

Zásady hospodaření s byty ve vlastnictví města Tachov ve znění platném od 01.02.2023

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 bytová komise, 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 Smlouvy o poskytování služeb 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 (doloží čestným prohlášením v tiskopisu žádosti)
- 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 obnoven 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, byt pro sociální potřeby v Kostelní ul..

Tyto zásady o nájmu bytů byly schváleny Radou města Tachov dne 23.1.2023 usnesením č. 116 a nabývají účinnosti dne 1. února 2023.

Tímto dnem pozbývají platnosti Zásady hospodaření s městskými byty platné od 1.1.2020.

Mgr. Petr Vrána
starosta

Mgr. Jan Straka
místostarosta