

MĚSTO BRUNTÁL

PRAVIDLA

kterými se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem v majetku Města Bruntál pro pronajímání malometrážních bytových jednotek určených pro důchodce .

Účinnost: 01.10.2021

Původní dokument: Pravidla, kterými se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem v majetku města Bruntál pro pronajímání malometrážních bytových jednotek určených pro důchodce ze dne 04.12.2019.

Schválil: Rada města Bruntálu dne 25.08.2021 usnesením č. 2657/60R/2021-V

Zpracoval: Hospodářská správa města Bruntálu

Město Bruntál

vydává následující úplné znění

P R A V I D E L

kterými se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem v majetku Města Bruntál pro pronajímání malometrážních bytových jednotek určených pro důchodce.
(dále jen „MMB“)

Obsah:

- I. Úvodní ustanovení a základní pojmy
- II. Podání žádostí
- III. Evidence žádostí
- IV. Vyřizování žádostí
- V. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy při pronájmu b.j.
- VI. Doba trvání nájemní smlouvy
- VII. Různé
- VIII. Závěrečná a přechodná ustanovení

Použité zkratky:

RM	Rada Města
HSMB	Hospodářská správa města Bruntál
MMB	malometrážní bytové jednotky určené pro důchodce
OZ	Občanský zákoník
b.j.	bytová jednotka
NS	nájemní smlouva
výměna bytů	přidělení bytu s odevzdáním bytu mezi nájemníky

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ A ZÁKLADNÍ POJMY

1. Rada Města vydává tyto pravidla za účelem stanovení jednotného postupu pro pronajímání b.j. v majetku Města Bruntálu.
2. Pronájmy a nájemní vztahy na b.j. se řídí ustanoveními OZ ve znění pozdějších předpisů a těmito pravidly.
3. RM na své 5.schůzi konané dne 23.01.2007, usnesením č. 227/5 svěřila v souladu s § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění působnost v oblasti rozhodování o uzavírání nájemních smluv k bytům a nebytovým prostorům ve vlastnictví Města Bruntálu Hospodářské správě města Bruntál, příspěvkové organizaci, se sídlem Bruntál, Požárníků 10, IČ 741 97 818, a to za podmínky:

Při rozhodování o uzavírání nájemních smluv k bytům je příspěvková organizace povinna dodržovat pravidla, kterými se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem v majetku Města Bruntálu.
4. Ředitel HSMB jmenuje bytovou komisi HSMB, která je poradním orgánem HSMB pro bytové záležitosti.
5. HSMB vydává jednotlivá rozhodnutí ve věci uzavírání nájemních smluv k b.j. ve vlastnictví Města Bruntálu a k jednotlivým bytovým záležitostem.
6. HSMB předkládá RM k projednání jednotlivé bytové záležitosti, které neodpovídají schváleným pravidlům.
7. Nájemní byty nejsou pronajímány na základě „nároku“, ale pouze na základě smluvního vztahu mezi dvěma subjekty, které se na nájmu dohodnou, to znamená, že automatický nárok na nájemní byt nikdo nemá.
8. Pro účely těchto pravidel se rozumí:
 - a) *bytem* se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny k užívání k účelu bydlení. Ujedná-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajatý jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně jako by byl pronajat obytný prostor
 - b) tato pravidla se týkají b.j.:
 - v domech č. 11, 13, 15 na ul. Květná v Bruntále
 - v domě č. 18 na ul. Okružní v Bruntále na základě rozhodnutí HSMB
 - v domě č. 20 na ul. Okružní v Bruntále na základě rozhodnutí HSMB
9. Za volný byt se pro účely těchto pravidel považuje:
 - b.j. označené HSMB jako volné na základě interní „hlášenky volných bytů“
 - doposud neobsazené b.j. v nově postaveném domě
 - nově rekonstruované b.j.
 - b.j. na základě rozhodnutí o změně v užívání stavby
10. Smlouvy o nájmu bytu, případně jejich dodatky a všechny související náležitosti a přílohy připravuje a uzavírá v zastoupení Města Bruntálu HSMB, zastoupená ředitelem organizace a v případě jeho nepřítomnosti zástupcem ředitele organizace.
11. Smlouvu o složení peněžní jistoty na byt připravuje a uzavírá v zastoupení Města Bruntálu HSMB, zastoupená ředitelem organizace a v případě jeho nepřítomnosti zástupcem ředitele organizace.
12. Při přidělení b.j. musí žadatel o pronájem b.j. uzavřít nájemní smlouvu do 10 pracovních dnů od doručení písemné výzvy k uzavření nájemní smlouvy a k uzavření smlouvy o složení peněžní jistoty včetně její úhrady. Po uplynutí této doby platnost předmětné nabídky zaniká a žádost o pronájem b.j. bude vyřazena ze seznamu žadatelů o pronájem b.j..

