

SMĚRNICE RADY MĚSTA HUMPOLCE
č. 2/2021
pro pronájem bytů ve vlastnictví města Humpolec

Dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, patří hospodaření s bytovým fondem do samostatné působnosti Města Humpolce (dále jen „město“).

Rozhodovací pravomoci v oblasti nájemního bydlení vykonává Rada města Humpolce (dále jen Rada města) v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o obcích) a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník), případně Radou města pověřený správce.

Za účelem upřesnění postupů při hospodaření s nájemními byty v majetku města vydala Rada města tuto směrnici. Směrnice stanoví způsob výběru nájemce ze zájemců o nájemní bydlení v uvolněném nájemním bytě v majetku města a předepisuje postupy při obsazování volných bytů.

Článek 1
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Tato směrnice platí pro hospodaření s nájemními byty v majetku města.

Článek 2
ZÁKLADNÍ POJMY

1. Rozdělení nájemních bytů v majetku města podle účelu užívání:
 - a) Byt k nájemnímu bydlení
je byt, jímž se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, a který slouží k účelu trvalého nájemního bydlení.
 - b) Byt v domě s pečovatelskou službou
umístěný v domě č.p. 730 v ul. Školní v Humpolci (dále jen „DSPS“) je nájemní byt určený pro bydlení osob, které mají sníženou soběstačnost z důvodu např. chronického onemocnění, nebo zdravotního postižení a potřebují různé stupně pomoci (viz. cílová skupina pečovatelské služby). Pomoc těmto nájemcům zajišťuje smluvně pověřená organizace Oblastní charita Havlíčkův Brod prostřednictvím pečovatelské služby.
Okruh nájemců se omezuje na osoby požívající starobní nebo invalidní důchod, dále jen pro písm. a), b) byt viz. výše.
2. Správa nájemních bytů v majetku města:
Správcem městských bytů je společnost Technické služby Humpolec s.r.o., Okružní 637, Humpolec (dále jen pověřený správce).

Článek 3
PRAVOMOCI A KOMPETENCE V OBLASTI BYDLENÍ

1. Rada města
Radě města Humpolce přísluší právo rozhodovat o věcech týkajících se nájmu bytů:
 - uzavření nového nájemního vztahu na byt,
 - ukončení nájemního vztahu

- výměna bytů v majetku města
 - schvalování podnájmu bytu,
 - prominutí poplatku a úroku z prodlení do výše stanovené zákonem o obcích,
2. Pověřený správce
- a) vykonává činnosti na základě Smlouvy o správě bytového fondu a nebytových prostor ve vlastnictví Města Humpolce a výkonu dalších práv a povinností, plné moci, nebo na základě jiných pověření.
 - b) podává prostřednictvím zplnomocněné advokátní kanceláře výpovědi z nájmu bytu
3. Bytová komise
- a) Poradním a iniciativním orgánem Rady města v oblasti nájemního bydlení je Bytová komise (dále jen BK), kterou jmenuje Rada města. Ze schůze BK je vždy pořízen zápis. BK předkládá návrhy a podněty v oblasti bytové problematiky Radě města, projednává a doporučuje řešení konkrétních záležitostí a podnětů v oblasti bytové problematiky, zejména vyhodnocuje žádosti na vyhlášený záměr nájmu volného bytu (oznámení). Jako iniciativní orgán může BK podávat další připomínky a návrhy v oblasti bydlení v nájemních bytech Radě města. Jednání BK jsou neveřejná a usnesení BK jsou pro Radu města doporučující.
4. Příslušný odbor
- a) Odbor příslušný k zabezpečení organizačních záležitostí a administraci všech úkonů ve věci pronájmu bytů ve vlastnictví města je dle platného Organizačního řádu Městského úřadu Humpolec Odbor místního hospodářství.

Článek 4 ZPŮSOB VÝBĚRU NÁJEMCE

Město Humpolec nevede žádný pořadník či seznam žádostí o přidělení bytů ve vlastnictví města. V případě zájmu o volný byt je nutné ze strany uchazeče podat přihlášku do veřejného výběrového řízení na uzavření smlouvy o nájmu bytu pro konkrétní byt. Pokud je uchazeč neúspěšný a zájem o byt nadále trvá, je nutné podat novou přihlášku do aktuálně vyhlášeného veřejného výběrového řízení.

