

MĚSTO TRUTNOV RADA MĚSTA



ZÁSADY č. 1/2018

Postup při pronájmu obecních bytů

ÚPLNÉ ZNĚNÍ (účinnost od 01.04.2021)

Vydala	Rada města Trutnova
Schváleno dne	08.03.2021
Zpracoval	Alena Illnerová - Odbor majetku města
Odborný garant	vedoucí Odboru majetku města
Dotčené orgány a organizace	městský úřad, městská policie, organizační složky, městem založené s.r.o., městem zřízené příspěvkové organizace
Účinnost od	01.04.2021
Nahrazuje	Zásady č. 4/2015
Změna	-

Článek 1 Úvodní ustanovení

Zásady jsou vydány v zájmu zajištění objektivitu a zákonnosti při výkonu vlastnických práv a práv pronajímatele bytů, vlastnicky patřících městu Trutnovu.

Článek 2 Předmět úpravy

Tyto zásady upravují postup při pronájmu bytů ve vlastnictví města Trutnova, působnost orgánů města, popř. jím pověřené organizace, a některé další postupy při hospodaření s byty.

Článek 3 Obecná ustanovení

(1) Bytem se pro účely těchto zásad rozumí soubor místností a prostorů ve vlastnictví města Trutnova, který byl rozhodnutím, vydaným podle stavebních předpisů, určen k trvalému bydlení.

(2) Evidenci bytů a veškerých dokladů, vztahujících se k nájmu bytu, zejména nájemních smluv, dokladů o převzetí a předání bytu, dohod o výměně bytu, dohod o podnájmu a dalších písemností, především podání nájemců vztahujících se k nájmu bytu provádí Odbor majetku města ve spolupráci se správcem bytového fondu.

Článek 4 Uvolněné byty

(1) O ukončení nájmu bytu vyhotoví správce bytového fondu neprodleně hlášenku, kterou předá Odboru majetku města. V hlášenke uvede zejména přesnou identifikaci bytu (adresa, číslo bytu, podlaží, kvalita bytu), velikost místností, vybavení bytu, posledního nájemce a důvod uvolnění bytu.

(2) V případě bytů nacházejících se v nových stavbách, nástavbách či rekonstruovaných objektech s volnými byty, vyhotoví Odbor majetku města protokol o předání stavby, který předá správci bytového fondu. V protokolu uvede zejména přesnou identifikaci bytu/bytů (adresa, číslo bytu, podlaží, kvalita bytu), velikost místností a vybavení bytu.

(3) Tento článek se použije obdobně i v případě nabytí nemovitosti s volnými byty.

Článek 5 Pronájem uvolněného bytu

(1) O pronájmu uvolněného bytu rozhoduje Rada města Trutnova (dále jen „rada města“).

(2) Rada města rozhodne, zda se uvolněný byt pronajme jako:

- byt určený k bydlení pro sociálně potřebné občany,
- byt určený k pronájmu na základě výsledku výběrového řízení.

(3) O pronájmu bytu v Domě s pečovatelskou službou a o umístování žadatelů do Domova důchodců rozhoduje rada města.

Článek 6

Výběrové řízení na pronájem bytu

(1) Rozhodne-li rada města o pronájmu byt na základě výběrového řízení, zveřejní Odbor majetku města záměr pronájmu.

(2) Odbor majetku města vyvěsí písemné oznámení o záměru pronájmu bytu a výzvu k podání nabídek na úřední desce města po dobu minimálně 15 dní, dále na internetových stránkách města, popř. v Radničních listech. V písemném oznámení uvede předmět nájmu, ostatní podstatné náležitosti nájemní smlouvy, zejména měsíční nájemné a dobu nájmu, lhůtu pro doručení nabídek a připomínek, náležitosti nabídek, datum zveřejnění a označení orgánu města, kterému mají být nabídky a připomínky doručeny, popř. další náležitosti.

(3) Zájemce se může účastnit výběrového řízení jen v případě splnění následujících podmínek:

- věk minimálně 18 let a je svéprávný,
- není a ani osoby žijící s ním ve společné domácnosti nejsou vlastníkem či spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení, pokud tento spoluvlastnický podíl zabezpečuje bydlení v samostatném bytě,
- nemá a v posledních dvou letech neměl dluh vůči městu Trutnovu, který by byl evidovaný Městským úřadem Trutnov, ani vůči společnosti MEBYS Trutnov s.r.o.,
- nebyl vyloučen z účasti ve výběrovém řízení z důvodu uvedení nepravdivých údajů.

(4) Náležitosti nabídek:

- jméno, příjmení a přesná adresa trvalého bydliště zájemce,
- počet členů rodiny, žijících se zájemcem ve společné domácnosti (včetně nezletilých dětí),
- údaj o bytových poměrech zájemce za období předchozích dvou let,
- všechny údaje, požadované v oznámení o záměru pronájmu bytu,
- údaj o tom, zda je zájemce majitelem či spolumajitelem bytu či domu s byty,
- v případě žádosti o bezbariérový byt i potvrzení ošetřujícího lékaře o zdravotním stavu osoby, z důvodu jejíhož zdravotního stavu je o bezbariérový byt žádáno.