Uvedená výzva se žadateli doručuje v elektronické podobě prostřednictvím datové schránky. V případě že žadatel nemá zřízenou datovou schránku, tak se výzva doručuje dle žadatelem zvolené komunikace, a to buď v elektronické podobě (e-mail) nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb doporučenou zásilkou na poslední žadatelem uvedenou adresu.

Doručením v písemné podobě se rozumí i situace, kdy byl žadatel uvědomen o uložení dopisu na poště a tento si nevyzvedl, popř. je-li tato zásilka vrácena s odůvodněním, že je adresát neznámý.

Doručením v elektronické podobě (e-mail) se rozumí okamžik odeslání e-mailu.

13. V souladu s ustanovením zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s nařízením GDPR ve znění pozdějších předpisů, žadatel při podání žádostí bere na vědomí zpracování a používání osobních údajů.

Bližší informace o svých právech o zpracování osobních údajů, jakož i o možnostech jejich uplatnění, nalezne žadatel na stránce www.mubruntal.cz. Zpracování výše uvedených osobních údajů bude probíhat po dobu trvání účelu zpracování osobních údajů.

II. PODÁNÍ ŽADOSTÍ

1. Fyzická osoba (dále jen žadatel), která má zájem o pronájem b.j., podává žádost osobně, případně prostřednictvím svého zákonného zástupce, opatrovníka nebo zmocněnce na základě ověřené plné moci, na předepsaném tiskopise, a to na bytovém oddělení HSMB.
2. Žádost o pronájem b.j. může podat fyzická osoba, která/ý:
 - a) je státním občanem ČR nebo je cizím státním občanem, který má trvalý pobyt ve městě Bruntál
 - b) je ve starobním důchodu nebo je v invalidním důchodu a zároveň dovršil věku nejméně 50 let
 - c) má trvalý pobyt ve městě Bruntál
 - d) při podání žádosti o pronájem b.j. a při pronájmu b.j. má vypořádány finanční závazky z předcházejícího nájemního vztahu nebo současného nájemního vztahu k b.j. v majetku Města Bruntál
 - e) při podání žádosti o pronájem b.j. a při přidělení b.j. má vypořádány finanční závazky vůči městu Bruntál, které doloží potvrzením o bezdlužnosti, ne starším 30 dnů (potvrzení vydá MěÚ Bruntál, odbor finanční)
 - f) v posledních dvou letech neodevzdal pronajatou b.j. v MMB v majetku města Bruntál
 - g) v posledních dvou letech neukončil nájemní smlouvu na pronajatou b. j. v MMB
 - h) nevyužívá pobytové sociální služby nebo bydlení v domě s pečovatelskou službou
 - i) v den podání žádosti uhradí na pokladně HSMB zálohu peněžní jistoty ve výši 2.000,00 Kč
 - j) v posledních 10 letech neopustil/a pronajatou b.j. v majetku města Bruntál z důvodu neplacení nájmu nebo pravomocného rozsudku – pro neplacení nájmu, porušování dobrých mravů v domě apod.
 - k) v minulosti neměl více než 2x v pronájmu b.j. v majetku města Bruntál (b.j. byla vyklizena na základě neprodloužení uzavřené nájemní smlouvy k b.j. nebo na základě pravomocného rozsudku - pro neplacení nájmu, porušování dobrých mravů v domě apod.))
3. V případech hodných zvláštního zřetele, může HSMB povolit žadateli splácení zálohy peněžní jistoty v měsíčních splátkách dle výše příjmů žadatele, a to na základě jeho písemné žádosti včetně doložení výše příjmů.
4. V případě manželů, partnera/partnerky musí být žádost o pronájem b.j. podaná společně na samostatném tiskopise s tím, že oba musí splňovat podmínky pro podání žádosti o pronájem malometrážní b.j. určené pro důchodce a v tomto případě záloha peněžní jistoty činí 1.000,00 Kč na žadatele.
5. Žádost o byt nelze převést na jinou osobu včetně blízkého příbuzného.
6. V době, kdy bude žadateli přidělen byt, bude peněžní jistota dle bodu V. snížena o složenou zálohu. V případě vyřazení nebo nezařazení žádosti do seznamu žadatelů o pronájem b.j., bude záloha peněžní jistoty žadateli vrácena.
7. HSMB – bytové oddělení přijme každou řádně vyplněnou žádost o pronájem b.j. s příslušnými doklady.

