

Směrnice města Železného Brodu pro přidělování a pronajímání bytů ve vlastnictví města

Rada města Železného Brodu na základě usnesení č. 315/52R/2017 ze dne 27. 11. 2017 upravuje Směrnici pro přidělování a pronajímání bytů ve vlastnictví města Železného Brodu schválenou usnesením č. 363/14rm dne 3. 9. 2014 a doplněnou usnesením č. 436/15rm a 443/15rm ze dne 5. 10. 2015 v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., obecního zřízení

Hlava I. Předmět úpravy

§ 1

Tato směrnice upravuje postup orgánů města Železného Brodu, osob zařazených do Městského úřadu Železný Brod a dalších právnických osob zřízených nebo založených za účelem správy jmění města Železného Brodu, při přidělování a pronajímání bytů ve vlastnictví města Železného Brodu.

Hlava II. Postup podle této směrnice

§ 2

Při plnění této směrnice jsou město Železný Brod, osoby zařazené do Městského úřadu Železný Brod a další právnické osoby zřízené nebo založené za účelem správy jmění města Železného Brodu povinni dodržovat zásady transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace, za současné správy jmění s péčí řádného hospodáře.

§ 3

(1) Postup před uzavřením nájemní smlouvy obsahuje část soutěžní a část před uzavřením smlouvy. Část výběrovou upravuje Hlava III. této směrnice. Část před uzavřením smlouvy upravuje Hlava IV. této směrnice.

(2) Část výběrová představuje výběrové řízení na výběr nejvhodnějšího nájemce bytu, rozhodování o přidělení sociálního bytu, rozhodování o přidělení bytu v DPS, rozhodování o přidělení služebního bytu a rozhodnutí o přímém přidělení bytu. Výběrové řízení a podklady pro ostatní rozhodnutí podle hlavy III této směrnice vede osoba zařazená do Městského úřadu Železný Brod a určená rozhodnutím tajemníka Městského úřadu Železný Brod¹. Rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky učiněné v rámci výběrového řízení nebo v řízení o přidělení bytu činí rada města Železného Brodu svým usnesením.

(3) Část před uzavřením smlouvy představuje oznámení rozhodnutí rady o výběru nejvhodnější nabídky učiněné v rámci výběrového řízení nebo rozhodnutí o přidělení bytu a dále předložení návrhu smlouvy o nájmu bytu ve vlastnictví města a dále uzavření smlouvy. Část před uzavřením smlouvy se analogicky užije i pro uzavření dodatku, kterým se prodlužuje doba trvání nájmu podle v minulosti již uzavřené nájemní smlouvy. Řízení v části před uzavřením smlouvy vede, a to včetně uzavření smlouvy, osoba, již bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu².

¹ Rozhodnutím rady města Železného Brodu a tajemníka Městského úřadu Železný Brod v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. f) a ustanovením § 110 obecního zřízení, je takovou osobou vedoucí odboru vnitřních věcí Městského úřadu Železný Brod;

² Rozhodnutím rady města Železného Brodu je takovou osobou Bytový podnik města Železného Brodu, p. o.;

Hlava III. Část výběrová

§ 4

Členění bytů z hlediska jejich povahy pro účely výběrového řízení nebo řízení o přidělení

Město Železný Brod pro účely rozhodování o výběru nejvhodnějšího nájemce bytu rozděluje jednotlivé byty ve svém vlastnictví do tří kategorií:

- a) Byty v domech s pečovatelskou službou, tj. byty zvláštního určení podle občanského zákoníku³
- b) Byty ostatní, standardní, tj. byty podle občanského zákoníku⁴
- c) Byty vázané zvláštními smlouvami, tj. byty, jež jsou předmětem speciálních smluv (např. o poskytnutí úvěru nebo dotace), přičemž přidělování jednotlivých takto označených bytů se řídí smlouvami mezi městem a poskytovatelem úvěru nebo dotace, stejně jako stanovení výše nájemného se řídí ustanovením smlouvy uzavřené s takovým poskytovatelem. Pokud však smlouva neobsahuje zvláštní úpravu, nahlíží se na takový byt jako na byt přidělovaný obálkovou metodou podle ustanovení § 7 této směrnice.

§ 5

Členění bytů z hlediska pravidel výběrového řízení

Z hlediska postupu při výběru nejvhodnějšího nájemníka se dělí jednotlivé byty na:

- a) Byty přidělované obálkovou metodou
- b) Byty sociální
- c) Byty v domech s pečovatelskou službou
- d) Služební byty
- e) Byty přidělené rozhodnutím rady

§ 6

Evidence volných bytů

(1) Evidenci bytů tvořících jmění města Železného Brodu vede osoba, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu². Odděleně od této evidence vede osoba zařazená do Městského úřadu Železný Brod¹ seznam volných bytů. Evidence volných bytů je naplňována na základě hlášenek od osoby, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu (Bytový podnik Města Železný Brod), která je povinna hlášenky o uvolněných bytech doručovat pro každý uvolněný byt nejpozději do 8 dnů od převzetí vyklizeného bytu. Na hlášenke, která tvoří podklad pro vedení evidence podle tohoto §, musí být uvedeno, zda je byt připravený k nastěhování či nikoliv, zda se v bytě budou dělat úpravy a jaké, včetně uvedení termínu jejich dokončení.