(5) Obálky s nabídkami otevře radou města jmenovaná komise pro otevírání obálek Odboru majetku města a sepíše o tomto zápis. Otevírání obálek mohou být přítomni předkladatelé nabídek.

(6) Je-li Odboru majetku města na byt ve výběrovém řízení doručena nabídka alespoň jednoho uchazeče, přičemž nebyly vzneseny námitky či připomínky, zpochybňující záměr pronájmu bytu, provede se vyhodnocení nabídek. Námitky či připomínky, zpochybňující záměr pronájmu bytu, předloží Odbor majetku města k projednání radě města.

(7) Výběrovým řízením se posuzují nabídky obsahující veškeré náležitosti v souladu se zveřejněným záměrem. Je-li náležitostí nabídky výše nájemného či jeho splatnost, doručují se nabídky v uzavřené obálce s uvedením stanoveného hesla a výrazným nápisem "neotevírat" na přední straně obálky.

(8) Ve výběrovém řízení se přihledne zejména k výši nabídnutého měsíčního nájemného, popř. délce prvního platebního období nájemného. V případě shody nabídek může být také zohledněno uvolnění a vrácení jiného městského bytu uchazečem, popř. další skutečnosti, které mohou pro město znamenat majetkový či jinak významný prospěch.

(9) Na základě rozhodnutí rady města zajistí Odbor majetku města, ve spolupráci se správcem bytového fondu, úkony směřující k podpisu nájemní smlouvy.

Článek 7

Byty určené pro sociálně potřebné občany

(1) Bytem určeným pro sociálně potřebné občany (dále jen „sociální byt“) se pro účely těchto zásad rozumí byt, ve kterém je nájemné nižší než obvyklé tržní nájemné. Sociální byt lze pronajmout pouze sociálně potřebným občanům města Trutnova, a to na dobu určitou, maximálně však na 1 rok.

(2) Prokáže-li nájemce bytu trvání sociální potřeby, bude smlouva obnovena na další období.

(3a) Sociálně potřebným občanem se rozumí občan, který splňuje podmínky zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi.

(3b) Za sociálně potřebného občana v oblasti bydlení se nepovažuje ten občan, který vlastní vinou nehradil nájemné za užívání bytu, ve kterých trvale či přechodně bydlel sám, případně s rodinnými příslušníky a těmto osobám bylo soudní cestou nařízeno vystěhování.

(4) Pokud pominou důvody pro obnovení smlouvy o nájmu bytu (dle odst. (1) a (2)) a nájemce nebyl schopen řešit svoji bytovou situaci, může radu města požádat (nejpozději však 3 měsíce před termínem ukončení nájmu bytu) o uzavření nájemní smlouvy na období následujících 12 měsíců s nájemným navýšeným pro každý další rok o 20 % z předešlého nájemného.

Článek 8

Pronájem bytu určeného pro sociálně potřebné občany

(1) O poskytnutí bytu do nájmu v kalendářním roce předkládá žadatel příslušnému orgánu města nejpozději do 30. září roku předcházejícího písemnou žádost. V naléhavých případech vždy do konce každého kalendářního čtvrtletí.

(2) Žádost musí obsahovat:

- a) jméno, příjmení, datum narození žadatele a jména, příjmení a data narození příslušníků jeho rodiny,
- b) dosavadní bydliště žadatele, v němž má hlášen trvalý pobyt a adresy předchozích trvalých pobytů za předchozí 2 roky,
- c) vyjádření Úřadu práce ČR, kontaktní pracoviště Trutnov, o sociální potřebnosti,
- d) označení vlastníka bytu, v němž žadatel bydlí, popis jeho velikosti, jména osob spolubydlících a jejich vztahu k žadateli,
- e) prohlášení, že žadatel souhlasí s poskytnutím bytu do nájmu na dobu určitou 1 rok počínaje 1. dnem měsíce následujícího po uzavření nájemní smlouvy, a že souhlasí a zavazuje se k vyklizení bytu po uplynutí stanovené doby,
- f) prohlášení, že v případě změny skutečností uvedených v žádosti zavazuje se žadatel toto písemně oznámit,
- g) prohlášení, že žadatel není ani nebyl v předchozích 2 letech dlužníkem města,
- h) datum a podpis žadatele.

(3) Odbor majetku města vede evidenci žádostí o poskytnutí bytu do nájmu v kalendářním roce. Je-li Odboru majetku města doručena žádost neúplná, či jinak vadná, vrátí ji tento k doplnění nebo k odstranění vad s upozorněním na nutnost doručení doplněné opravené žádosti ve stanoveném termínu.

(4) K zaevidování žádosti dojde jen v případě splnění následujících podmínek:

- věk žadatele minimálně 18 let a je svéprávný,
- trvalý pobyt žadatele v Trutnově minimálně předchozí 3 roky,

- žadatel nebyl v předchozích 3 letech vyloučen z účasti ve výběrovém řízení z důvodu uvedení nepravdivých údajů,
- žadatel pobírá dávky pomoci v hmotné nouzi,
- žadatel není a nebyl v posledních dvou letech dlužníkem města ani žádné z jeho organizací či společností.

