

Město Petřvald

Zásady pro uzavírání nájemních smluv k bytům ve vlastnictví města Petřvaldu

Čl. I.

1. Tyto zásady stanoví ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník pravidla pro uzavírání smluv o nájmu bytů ve vlastnictví města Petřvaldu (dále pronajímatel).
2. Smlouvy o nájmu bytů uzavírá z pověření pronajímatele starosta města. Smlouvu připravuje a k podpisu předkládá odbor finanční ve spolupráci s odborem výstavby a ŽP.
3. Rada města Petřvaldu ustanoví bytovou komisi, která RM předkládá návrhy na uzavření nájemní smlouvy k bytu v majetku města. O uzavření této smlouvy rozhoduje rada města.
4. Na uzavření smlouvy o nájmu bytů ve vlastnictví města Petřvaldu není právní nárok.

Čl. II.

Žádost o uzavření nájemní smlouvy k bytu

1. Fyzická osoba (dále žadatel), která se uchází o uzavření nájemní smlouvy k bytu, musí podat písemnou žádost, a to na předepsaném tiskopisu, který je přílohou č.1 těchto zásad. Žadatel je povinen uvést všechny údaje pravdivě, případné změny údajů musí nahlásit do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
2. Žádost o uzavření nájemní smlouvy k bytu ve vlastnictví města může podat svéprávný občan České republiky, který dosáhl věku 18 let a:
 - nemá (ani manželka žadatele) uzavřenu smlouvu o nájmu k žádnému bytu ve vlastnictví města Petřvaldu nebo
 - je v Petřvaldě nejméně 2 roky zaměstnán nebo zde provozuje soustavnou podnikatelskou činnost,
 - jde o občana, jehož sociální poměry mu nedovolují užívat stávající městský byt,
 - prokáže doložením potvrzení o výši příjmu, že jeho finanční prostředky postačují k úhradě nájemného a služeb s nájmem souvisejících,
 - nemá evidovány dluhy či nedoplatky vůči pronajímateli.
3. Seznam žadatelů o uzavření nájemní smlouvy k bytu (dále evidence) vede odbor výstavby a ŽP.

4. Odděleně jsou vedeny žádosti o uzavření nájemní smlouvy k bytu v Domech s pečovatelskou službou, určené pro seniory a zdravotně postižené občany. Žádost o uzavření smlouvy o nájmu bytu v DPS může podat občan České republiky, který:
 - má trvalý pobyt v Petřvaldě, a to nejméně 2 roky,
 - je způsobilý k právním úkonům popř. omezen ve způsobilosti k právním úkonům, ale je schopen žít samostatně,
 - dovršil věku 60 let (smlouvu lze uzavřít po dovršení 65 let) nebo je mu přiznán invalidní důchod, přičemž jeho zdravotní stav nevyžaduje komplexní péči a jeho sociální poměry vyžadují řešení nepříznivé sociální situace, které odůvodňují poskytování sociálních služeb, nebo lze důvodně předpokládat, že tuto pomoc bude potřebovat pro zhoršování zdravotního stavu,
 - nemá neuhrazené závazky vůči pronajímateli,
 - není trvale upoután na lůžko, nemá závažné psychiatrické onemocnění a není závislý na alkoholu či jiných toxických látkách,
 - prokáže doložením potvrzení o výši příjmu, že jeho finanční prostředky postačují k úhradě nájemného a služeb s nájmem souvisejících.
5. V žádosti o uzavření nájemní smlouvy k bytu v DPS mohou být uvedeni manžel/manželka, druh/družka, sourozenci nebo rodinní příslušníci žadatele, kteří žijí se žadatelem trvale ve společné domácnosti alespoň 2 roky a budou splňovat podmínky dle bodu 4. Nedílnou součástí žádosti je vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele a dalších osob, uvedených v žádosti.
6. Žádosti o uzavření nájemní smlouvy k bytu budou v evidenci řazeny dle dosaženého bodového hodnocení. Systém bodového hodnocení tvoří přílohu č. 2 těchto zásad. Žádosti o uzavření nájemní smlouvy k bytu v Domě s pečovatelskou službou budou v evidenci řazeny podle data jejich podání.
7. Je-li počet bodů stejný pro více žádostí, řadí se tyto podle data jejich podání.
8. Žádost se vyřadí z evidence:
 - nespĺňuje-li podmínky pro podání žádosti dle odst. 2 a dle odst.4, jde-li o byt v Domě s pečovatelskou službou,
 - je-li již bytová potřeba žadatele uspokojivě vyřízena,
 - je-li prokázáno, že žadatel při podání nebo změně žádostí uvedl nepravdivé údaje,
 - v případě, že žadatel odmítne uzavření nájemní smlouvy k bytu, přiměřeného jeho žádosti, nebo tuto smlouvu neuzavře do 15 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření smlouvy. Odmítnutí bytu musí být žadatelem provedeno písemnou formou.
 - v případě, že do 15 dnů od obdržení výzvy o provedení aktualizace své žádosti tuto žádost písemně neobnoví,
 - jestliže žadatel svoji žádost vezme zpět (písemně).
9. O vyřazení žádosti o uzavření nájemní smlouvy k bytu z evidence rozhodne na návrh odboru výstavby a ŽP bytová komise.