(2) Byty vedené v evidenci podle tohoto §, jež jsou vyklizeny a způsobilé k dalšímu užívání (mimo byty s pečovatelskou službou) se standardně nabídnou k pronajmutí obálkovou metodou ve výběrovém řízení vedeném podle pravidel této směrnice.

(3) Rada města Železného Brodu může svým rozhodnutím, anebo na základě seznamu žádostí o sociální byt, rozhodnout o přidělení příštího bytu zařazeného do evidence volných bytů, který je současně způsobilý k dalšímu užívání, jako sociálního nebo o přímém přidělení bytu dle ustanovení § 16 této směrnice.

Přidělování bytů obálkovou metodou

§ 7

(1) Výběrové řízení se zahajuje úkonem osoby zařazené do Městského úřadu Železný Brod, oznámením o vyhlášení výběrového řízení. Oznámení o vyhlášení výběrového řízení obálkovou

³ ustanovení § 2300 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku;

⁴ ustanovení § 2236 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku;

metodou se uveřejňuje na úřední desce města Železného Brodu, internetových stránkách města, popř. dalšími vhodnými způsoby, minimálně po dobu 15 dnů.

(2) Oznámení obsahuje:

- a) přesnou adresu bytu, celkovou plochu bytu, vybavení bytu, aj.
- b) termíny prohlídky bytu, termín doručení nabídky
- c) nejnižší přípustěnou výši nájemného, poslední známou výši záloh za služby spojené s užíváním bytu.

(3) Město Železný Brod si vyhrazuje právo rozhodnutím rady města zrušit zahájené výběrové řízení.

(4) Podmínky, které musí uchazeč výběrového řízení splňovat:

- a) občan ČR nebo jiných členských států Evropské unie, starší 18 let, plně svéprávný;
- b) trvalý pobyt nejméně 3 roky na území města Železného Brodu s úmyslem se tu trvale zdržovat a uspokojovat tu své bytové potřeby, anebo pracovní poměr u zaměstnavatele se sídlem nebo pobočkou v Železném Brodě trvajícím nejméně tři (3) roky (uchazeč doloží potvrzení od zaměstnavatele). Udělení výjimky z tohoto pravidla je možné na základě rozhodnutí rady města Železného Brodu, na základě žádosti o udělení výjimky. V případě výjimky z pravidla trvalého pobytu na území města Železného Brodu je povinen uchazeč doložit potvrzení o bezdlužnosti vystavené obecním úřadem místa, anebo míst, kde se trvale zdržoval v době dvou let bezprostředně předcházejících dni podání žádosti;
- c) uchazeč ani jeho příbuzní v linii přímé, členové jeho rodinné domácnosti nebo ti kteří se hodlají stát členy jeho rodinné domácnosti, kterou založí v bytě ve vlastnictví města Železného Brodu, nesmějí mít žádné nesplněné dluhy vůči městu Železný Brod nebo vůči osobám městem zřizovaným nebo založeným, stejně tak jako vůči vlastníku předchozího bytu, který užívali k uspokojení své bytové potřeby;
- d) uchazeč ani členové jeho rodinné domácnosti nebyli v posledních 5 letech uživateli nebo vlastníky bytu či domu, který jim byl postižen v rámci exekučního řízení;
- e) uchazeč ani členové jeho rodinné domácnosti nejsou a nikdy nebyli účastníky řízení o výkonu rozhodnutí vyklizením bytu, který užívali;
- f) uchazeč nebyl v posledních 5 letech uživatelem bytu, jehož nájem skončil výpovědí z důvodů nehrazení nájemného a služeb spojených s nájmem bytu řádně a včas, anebo pro jiné hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu;
- g) uchazeči není nařízená srážka ze mzdy nebo z výplaty důchodu na základě výkonu rozhodnutí o exekuci
- h) uchazeč je povinen vyplnit a odevzdat v termínu uvedeném v uveřejněném oznámení o zahájení výběrového řízení přihlášku⁵,
- i) uchazeč je povinen doložit své příjmy za posledních šest (6) měsíců předcházejících podání přihlášky nebo kopii přiznání k dani z příjmu za poslední kalendářní rok. Do příjmu se podle pravidel této směrnice nezapočítávají dávky pomoci v hmotné nouzi a příspěvek na péči;
- j) uchazeč je povinen doložit čestné prohlášení o bezdlužnosti vůči městu Železný Brod nebo jiné obci tam, kde to předpokládá tato směrnice;
- k) uchazeč je povinen zaplatit před podáním žádosti na účet města uvedený v oznámení o zahájení výběrového řízení kauci na ve výši 500,- Kč a k žádosti přiloží kopii dokladu o splnění své povinnosti k uhrazení zálohy podle této směrnice;

(5) Za splnění podmínek této směrnice podle ustanovení § 7 odst. 4 vyjma písm. a), b) této směrnice se má splnění těchto podmínek všemi, kdo budou tvořit rodinnou domácnost uchazeče. Výše nájemného, kterou uchazeč nabídne, nesmí přesahovat rozdíl mezi prokázaným průměrným měsíčním příjmem a životním minimem rodinné domácnosti uchazeče zvýšeným o jednu třetinu.