III. Evidence žádostí

1. HSMB, bytové oddělení vede seznam žadatelů o pronájem b.j..
2. HSMB, bytové oddělení zařadí žádost o pronájem b.j. do seznamu žadatelů o pronájem b.j. za podmínky splnění bodu II. těchto „Pravidel“.
3. Ředitel HSMB schvaluje zařazení žádosti o pronájem b.j. do seznamu žadatelů o pronájem b.j. žadatelům, kteří nesplňují podmínky dle bodu II. těchto „Pravidel“, a to na základě doporučení bytové komise HSMB, která bude projednávat každou žádost, která nesplňuje podmínky dle bodu II. těchto „Pravidel“. Žádost o pronájem b.j. bude zařazena s datem schválení ředitele HSMB.
4. Žádosti se evidují podle data podání žádosti nebo s datem schválení ředitele HSMB v seznamu žadatelů, přičemž každé žádosti je přiřazeno evidenční číslo. Bytové oddělení prověří jejich věcnou a obsahovou správnost.
5. Žadatel bude o zaevidování do seznamu žadatelů vyrozuměn písemně, nejpozději do 30 dnů od podání žádosti.
6. Žadatel je povinen písemně nahlásit každou novou rozhodnou skutečnost ve vztahu k podané žádosti, a to zejména:
 - změnu adresy
 - změnu rodinného stavu
 - změnu počtu členů své domácnosti
 - využívá pobytové sociální služby nebo bydlení v domě s pečovatelskou službou
7. Žadatel je povinen každoročně, vždy do 30 dnů po uplynutí roku, potvrdit písemně, že na žádosti trvá, a to:
 - osobně na bytovém oddělení HSMB
 - prostřednictvím datové schránky HSMB - mnikkd
 - prostřednictvím provozovatele poštovních služeb
 - v elektronické podobě (e-mail - pouze s elektronickým podpisem)
 - vhozením sdělení do schránky HSMB – umístěna na budově HSMB, Požárníků 10 v BruntálePro potřebu tohoto ustanovení se rok začíná počítat dnem podání žádosti.
8. Žádost se vyřadí z evidence:
 - a) zjistí-li se, že žadatel při podání nebo aktualizaci žádosti uvedl nepravdivé údaje
 - b) v případě, že do 10 dnů ode dne doručení výzvy k převzetí bytu neuzavře nájemní smlouvu, smlouvu o složení peněžní jistoty a neprovede úhradu peněžní jistoty
 - c) nebude-li žádost potvrzena dle bodu III./6 (v tomto případě nebude žadatel o vyřazení žádosti písemně informován)
 - d) v případě, že se žadatel dopustil protiprávního obsazení bytu ve vlastnictví města Bruntálu, případně jej užíval/užívá bez právního důvodu
 - e) nesplňuje-li podmínky pro podání žádosti dle bodu II.
 - f) využívá pobytové sociální služby nebo bydlení v domě s pečovatelskou službou
 - g) je-li bytová potřeba žadatele vyřešena pronájmem b.j. v MMB
 - h) jestliže žadatel od své žádosti písemně odstoupí
 - i) v případě, že žadatel ve dvou případech odmítl převzít nabídnutou b.j.
 - j) v případě úmrtí žadatele
9. Žádost bude vyřazena po předchozím projednání v bytové komisi HSMB a rozhodnutím HSMB mimo bodu 8.g), h), j) – v těchto případech je žádost vyřazena přímo bytovým oddělením HSMB.
10. Informace týkající se žádosti, budou podávány pouze žadateli nebo zákonnému zástupci, opatrovníkovi nebo zmocněnci na základě ověřené plné moci žadatele.
11. Zařazením žádosti o pronájem b.j. do seznamu žadatelů o pronájem b.j. nevzniká Městu Bruntál povinnost žadateli pronajmout b.j..

IV. Vyřizování žádostí

1. Evidence žádostí není pořadníkem, při přidělení b.j. nerozhoduje datum podání žádosti, ale zhodnocení celkové situace žadatele:
 - výjimečné situace (živelní pohroma, havárie apod.)
 - stavebně tech. stavu současného bydlení žadatele
 - vhodnost současného bydlení (např. způsob vytápění, rodinný dům, byt, nutnost výtahu v domě, vzdálenost k lékaři, obchodu, atd.)
 - celková sociální situace žadatele
 - věk žadatele
 - individuální požadavky žadatele
 - atd.
2. Bytová komise HSMB předloží HSMB návrh na obsazení b.j. a HSMB svým rozhodnutím schválí obsazení b.j.. B.j. jsou přidělovány až na základě tohoto rozhodnutí HSMB.

V. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy při pronájmu b.j.

1. HSMB s žadatelem, kterému byla pronajata b.j., uzavře nájemní smlouvu k b.j. až po:
 - uzavření smlouvy o složení peněžní jistoty na byt a po úplném zaplacení této peněžní jistoty v hotovosti v pokladně HSMB
 - předložení potvrzení o bezdlužnosti, ne starším 30 dnů, potvrzení vydá MěÚ Bruntál, finanční odbor
2. Výše složené peněžní jistoty se řídí § 2254 OZ a stanovuje se ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (mimo zálohy na služby spojené s bydlením).
3. Na základě písemné žádosti a doložení výše příjmů žadatele, může HSMB povolit žadateli splácení peněžní jistoty v měsíčních splátkách, nejméně však ve výši 1.000,00 Kč měsíčně, za podmínky úhrady 50% doplatku peněžní jistoty před uzavřením nájemní smlouvy k b.j..
4. Peněžní jistoty nebudou vybírány v případech:
 - pokud se bude jednat o dočasné přidělení náhradního bytu za byt zničený povodní nebo jinou živelnou událostí
 - pokud se bude jednat o dočasné přidělení náhradního bytu při rekonstrukci městského bytu doposud nájemníkem užívaného
 - pokud se bude jednat o přidělení náhradního bytu z důvodů na straně pronajímatele
5. Složená peněžní jistota bude nájemníkovi vyúčtována po skončení nájmu, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to nejpozději do 4 měsíců po vyúčtování služeb spojených s bydlením za poslední účtovací období.
6. Složenou jistotu je pronajímatel oprávněn použít k úhradě svých pohledávek za nájemcem na nájemném, k úhradě za neuhrazená plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním b.j., k úhradě nezaplaceného poplatku z prodlení, úroku z prodlení, či pohledávek, které pronajímateli vzniknou za nájemcem z titulu poškození pronajatého bytu či jeho zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení poskytovaného pronajímatelem v domě nebo k jiným závazkům nájemce v souvislosti s nájmem - zejména pak soudních, rozhodčích, právních a exekučních nákladů, nebo závazků nájemcem písemně uznaných.
7. V případě úmrtí nájemníka mohou vyplacení složené peněžní jistoty uplatňovat dědicové v dědickém řízení, v takovém případě bude peněžní jistota vyúčtována dle bodu V/5 a V/6.

VI. Doba trvání nájemní smlouvy

1. Na základě rozhodnutí HSMB o pronájmu b.j. a uhrazení peněžní jistoty uzavře nájemní smlouvu k b.j. město Bruntál zastoupené HSMB na dobu určitou, nejdéle však na 1 rok.
2. Po uplynutí doby nájmu uvedené v nájemní smlouvě a při dodržení podmínek řádného užívání b.j. se následující nájemní smlouva, případně dodatek smlouvy původní, uzavírá na dobu určitou, nejdéle však na 3 roky.
3. Podmínkami řádného užívání se rozumí zejména:
 - a) pravidelná úhrada nájemného a úhrad (zálohy, vyúčtování) za služby spojené s užíváním b.j.
 - b) dodržování podmínek užívání bytu a společných prostor, uvedených v nájemní smlouvě a dodržování všech příslušných právních předpisů vztahujících se k užívání nájemních bytů, např. OZ
 - c) přiznáním starobního důchodu nebo invalidního důchodu
 - d) nájemce/nájemci má/mají vypořádány finanční závazky vůči Městu Bruntál, které doloží potvrzením o bezdlužnosti, ne starším 30 dnů, potvrzení vydá MěÚ Bruntál, finanční odbor
4. V případě, že nájemce neplní povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy, těchto pravidel a příslušných ustanovení OZ o nájmu bytu, nebude s tímto nájemcem uzavřena nová nájemní smlouva nebo dodatek k nájemní smlouvě a HSMB bude další užívání bytu nájemcem, či jeho vyklizení a odevzdání, řešit soudní či mimosoudní cestou.
5. V případě, že je již podána žaloba na vyklizení b.j., přivolení k výpovědi nájmu bytu, případně je již podán návrh na vydání platebního rozkazu, HSMB vezme zpět tuto žalobu či návrh pouze v případě:
 - uhrazení celé dlužné částky na b.j. váznoucí
 - uhrazení poplatku z prodlení popř. úroků z prodlení
 - uhrazení nákladů spojených s žalobou
 - uhrazení administrativních nákladů spojených s žalobou ve výši 300,- Kč
 - nájemce/nájemci má/mají vypořádány finanční závazky vůči Městu Bruntál, které doloží potvrzením o bezdlužnosti, ne starším 30 dnů, potvrzení vydá MěÚ Bruntál, finanční odbor

Pokud budou tyto podmínky splněny, může HSMB, bytové oddělení s nájemníkem uzavřít novou nájemní smlouvu k b.j.. Nevztahuje se na nájemníky, u kterých probíhá insolvenční řízení.