(5) Odbor majetku města předloží řádně a včas doručené žádosti radě města ke schválení, kterým žadatelům a v jakém pořadí doporučuje v následujícím kalendářním roce poskytnout do pronájmu sociální byt.

(6) O usnesení rady města Odbor majetku města vyrozumí všechny žadatele.

(7) Odbor majetku města posoudí u uvolněného bytu, schváleného radou města k pronájmu pro sociálně potřebné občany, vhodnost jeho poskytnutí do nájmu konkrétnímu žadateli, popřípadě ho vyzve k předložení nového vyjádření o sociální potřebnosti, je-li původní vyjádření starší tří měsíců. Dále učiní písemný návrh na uzavření nájemní smlouvy.

(8) Nepřijme-li žadatel předložený návrh, předloží Odbor majetku města bez zbytečného odkladu věc radě města, která posoudí, zda se žadateli předloží návrh na poskytnutí jiného bytu, či zda žadateli nárok zaniká. O usnesení rady města Odbor majetku města neprodleně písemně vyrozumí žadatele.

Článek 9 Krizový byt

(1) Ubytování je určeno především rodinám s dětmi a jednotlivcům, kteří se nacházejí v ohrožení zdraví či života a nejsou schopni po přechodnou dobu řešit danou situaci vlastními silami. Mezi důvody poskytnutí předmětného ubytování patří např. potřeba okamžitého řešení domácího násilí či případy ztráty bydlení rodičů pečujících o děti, dále situace osob postižených živelnou katastrofou apod. (přehled nejčastějších případů a situací je uveden v metodice pro užívání krizového bytu).

(2) Zájemce o krizový byt musí splňovat následující podmínky:

- věk minimálně 18 let, přičemž musí aktuálně žít na území města Trutnova, případně v některé z obcí správního obvodu Trutnova – obce s POÚ,
- nebude touto formou ubytování řešit svoji obtížnou životní situaci, která je prokazatelně dlouhodobě neřešená,
- ubytovaný musí v bytě udržovat čistotu a pořádek, byt musí předat ve stavu, v jakém byl v době jeho nastěhování,
- ubytovaný je povinen dodržovat podmínky uvedené ve smlouvě o výpůjčce krizového bytu, případně také ve smlouvě o krizovém ubytování (porušení těchto podmínek je důvodem k okamžitému ukončení ubytování),
- povinností ubytovaného je úzce spolupracovat se sociálními pracovníky Odboru sociálních věcí, školství a zdravotnictví MěÚ (dále jen Odbor SVŠZ) při řešení krizové situace.

(3) Žádost o ubytování, včetně vyjádření klíčového sociálního pracovníka a stanoviska vedoucího příslušného oddělení, se podává k vyřízení vedoucímu Odboru SVŠZ. Mimo běžnou pracovní dobu je podanou žádost oprávněn vyřizovat také sociální pracovník Odboru SVŠZ, a to při plnění neodkladných úkolů v rámci pracovní pohotovosti (jedná se o pracovníka oddělení sociálně-právní ochrany dětí).

(4) Smlouva o výpůjčce krizového bytu, kterou na základě plné moci podepisuje vedoucí Odboru SVŠZ, je uzavírána na dobu maximálně 10 dní. Po uplynutí bezplatné výpůjčky může vedoucí Odboru SVŠZ uzavřít na dalších 10 dní již zpoplatněnou smlouvu o krizovém ubytování, její případné prodloužení o dalších 10 dní schvaluje rada města.

Smlouvu o bezplatné výpůjčce krizového bytu může uzavřít na základě plné moci rovněž sociální pracovník Odboru SVŠZ, který plní neodkladné úkoly v rámci pracovní pohotovosti, a to pouze s platností do konce prvního pracovního dne po jejím uzavření. Od následujícího dne je smlouva o výpůjčce krizového bytu již uzavírána vedoucím Odboru SVŠZ, a to pouze na takový počet dní, které zbývají do maximálního počtu 10 dní pro bezplatnou výpůjčku krizového bytu.

(5) Zánik smlouvy:

- uplynutím sjednané doby,
- vzájemnou dohodou smluvních stran,
- odstoupením ze strany poskytovatele v případě hrubého a opakovaného porušování domovního řádu a nedodržení smlouvy o ubytování.

Článek 10 **Výměny bytů, přechod nájmu bytu**

(1) O udělení souhlasu k výměně bytů rozhoduje rada města. Rovněž rozhoduje o uznání přechodu nájmu pronajímatelem.

Článek 11 **Účinnost**

(1) Tyto zásady byly schváleny radou města dne 08.03.2021 usnesením č. RM_2021-198/5 a vyhlášeny vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Trutnov dne 10.03.2021.

(2) Tyto zásady nabývají účinností dne 01.04.2021.

(3) Dnem nabytí účinnosti těchto zásad se ruší zásady č. 4/2015, pro postup při pronájmu obecních bytů.

Mgr. Ivan Adamec v. r.
starosta

Mgr. Tomáš Eichler v. r.
místostarosta