⁵ formulář pro tyto účely vydávaný Odborem vnitřních věcí Městského úřadu Železný Brod;

§ 8

(1) Průběh výběrového řízení:

- a) uchazeč osobně nebo poštou doručí na podatelnu Městského úřadu Železný Brod svoji nabídku do výběrového řízení, a to v zalepené obálce, chráněné proti vniknutí, adresované osobě zařazené do Městského úřadu Železný Brod pověřené vedením výběrového řízení¹ nadepsaným heslem: "NEOTVÍRAT - VŘ BYT". Nabídka bude učiněna na předepsaném formuláři se všemi vyplněnými údaji, bude obsahovat podepsané čestné prohlášení, přílohu č. 2 a potvrzení o úhradě kauce na výběrové řízení ve výši 500,-Kč. Nabídka musí být doručena nejpozději do data a hodiny uveřejněné v oznámení o zahájení výběrového řízení. V případě nesplnění byť i jediné podmínky uvedené v tomto ustanovení bude uchazečova nabídka odmítnuta pro zařazení do výběrového řízení;
- b) komise pro otevírání obálek ustanovená do výběrového řízení otevře doručené nabídky nejpozději do 15 pracovních dnů od termínu odevzdání nabídek, provede kontrolu splnění všech podmínek, kontrolu úplnosti nabídky a seřadí uchazeče podle výše nabídnutého nájemného;
- c) komise doručené nabídky, které nesplňují touto směrnici předepsané podmínky, vyřadí z výběrového řízení. Vyřazení žádosti je uchazeči vždy oznámeno písemnou formou;
- d) komise dále doporučí na základě doručených nabídek uchazeče s nejvyšší nabídnutou hodnotou nájemného k rozhodnutí o výběru nejvhodnějšího nájemníka radě města Železného Brodu. Uchazeč druhý a třetí v pořadí se stává prvním resp. druhým náhradníkem. Hlavním kritériem pro přidělení bytu je cena, ale přidělení bytu může být ovlivněno důvody žadatele, které posuzuje bytová komise;
- e) komise sepíše protokol o otevírání nabídek;
- f) výběrové řízení končí postoupením rozhodnutí osobě, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu.²

(2) Po skončení výběrového řízení osoba zařazená do Městského úřadu Železný Brod pověřená vedením výběrového řízení¹ vrátí kauci ve výši 500,- Kč neúspěšným uchazečům vyjma prvního náhradníka, a to nejpozději do 15 dnů od skončení výběrového řízení.

(3) Žadatel je povinen do 15 dnů od doručení vyrozumění o rozhodnutí rady města Železného Brodu o výběru nejvhodnějšího nájemníka složit peněžní jistotu nájemného do stanovené výše. Pokud tak neučiní, nastupuje na jeho místo první náhradník a uchazeči propadne uhrazená kauce na výběrové řízení ve výši 500,- Kč, a to jako smluvní pokuta.

(4) V případě úspěšného uzavření nájemní smlouvy s vítězným uchazečem, bude zaplacená kauce na výběrové řízení ve výši 500,- Kč náhradníkovi vrácena do 15 dnů od podpisu nájemní smlouvy vybraným uchazečem.

§ 9

Kolizní pravidla

(1) Pro případ, že nejvyšší nabídku do výběrového řízení podají dva či více uchazečů, osoba zařazená do Městského úřadu Železný Brod pověřená vedením výběrového řízení¹ vyzve do 15 dnů od zasedání komise pro otevírání obálek tyto uchazeče k účasti v dalším kole výběrového řízení. Oslovení uchazeči se dostaví v určený termín na Městský úřad Železný Brod, kde budou za účasti komise vyzváni k předložení dodatečné nabídky do výběrového řízení. Pokud dojde opět k podání shodné nabídky, bude se tento postup opakovat, dokud nebude dosaženo jedné v řízení nejvyšší nabídky. V případě, že se některý z uchazečů dalšího kola výběrového řízení bez důvodu nezúčastní, bude vyřazen z dalšího řízení.

(2) Počet podaných nabídek na jednoho uchazeče není limitován. V jednom výběrovém řízení může být uchazeči přidělen pouze jeden byt. V případě podání více nabídek postačí uhradit kauci na výběrové řízení v celkové výši 500,- Kč a odevzdat jednu nabídku obsahující formuláře žádostí o vybraný počet bytů, o které má žadatel zájem. Taková nabídka dále obsahuje jedno potvrzení o příjmech a jedno potvrzení o úhradě kauce na výběrové řízení. Jednotlivé žádosti označí žadatel číslem, kterým stanoví svoji prioritu zájmu u každého žádaného bytu (1 = nejvyšší priorita). Komise

pro otevírání obálek doporučí radě města Železného Brodu ke schválení takovou variantu přidělení bytů žadatelům, při které dojde k uspokojení co nejvyššího počtu žadatelů.

Přidělování sociálních bytů

§ 10

(1) Jako sociální lze přidělit pouze malometrážní byt velikosti 1+0, anebo 1+1.