6. V případě, že je již pravomocným rozhodčím nálezem nebo pravomocným soudním rozsudkem stanoveno, že nájemník je povinen b.j. vyklidit nebo je mu zrušeno užívací právo k bytové jednotce, bude s nájemníkem uzavřena nová nájemní smlouva k b.j. jen za podmínky:
 - uhrazení celé dlužné částky na b.j. váznoucí
 - uhrazení poplatku popř. úroků z prodlení
 - uhrazení nákladů spojených s žalobou
 - uhrazení administrativních nákladů spojených s žalobou ve výši 300,- Kč
 - nájemce/nájemci má/mají vypořádány finanční závazky vůči Městu Bruntál, které doloží potvrzením o bezdlužnosti, ne starším 30 dnů, potvrzení vydá MěÚ Bruntál, finanční odbor

Pokud budou tyto podmínky splněny, může HSMB uzavřít novou nájemní smlouvu k b.j. po předchozím projednání věci v bytové komisi HSMB a po následném souhlasném rozhodnutí HSMB. Nevztahuje se na nájemníky, u kterých probíhá insolvenční řízení.

7. Pokud byla v průběhu nájemního vztahu 3x podána výpověď z nájmu bytu, rozhodčí nebo soudní žaloba na vyklizení b.j., nebude NS k b.j. opětovně uzavřena a bude pokračováno v řízení. Ředitel HSMB schvaluje výjimku z pravidel, a to uzavřít NS, a to na základě doporučení bytové komise HSMB.
8. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je Evidenční list, Protokol o převzetí bytu a Pravidla pro užívání bytů.
9. Nedílnou součástí nájemní smlouvy bude dohoda účastníků smlouvy o možném každoročním zvýšení nájemného v případě, že o tomto zvýšení bude rozhodnuto usnesením RMB.

10. V případě probíhajícího či řádně ukončeného insolvenčního řízení stávajícího nájemníka a splnění všech podmínek v insolvenčním řízení uložených, nemá toto insolvenční řízení a z něj vyplývající skutečnosti vliv na další případné obnovení nájemního vztahu (prodloužení smlouvy o nájmu pro bydlení).

VII. Různé

1. Podnájem:

- a) Podnájem b.j. se nepovoluje.

2. Přechod nájmu:

- a) ustanovení § 2279 OZ (přechod nájmu) se nepoužije u bytů zvláštního určení dle § 2301 OZ
b) zemře-li nájemce, nájem bytu zvláštního určení skončí a pronajímatel vyzve osoby, které bydlely společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. Nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve obdobně nájemcovy dědice.

VIII. Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Seznam žadatelů o byty je neveřejný.
2. Na přidělení uvolněné b.j. není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy.
3. Správcem bytového fondu Města Bruntál je HSMB, která realizuje a zodpovídá za jednotlivé kroky dle těchto „Pravidel“.
4. RM na své 60. schůzi konané dne 25.08.2021 usnesením č. 2657/60R/2021-V aktualizovala dosavadní znění „Pravidla, kterými se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem v majetku Města Bruntál pro pronajímání malometrážních bytových jednotek určených pro důchodce“ účinná od 01.01.2020, která byla schválena na 24. schůzi RM dne 04.12.2019 pod číslem usnesení 1073/24R/2019-V.
5. Tato aktualizovaná „Pravidla, kterými se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem v majetku Města Bruntál pro pronajímání malometrážních bytových jednotek určených pro důchodce“ nabývají účinnosti dne 01.10.2021 a vztahují se také na všechny žádosti zařazené v seznamu žadatelů o pronájem b.j. před datem 01.10.2021.
6. V případech hodných zvláštního zřetele si RM vyhrazuje právo odchýlit se při svém rozhodování od těchto „Pravidel“. RM tak může svým usnesením rozhodnout o zařazení žádosti o pronájem b.j. do seznamu žadatelů, nebo o uzavření nájemní smlouvy k b.j., či o jiných rozhodnutích mimo stanovená „Pravidla“.

V Bruntále dne 25.08.2021

Ing. Petr Rys, MBA
starosta města Bruntálu