Způsoby výběru nájemníka:

- a) Veřejné výběrové řízení pro uvolněný nájemní byt:
 1. Příslušný odbor města vypracuje neprodleně po uvolnění bytu, případně po realizaci nutné rekonstrukce bytu záměr města na pronájem bytu s parametry bytu a dalšími podmínkami a předá jej na příslušné pracoviště Městského úřadu Humpolec (dále jen MěÚ) ke zveřejnění na úřední desce. Na úřední desce musí být oznámení zveřejněno po dobu nejméně 7 kalendářních dnů.
 2. Žádost do každého jednotlivého výběrového řízení se podává na příslušném tiskopise, který je možné najít na webových stránkách města nebo ho vyzvednout na odboru místního hospodářství a podatelně MěÚ
 3. V průběhu doby stanovené pro podání žádostí o byt jsou žádosti o byt předávány osobně žadatelem k zapsání do evidence písemností (nebo doručeny poštou), následně uloženy u jednatele BK, který vede evidenci o doručených žádostech, do doby schůze BK. Po uplynutí stanovené lhůty pro podání přihlášek se uzavře jejich příjem. Přihlášky (žádosti) podané po stanovené lhůtě budou evidovány samostatně a nebudou zařazeny do hodnocení.
 4. Jednatel BK zpracuje pro jednání BK seznam přihlášených uchazečů s uvedením všech dostupných informací o uchazeči, jsou-li mu známy a tento seznam předá členům BK k projednání.

5. Po projednání v BK předloží jednatel BK návrh přidělení bytu k rozhodnutí Radě města. Rada města projedná předložený návrh BK a usnesením vybere nájemce a popř. jednoho náhradníka, pokud byl BK doporučen.
6. Po schválení nájemce v Radě města, informuje jednatel BK o výsledku výběrového řízení všechny přihlášené uchazeče a informuje správce o výsledku výběrového řízení schváleného usnesením Rady města, který v souladu s přijatým usnesením řeší uzavření patřičných smluv a předání bytu.
V případě neuzavření nájemní smlouvy ze strany nového nájemce je osloven náhradník, byl-li Radou města schválen usnesením Rady města. V opačném případě bude na takto neobsazený byt zveřejněn nový záměr.

b) Přímé určení nájemce

Rada města může v rámci své pravomoci přímo rozhodnout o obsazení volného bytu bez výběrového řízení. Obsazení volného bytu přímým rozhodnutím Rady města bez výběrového řízení a bez doporučení BK se používá zpravidla při:

- poskytnutí bydlení v mimořádných odůvodněných případech,
- řešení blíže nespecifikovaných problémů v oblasti bydlení (zejména na zajištění zdravotní, sociální nebo bezpečnostní situace ve městě)

c) Postup při výběru nájemce bytu v domě s pečovatelskou službou umístěného v domě č.p. 730 ul. Školní

1. Výkon správy bytů s pečovatelskou službou zajišťují Technické služby Humpolec s.r.o.. O přidělení bytu v domě s pečovatelskou službou rozhoduje Rada města po projednání návrhu s provozovatelem pečovatelské služby Oblastní charitou Havlíčkův Brod.
2. Pověřeným odborem v případě administrace pronájmu bytů v DSPS je Odbor zdravotnictví a sociálních věcí MěÚ.
3. V případě přidělení bytu v domě s pečovatelskou službou nájemci, který je zároveň nájemcem jiného bytu ve vlastnictví města, bude stávající nájemní vztah k jinému bytu ukončen tak, aby se předešlo situaci, kdy by nájemce byl zároveň nájemcem dvou bytů ve vlastnictví města. Bez skončení předchozí nájemní smlouvy není možné uzavřít novou nájemní smlouvu k bytu DSPS.