(2) Uchazeč o sociální byt musí splnit následující podmínky:

- a) uchazeč musí být občanem České republiky, starší 18 let a svéprávný;
- b) uchazeč musí mít na území města Železný Brod trvalý pobyt minimálně 5 let, a to za současného skutečného uspokojování svých bytových potřeb na území města Železného Brodu (podmínku trvalého pobytu musí splňovat všichni členové rodinné domácnosti žadatele s výjimkou dětí žadatele do pěti (5) let věku);
- c) o byt může žádat uchazeč v případě, kdy celkový příjem jeho rodinné domácnosti nedosahuje životního minima určeného zvláštním předpisem pro domácnosti zvýšeného o dvě třetiny. Toto ustanovení se užíje i na samoživitele. Pro účely splnění této podmínky se vychází z níže uvedeného demonstrativního výčtu příjmů všech členů posuzované rodinné domácnosti:
 - a. průměrná mzda za posledních 6 měsíců;
 - b. dávky SSP, výživné,
 - c. podpora v nezaměstnanosti,
 - d. všechny druhy důchodu,
 - e. nemocenské dávky,
 - f. příjem z podnikání;
- d) uchazeč ani člen jeho rodinné domácnosti nesmí být v okamžiku podání žádosti vlastníkem ani spoluvlastníkem nemovitosti, způsobilé k uspokojování bytové potřeby;
- e) uchazeč ani člen jeho rodinné domácnosti nebyl v posledních 5 letech uživatelem, anebo vlastníkem bytu či domu, který o své vůli uvolnil, prodal či přenechal jinému k užívání nebo jiným způsobem přišel o vlastnická nebo užívací práva k němu (např. Postižením v rámci exekuce nebo insolvenčního řízení apod.);
- l) uchazeč ani členové jeho rodinné domácnosti nemají a nikdy nebyli účastníky řízení o výkonu rozhodnutí vyklizením bytu, který užívali;
- m) uchazeč ani jeho příbuzní v linii přímé, členové jeho rodinné domácnosti nebo ti kteří se hodlají stát členy jeho rodinné domácnosti, kterou založí v bytě ve vlastnictví města Železného Brodu, nesmějí mít žádné nesplněné dluhy vůči městu Železný Brod nebo vůči osobám městem zřizovaným nebo založeným, stejně tak jako vůči vlastníku předchozího bytu, který užíval k uspokojení své bytové potřeby;
- n) uchazeč nebyl v posledních 5 letech uživatelem bytu, jehož nájem skončil výpovědí z důvodů nehrazení nájemného a služeb spojených s nájmem bytu řádně a včas, anebo pro jiné hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.

(3) Uchazeč musí v okamžiku podání nabídky splňovat všechny podmínky předepsané touto směrnici, jinak bude jeho žádost odmítnuta pro další posouzení.

§ 11

(4) Podání žádosti o sociální byt a její projednávání:

- a) formulář žádosti s přílohami obdrží žadatel od osoby zařazené do Městského úřadu Železný Brod pověřené administrací žádostí o sociální byt¹;
- b) vyplněná žádost včetně vyplněných příloh se podává osobě zařazené do Městského úřadu Železný Brod pověřené administrací žádostí o sociální byt;
- c) žádosti během roku eviduje a aktualizuje osoba zařazená do Městského úřadu Železný Brod pověřená administrací žádostí o sociální byt;
- d) uchazeč je povinen žádost aktualizovat každých 6 měsíců, v opačném případě bude žádost vyřazena z evidence osoby zařazené do Městského úřadu Železný Brod pověřené administrací žádostí o sociální byt;

- e) uchazeč je povinen tiskopis žádosti vyplnit úplně a pravdivě. Neúplnou žádost vrátí osoba zařazená do Městského úřadu Železný Brod pověřená administrací žádostí o sociální byt zpět k doplnění a zároveň k doplnění poskytne přiměřenou lhůtu. Pokud nebude žádost v náhradní lhůtě doplněna, osoba zařazená do Městského úřadu Železný Brod pověřená administrací žádostí o sociální byt žádost odmítne;
- f) uchazeč je povinen při každé změně údajů uvedených v žádosti písemně o takové změně informovat osobu zařazenou do Městského úřadu Železný Brod pověřenou administrací žádostí o sociální byt, a to nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění změny.

(5) Zařazení žádosti do seznamu žadatelů o sociální byt nezakládá uchazeči právní nárok na přidělení sociálního bytu ani přidělení jiného náhradního bydlení.

§ 12

(1) Žádost uchazeče bude vyřazena z evidence žádostí o sociální byt pokud:

- a) bude bytová potřeba uchazeče uspokojena;
- b) se uchazeč odstěhuje z území města Železného Brodu s úmyslem na území města Železného Brodu již nadále neuspokojovat svojí bytovou potřebu;
- c) uchazeč nesplní svojí povinnost k aktualizování své žádosti v intervalu šesti (6) měsíců;
- d) se ukáže, že žadatel při podání, potvrzení nebo změně své žádosti uvedl nepravdivé nebo nesprávné údaje;
- e) uchazeč bez závažného důvodu odmítne přidělený byt;
- f) užívá uchazeč nikoliv po právu jiný byt nebo se v jiném bytě proti právu zdržuje;
- g) během evidence zařazené žádosti přestane uchazeč splňovat podmínky podle ustanovení § 10 této směrnice;

V ostatních případech bude žádost vyřazena pouze na základě rozhodnutí rady města Železného Brodu. Po vyřazení žádosti z evidence lze novou žádost opakovat až po uplynutí 2 let od vyřazení původní žádosti.

