ustanovením §§ 2274 – 2278 OZ.

U podnájmu části bytu, kde nájemce sám trvale bydlí, si pronajímatel vyhrazuje právo souhlasu s podnájmem.

Pronajímatel si vyhrazuje zákaz podnájmu. Pokud se tak stane, považuje se to za hrubé porušení nájemní smlouvy a nájem bude ukončen.

## **Článek VIII.**

### **Udělování výjimek**

Z důvodů zájmu města anebo důvodů zvlášť hodných zřetele může Rada rozhodnout o výjimkách z těchto zásad.

## **Článek IX.**

### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

Podáním žádosti o nájem bytu se nevytváří pro žadatele vůči městu Tachov právní nárok na uzavření nájemní smlouvy ani nevzniká povinnost města Tachov žadateli byt do nájmu poskytnout.

Žadatel souhlasí se zpracováním a archivací potřebných osobních údajů v návaznosti na zákon č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů.

## **Článek X.**

Tyto zásady se nevztahují na byty v Domech s pečovatelskými byty, ubytovnu v Bělojarské ul. čp. 1571 a byt č. 2 ve Volyňské ulici čp. 231

Tyto zásady o nájmu bytů byly schváleny Radou města Tachov dne 18.12.2019 usnesením č. 694 a nabývají účinnosti dne 1. ledna 2020.

Tímto dnem pozbývají platnosti Zásady hospodaření s městskými byty platné od 16.6.2008.

Mgr. Ladislav Macák  
starosta

Ing. Josef Horáček  
místostarosta