Článek 5 OBECNÉ PODMÍNKY VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Při výběru uchazeče o nájem bytu (nevztahuje se na byty se zvláštním režimem obsazování) přihlíží BK a Rada města zejména k těmto skutečnostem:

- a) k bytové potřebnosti uchazeče, zejména s ohledem na nezaopatřené děti,
- b) ke schopnosti uchazeče pravidelně a v řádném termínu hradit náklady spojené s bydlením a k jeho sociálnímu postavení,
- c) zda budoucí nájemce nemá žádné dluhy nebo jiné nesplněné závazky vůči městu. V odůvodněných případech, pokud je uzavřena dohoda o splácení dluhu a jeho dluh vůči městu se pravidelně alespoň částečně snižuje,
- d) zda uchazeč uvolní jiný byt, který je v majetku města,
- e) k dalším okolnostem hodným zvláštního zřetele.

Článek 6 OBECNÉ PODMÍNKY PRO UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU

1. Smlouva o nájmu bytu se uzavírá:
v případě žádosti uchazeče o byt na základě rozhodnutí Rady města, v případě úpravy stávající smlouvy na základě doporučení pověřené advokátní kanceláře města, notáře, z důvodu úmrtí jednoho z nájemců (zpravidla jednoho z manželů) apod.
2. Měsíční nájemné u nově uzavíraných smluv o nájmu bytu je stanoveno rozhodnutím Rady města takto:
 - a) nově uzavřená nájemní smlouva na základě předešlého zveřejnění bytu ve výši 100,- Kč/m² + 5% každoroční navýšení nájemného k datu 1.1. běžného roku trvání nájmu
 - b) u nově uzavřených smluv s novým nájemcem v DSPS č.p. 730 ve výši 60,12 Kč/m² + 5% každoroční navýšení nájemného k datu 1.1. běžného roku trvání nájmu
 - c) při zhodnocení (rekonstrukce, oprava) bytu ze strany pronajímatele dojde i k navýšení nájemného na částku ve výši 100,- Kč/m² + 5% každoroční navýšení nájemného k datu 1.1. běžného roku trvání nájmu, a to formou dohody se stávajícím nájemcem počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém k zhodnocení došlo. Nedojde-li k dohodě, dojde ke zvýšení nájemného na základě uzavření nové nájemní smlouvy poté, co uplyne doba, na kterou byla uzavřena stávající nájemní smlouva.
Nedojde-li k dohodě o zvýšení nájemného u nájmu uzavřených na dobu neurčitou, bude se postupovat dle ust. § 2249 O.Z. a násl. ustanovení.
Toto ustanovení nabyde platnosti dne 1.1.2022.
 - d) u stávajících smluv bude postupováno v souladu se zněním nájemních smluv

Článek 7 PŘECHOD NÁJMU BYTU

1. K přechodu nájmu bytu dojde pouze po splnění podmínek stanovených § 2279 - 2284 občanského zákoníku.

Článek 8 PODNÁJEM BYTU

1. Podnájem bytu řeší ustanovení § 2274 - § 2278 občanského zákoníku v platném znění.

Článek 9 VÝMĚNA BYTU

1. Výměna bytů je možná pouze na základě dohody mezi nájemci a pronajímatelem bytu na základě žádosti nájemců. Na výměnu bytů není právní nárok.
2. Výměna bytů je možná pouze v případě kdy se jedná o byty ve vlastnictví Města Humpolec.

Článek 10
DLUŽNÉ NÁJEMNÉ

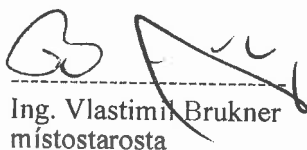
1. Podmínky vymáhání dlužného nájemného a služeb spojených s užíváním bytu jsou stanoveny ve smlouvě uzavřené s pověřeným správcem.

Článek 11
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato směrnice byla projednána na schůzi Rady města Humpolce č. 45/RM/2021 konané dne 12.5.2021 a schválena usnesením č. 975.
2. Tato směrnice nabývá účinnosti dne 1.6.2021, není-li uvedeno jinak.



Karel Kratochvíl
starosta



Ing. Vlastimil Brukner
místostarosta