(2) O vyřazení žádosti z evidence je žadatel neprodleně písemně vyrozuměn osobou zařazenou do Městského úřadu Železný Brod pověřenou administrací žádostí o sociální byt. Proti vyřazení je možné podat si stížnost adresovanou radě města Železného Brodu.

§ 13

(1) O vyřízení žádosti je uchazeč písemně informován osobou, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu,² nejpozději do 15 dnů od data schválení přidělení sociálního bytu radou města Železný Brod.

(2) Pokud uchazeč písemně odmítne přidělení nabízeného sociálního bytu, nebude tomuto uchazeči po dobu 2 let ode dne doručení jeho zamítnutí nabízeného sociálního bytu zaevidována žádná nová žádost o přidělení sociálního bytu.

(3) Součástí každé nové nájemní smlouvy na sociální byt bude ujednání, podle kterého bude za hrubé porušení povinností z nájmu bytu považováno oznámení i klamavé nebo nesprávné výše příjmů v žádosti o přidělení sociálního bytu, na základě kterého budou splněny podmínky pro přidělení. Součástí smlouvy bude rovněž ujednání o tom, že Bytový podnik města Železný Brod bude zvláštním příjemcem příspěvku na bydlení vypláceného Úřadem práce uchazeči, pokud mu bude takový příspěvek vyplácen.

(4) Nájemce je povinen pravidelně hradit náklady spojené s užíváním bytu – neplnění této povinnosti je důvodem k ukončení nájemní smlouvy.

Přidělování bytu umístěných v DPS

§ 14

(1) Žádosti o byty v domech s pečovatelskou službou (dále jen jako „DPS“) v Železném Brodě a ve Bzí jsou přijímány pouze od uchazečů, kteří mají řádně podanou žádost o byt v DPS u osoby zařazené do Městského úřadu Železný Brod, které je svěřena agenda administrace žádostí o byty v DPS² a splňují podmínku objednání a využívání pečovatelské služby.

(2) Každý uchazeč, se kterým bude uzavřena nájemní smlouva na větší byt (1+1), a to zejména protože jej bude užívat v páru, bude srozuměn s tím, že v případě skončení nájmu podle takto uzavřené nájemní smlouvy, za současného předpokladu, že již nadále neužívá byt v páru, mu nemusí být prodloužena nájemní smlouva k většímu bytu a bude mu nabídnuta nová nájemní smlouva k menšímu bytu (1+0).

(3) Nevyužívání pečovatelské služby může být důvodem k neprodloužení nájemní smlouvy na byt s pečovatelskou službou. V případě uvolnění bytu v DPS, navrhne osoba zařazená do Městského úřadu Železný Brod pověřená agendou sociálních věcí⁶ a vedoucí Pečovatelské služby několik naléhavých žádostí a s důvodovou zprávou předloží k rozhodnutí radě města Železný Brod.

Přidělování služebních bytů

§ 15

Byty, u nichž byl nájem sjednán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné závislé činnosti, jsou pronajímány v souladu s občanským zákoníkem⁷. Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém uchazeč přestal vykonávat práci podle, aniž k tomu měl vážný důvod. Přestane-li uchazeč vykonávat práci z důvodu spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně města Železného Brodu nebo z jiného vážného důvodu, skončí uchazeči nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci.

Přidělování bytů přímým rozhodnutím rady

§ 16

Jedná se o byty přidělované v odůvodněných případech přímo rozhodnutím rady města Železného Brodu, a to např. zaměstnancům úřadu nebo organizace, jejichž pracovníkům se poskytuje byt v obecném zájmu, jako náhradní při živelných pohromách, po požárech, povodních, jako náhradní za byty v havarijním stavu, které jsou v majetku města, a v dalších mimořádných případech. Přidělování bytů přímým rozhodnutím rady podléhá pravidlům podle ustanovení § 2 této směrnice.

§ 17

Povaha rozhodnutí

(1) Rozhodnutí rady města Železný Brod o výběru nejvhodnějšího nájemníka nebo o přidělení sociálního bytu, bytu v DPS, služebního bytu nebo přidělení bytu přímým rozhodnutím rady podle této hlavy není rozhodnutím o uzavření nájemní smlouvy podle ustanovení § 102 zákona č. 128/2000 Sb., obecního zřízení. Rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy podle ustanovení § 102 zákona č. 128/2000 Sb., obecního zřízení, činí podle hlavy IV této směrnice osoba, již bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu².

(2) Rozhodnutí rady města Železný Brod o výběru nejvhodnějšího nájemníka nebo o přidělení sociálního bytu, bytu v DPS, služebního bytu nebo přidělení bytu přímým rozhodnutím rady podle této hlavy obsahuje nejméně jméno, příjmení, adresu, datum narození uchazeče, případně členů jeho rodinné domácnosti a dále označení bytu číslem, velikostí, výměrou, umístěním a adresou. Takové rozhodnutí doručí osoba zařazená do Městského úřadu Železný Brod pověřená agendou bytové politiky¹ bez odkladu osobě, již bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu².

Hlava IV

Část před uzavřením smlouvy

⁶ rozhodnutím rady města Železného Brodu a tajemníka Městského úřadu Železný Brod v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. f) a ustanovením § 110 obecního zřízení, je takovou osobou vedoucí odboru sociálních věcí Městského úřadu Železný Brod;

⁷ ustanovení § 2297 až § 2299 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku;

§ 18

Působnost k rozhodování o uzavření nájemní smlouvy

(1) Rada města Železný Brod svým rozhodnutím svěřila rozhodování o uzavření nájemní smlouvy jiné osobě. Tato osoba činí rozhodnutí o uzavření smlouvy na základě usnesení rady města Železného Brodu o svěření rozhodování podle § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., obecného zřízení, a v souladu s touto směrnicí a dalšími usneseními rady města Železného Brodu.

(2) Osoba, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu,² vydává rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy na základě doručeného rozhodnutí rady města Železného Brodu podle § 17 této směrnice a na základě podmínek stanovených touto směrnicí a schváleným návrhem nájemní smlouvy.

(3) Rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy činí statutární orgán osoby, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu, přičemž takové rozhodnutí obsahuje zprávu pro uchazeče, že byl vybrán k uzavření nájemní smlouvy na základě některého postupu obsaženého v hlavě III této směrnice a dále návrh smlouvy připravený v souladu s pravidly obsaženými v této hlavě směrnice. Rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy obsahuje rovněž označení titulu, na jehož základě bylo rozhodnutí vydáno a dále lhůtu k uzavření nájemní smlouvy u osoby, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu.

(4) Titulem k rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy je:

- a) rozhodnutí rady města Železného Brodu o výběru nejvhodnějšího nájemníka;
- b) rozhodnutí rady města Železného Brodu o přidělení sociálního bytu;
- c) rozhodnutí rady města Železného Brodu o přidělení bytu v DPS;
- d) rozhodnutí rady města Železného Brodu o přidělení služebního bytu;
- e) rozhodnutí rady města Železného Brodu o přímém přidělení bytu;
- f) nájemní smlouva, za předpokladu, že budou naplněny v ní obsažené podmínky pro vznik nároku na uzavření dodatku k prodloužení doby trvání nájmu;
- g) jiný užívací titul, na jehož základě se město Železný Brod zavázalo v budoucnu uzavřít nájemní smlouvu.

§ 19

Nájemní smlouva

(1) Osoba, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu² je oprávněna rozhodnout o uzavření a uzavřít pouze takovou nájemní smlouvu, která bude v podstatných náležitostech odpovídat schválenému vzoru a její jednotlivé proměnlivé podstatné náležitosti budou určeny podle pravidel obsažených v této hlavě směrnice.

(2) Osoba, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu², uzavírá nájemní smlouvu na základě zmocnění města Železného Brodu k uzavírání nájemních smluv, přičemž všude tam kde se v této směrnicí hovoří o nájemní smlouvě má se za nájemní smlouvu i dodatek k prodloužení doby trvání nájmu a určení nové výše nájemného.

§ 20

Výše nájemného

(1) Výše nájemného pro nově přidělené sociální byty a byty v DPS je stanovena rozhodnutím rady města Železný Brod.

(2) Nejnižší přípustná výše nájemného pro byty přidělované způsobem podle ustanovení § 7 této směrnice je stanovena rozhodnutím rady města Železný Brod.

(3) Nájemní smlouva bude vždy obsahovat ujednání, podle kterého může město Železný Brod každoročně k 1. lednu, zvýšit nájemné o přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (Consumer Price Index) za posledních 12 měsíců předchozího roku proti průměrnému indexu spotřebitelských cen (Consumer Price Index) za 12 měsíců předposledního kalendářního roku vyhlášený Českým statistickým úřadem v tom kterém kalendářním roce. Zvýšení nájemného podle takového ujednání ze smlouvy bude účinné počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití oznámení o zvýšení nájemného.

§ 21

Jistota na nájemné a služby spojené s nájmem bytu

(1) Uchazeč, kterému bylo oznámeno rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy podle této hlavy směrnice, je povinen před uzavřením nájemní smlouvy složit na účet osoby, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu,² peněžní jistotu ve výši trojnásobku stanoveného měsíčního nájmu. Jistota musí být složena na účet osoby, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu, do 15 dnů od oznámení rozhodnutí o uzavření smlouvy, jinak rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy pozbude platnosti a osoba, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu, rozhodne o uzavření smlouvy s prvním, případně druhým náhradníkem.

(2) Po skončení nájmu bytu lze povinnost města Železného Brodu k navrácení jistoty uchazeči započítat na jakýkoliv nárok města Železného Brodu vznikuvší z nájmu nebo v souvislosti s nájmem, a to včetně škody způsobené na bytě uchazečem, nebo členy jeho rodinné domácnosti. Uchazeč nesmí jednostranně jistotu započítat na nájemné nebo jiný nárok města Železného Brodu před vznikem povinnosti města Železného Brodu k navrácení jistoty uchazeči.

(3) Po skončení nájmu bude jistota vrácena uchazeči ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy uchazeč byt vyklidil a předal městu Železnému Brodu.

(4) Při výměně bytů podle pravidel této směrnice se vypočte aktuální výše peněžní jistoty u obou uchazečů. V případě, že nově vypočtená výše jistoty je vyšší než jistota složená při převzetí původního bytu, je uchazeč povinen dorovnat na účet osoby, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu,² rozdíl mezi vypočtenou výší jistoty a novou výší jistoty, a to nejpozději do 15 dnů od oznámení rozhodnutí o schválení výměny bytů radou města Železného Brodu. Pro případ, když je nově vypočtená výše jistoty nižší než jistota složená při uzavření nájemní smlouvy na původní byt, bude žadateli do 30 dnů od uzavření nové nájemní smlouvy navrácen rozdíl mezi původní a nově vypočtenou jistotou. Pokud při výměně bytů nebyla při uzavření nájemní smlouvy na užívání původního bytu složena žádná jistota, je uchazeč povinen v případě přechodu do většího bytu jistotu dorovnat. Při výměně bytů mezi stávajícími nájemníky, kteří nemají žádné pohledávky vůči městu Železný Brod a nájemní smlouva trvá min. tři (3) roky, bude vybrána jistota ve výši jednoho (1) měsíčního nájmu.

(5) Při pronájmu městského bytu organizaci, kterou zřídilo město Železný Brod, bude vybrána jistota ve výši jednoho (1) měsíčního nájmu, nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou po dobu trvání projektu.

(6) Pro případ smrti uchazeče jsou oprávnění žádat vrácení peněžní jistoty dědicové v rámci dědického řízení.

§ 22

Doba trvání nájmu

(1) Osoba, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu,² uzavře nájemní smlouvu vždy na dobu určitou, a to v délce trvání tři (3) měsíce. Pokud uchazeč splní řádně a včas ustanovení nájemní smlouvy upravující prodloužení doby trvání nájmu, bude nájemní smlouva uzavřena na základě těchto ustanovení smlouvy na dobu určitou, a to v délce trvání nejvýše dvanácti (12) po sobě jdoucích měsíců. Ujednání podle poslední věty platí pro všechny další prodloužení doby trvání nájmu.

(2) Po skončení nájemní smlouvy na dobu určitou nemá uchazeč nárok na žádnou bytovou náhradu. Osoba, jíž bylo rozhodování o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu,² nevydá rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy k prodloužení doby trvání nájmu z důvodů porušování domovního řádu, neplacení nájemného, porušování ustanovení občanského zákoníku, ustanovení nájemní smlouvy a ostatních pravidel, která upravují nájem bytů ve vlastnictví města Železného Brodu.

§ 23

Výměny bytů

(1) Za výměnu bytu se podle této směrnice považuje postoupení práv a povinností z platně uzavřené nájemní smlouvy na jiného uchazeče za současného převzetí práv a povinností z nájemní smlouvy takového uchazeče. K takovému postoupení musí být podle smlouvy nutný předběžný, písemný souhlas města Železného Brodu, a pokud je postupován alespoň jedním z uchazečů nájem ze smlouvy uzavřené s osobou odlišnou od města Železného Brodu, jako pronajímatelem, je nutný předběžný, písemný souhlas i takové osoby. K výměně bytu přistupuje město Železný Brod pouze výjimečně a za současné existence opodstatněného zájmu na výměně.

(2) Žádosti o výměnu bytů jsou podávány písemně na tiskopisu, který je k dispozici u osoby zařazené do Městského úřadu Železný Brod pověřené vedením výběrového řízení¹ a na internetových stránkách města. Žádost je zároveň dohodou nájemců o vzájemném postoupení práv a povinností z jednotlivých stávajících nájemních smluv. Pro takovou dohodu se vyžaduje písemná forma a podpisy jednotlivých účastníků dohody budou ověřeny přímo u osoby zařazené do Městského úřadu Železný Brod pověřené vedením výběrového řízení¹

(3) K žádosti jsou vždy přiloženy smlouvy, na jejichž základě jsou vyměňované byty užívány společně se všemi aktualizovanými doklady souvisejícími s nájmem bytu.

(4) O schválení postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy vždy rozhoduje rada města Železného Brodu, podmínkou pro zařazení návrhu usnesení o povolení postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy v rámci výměny bytů je dorovnání kauce podle ustanovení § 21 odst. 5 této směrnice.

(5) Nově uzavřená nájemní smlouva bude v podstatných náležitostech odpovídat aktuálnímu vzoru schválenému radou města Železného Brodu. Souhlas města Železného Brodu s postoupením nájemní smlouvy bude vydán pouze za předpokladu, že uchazeč o postoupení nájemní smlouvy:

- a) ani jeho příbuzní v linii přímé, členové jeho rodinné domácnosti, anebo ti kteří se hodlají stát členy jeho rodinné domácnosti, kterou založí v bytě ve vlastnictví města Železného Brodu, nebudou mít žádné nesplněné dluhy vůči městu Železný Brod, anebo vůči osobám městem zřizovaným nebo založeným, stejně tak jako vůči vlastníku předchozího bytu, který užíval k uspokojení své bytové potřeby;
- b) uchazeč ani členové jeho rodinné domácnosti nebyli v posledních 5 letech uživateli nebo vlastníky bytu či domu, který jim byl postižen v rámci exekučního řízení;
- c) uchazeč ani členové jeho rodinné domácnosti nemají a nikdy nebyli účastníky řízení o výkonu rozhodnutí vyklizením bytu, který užívali;
- d) uchazeč nebyl v posledních 5 letech uživatelem bytu, jehož nájem skončil výpovědi z důvodů nehrazení nájemného a služeb spojených s nájmem bytu řádně a včas, anebo pro jiné hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.

(6) Náklady spojené s výměnou bytu si nese každý uchazeč sám.

§ 24

Přechod nájmu bytu

(1) Podmínky přechodu nájmu bytu se řídí pravidly obsaženými v občanském zákoníku⁸.

(2) Zemře-li uchazeč a nejde-li o společný nájem bytu vícero uchazeči, přejde nájem na člena rodinné domácnosti uchazeče, který v bytě žil ke dni smrti uchazeče a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než uchazečův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud město Železný Brod souhlasilo s přechodem nájmu na tuto osobu. Rozhodnutí o souhlasu s přechodem nájmu bytu přísluší učinit radě města Železný Brod. Žádost se podává prostřednictvím osoby zařazené do Městského úřadu Železný Brod pověřené vedením výběrového řízení¹.

⁸ ustanovení § 2279 až § 2284 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku;

(3) Nájem bytu po jeho přechodu podle předchozího odstavce této směrnice skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud rada města Železného Brodu na žádost takové osoby nerozhodne jinak.

(4) Splňuje-li více členů uchazečovi rodinné domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny členy společně a nerozdílně. Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena uchazečovi rodinné domácnosti, bude město Železný Brod požadovat složení peněžní jistoty. V případě složení peněžní jistoty na byt zemřelým uchazečem, bude tato peněžní jistota vyúčtována osobě, na kterou nájem přejde.

(5) Přechod nájmu bytu u rozvedených manželů se uskuteční na základě „Prohlášení rozvedených manželů o úpravě bydlení po rozvodu manželství“. Manželé se mohou dohodnout, že budou bydlet trvale odděleně. Dohoda manželů o odděleném bydlení má stejné právní účinky jako opuštění společné rodinné domácnosti s úmyslem žít trvale jinde.

(6) K přechodu nájmu nedochází v případě služebních bytů a bytů v DPS, na které se ustanovení o přechodu nájmu podle této směrnice a zákona⁹ nepoužijí.

§ 25

Podnájem bytů nebo jeho částí

(1) Na podnájem bytu nebo jeho části se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku¹⁰. Žádosti o schválení podnájmu bytu musí být podány v písemné formě s odůvodněním. Žádost je vždy doplněna vyjádřením osoby, již bylo rozhodováno o uzavření smlouvy svěřeno rozhodnutím rady města Železného Brodu².

(2) Žádost bude radou města Železného Brodu zamítnuta těm uchazečům, kteří v době posledních třech let bezprostředně předcházejících podání žádosti porušili při užívání bytu ve vlastnictví města Železného Brodu zákon, domovní řád, dobré mravy nebo jinak narušili pokojný stav v domě, či ztížili užívání jiných bytů v domě ostatním nájemníkům. Rozhodnutí o souhlasu s podnájemem bytu přísluší radě města Železného Brodu a je udělováno zcela výjimečně, a to na základě prokázání existence významného zájmu na podnájem bytu.

(3) Souhlas s podnájemem bytu je vždy zpravidla vydáván na dobu jednoho (1) roku. Po skončení podnájmu nesvědčí podnájemci právo na náhradní bydlení, ani na jinou bytovou náhradu. Podnájem skončí nejpozději s nájmem bytu, ke kterému je vázán.

Hlava V

Přechodná a závěrečná ustanovení

§ 26

Účinnost

Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 1. 12. 2017.

§ 27

Tato směrnice zrušuje Směrnici města Železného Brodu pro přidělování a pronajímání bytů ve vlastnictví města ze dne 12. 12. 2016. Dodatky č.1 a č.2 zůstávají v platnosti.

§ 28

Výběrová řízení a řízení o přidělení sociálního bytu, bytu v DPS, služebního bytu nebo řízení o přímém přidělení bytu, zahájená přede dnem účinnosti této směrnice se dokončí podle dosavadních předpisů.

⁹ zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku;

¹⁰ ustanovení § 2274 až § 2278 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku;

Nájemní smlouvy uzavřené přede dnem účinnosti této směrnice budou prodlužovány, měněny a bude s nimi nakládáno v souladu s dosavadními předpisy.

V Železném Brodě dne: 30. 11. 2017:

Mgr. František Lufinka
starosta města

Mgr. Ivan Mališ
místostarosta města