Čl. III.

Podmínky uzavření nájemní smlouvy k bytu

1. Smlouva o nájmu bytu bude s žadatelem uzavřena, pokud tento splní všechny podmínky stanovené těmito zásadami.
2. Nájem bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou zpravidla jednoho roku. Na dobu určitou se uzavře nájemní smlouva i v případech, kdy nájem bytu vzniká směnou.
3. V případě, že nájemce plní veškeré své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a z platných právních předpisů, především neporušuje nájemce dobré mravy v bytě a v domě, nenarušuje sousedské soužití, není a nebyl u něho evidován dluh na nájemném a zálohách za služby spojené s bydlením, prodlužuje se po skončení nájmu nájemní vztah o jeden rok.
4. Po uplynutí této doby v případě řádného užívání bytu a plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy a z platných právních předpisů, především nájemce neporušuje dobré mravy v bytě a v domě, nenarušuje sousedské soužití, není a nebyl u něho evidován dluh na nájemném a zálohách za služby spojené s bydlením, lze nájemní poměr změnit na dobu neurčitou.
5. Před uzavřením nájemní smlouvy je nájemce (mimo nájemců bytů v DPS) povinen uhradit peněžitou jistotu. Jistota je stanovena ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného ke dni uzavření nájemní smlouvy, zaokrouhleného na celé stokoruny dolů. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem bytu. Jistota bude požadována i po osobách, které se stanou nájemci bytu v důsledku přechodu nájmu bytu.
6. V případě, že nájemce má i jiný byt popř. rodinný dům, bude po tuto dobu nájemné zvýšeno o 50 %, vyjma případů zvláštního zřetele hodných, kdy má potřeba užívání dvou bytů racionální důvod, který písemně doloží pronajímateli (např. péče o jinou osobu, zaměstnání mimo město Petřvald, atp.).
7. Pronajímatel si ve smyslu příslušných ustanovení platného občanského zákoníku vyhrazuje právo vyslovit souhlas či nesouhlas s přijetím další osoby do bytu. V případě vyslovení nesouhlasu pronajímatelem nemůže tato osoba v bytě bydlet.
8. Pronajímatel si ve smyslu platného občanského zákoníku vyhrazuje právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Maximální počty osob bydlících v bytech jsou stanoveny takto: jednopokojové byty – maximálně 4 osoby, dvoupokojové byty – maximálně 5 osob, třípokojové byty – maximálně 6 osob, čtyřpokojové byty – maximálně 7 osob. Jedna osoba nad tyto limity může ve výjimečných případech se souhlasem pronajímatele v městském bytě bydlet. Tento souhlas musí být v písemné formě.

9. Nájemce není oprávněn jakkoliv zasahovat bez souhlasu pronajímatele do budov a jejich konstrukčních částí. Za tyto zásahy se považuje zejména instalace předmětů (antény, sušáky, žaluzie apod.) na vnější zdi domů, střechy a balkóny, jakékoliv zásahy do okenních rámců (včetně provádění vnějších nátěrů) a jakékoliv další stavební úpravy v bytě.
10. Před předložením návrhu na uzavření nájemní smlouvy k bytu radě města budou prokazatelně ověřeny odborem výstavby a ŽP všechny údaje uvedené v žádosti.
11. Rada města Petřvaldu si vyhrazuje právo v případech hodných zvláštního zřetele odchýlit se při svém rozhodování od těchto zásad. Ve výjimečných případech může rada města svým usnesením rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy mimo stanovené zásady, a to z důvodu veřejného zájmu či důvodů zvláštního zřetele hodných, příp. v rámci sociálního začleňování občanů. Žádost je možno podat prostřednictvím odboru výstavby a ŽP, který tuto předloží k projednání radě města.

Čl. IV. Výměna bytu

1. Nájemce městského bytu, který se s jiným nájemcem dohodne na vzájemné výměně bytů, musí požádat pronajímatele o souhlas s výměnou bytů.
V případě schválení dochází k zániku stávajícího nájemního vztahu a ke vzniku nového nájemního vztahu s novým nájemcem. V nové nájemní smlouvě budou stanoveny podmínky pronájmu podle těchto zásad.
2. Výměna městského bytu za městský byt:
 - a) po uzavření nové nájemní smlouvy bude nájemci zachována stejná doba trvání nájemního vztahu za předpokladu, že nájemce neporušuje dobré mravy v bytě a v domě, nenarušuje sousedské soužití, není a nebyl u něj evidován dluh na nájemném a službách spojených s bydlením,
 - b) pokud byl u žadatele evidován dluh na nájemném, bude s ním nájemní smlouva k vyměněnému bytu uzavřena na dobu určitou jednoho roku, popř. na dobu kratší.
3. Výměna městského bytu za byt jiného vlastníka
 - a) nájemní smlouva s novým zájemcem bude uzavřena na dobu max. jednoho roku,
 - b) po uplynutí této doby bude postupováno dle Čl. III. těchto zásad.

Čl. V.
Závěrečná ustanovení

1. Další podmínky týkající se nájmu bytů neupravené těmito zásadami se řídí platným občanským zákoníkem.
2. Tyto zásady nabývají účinnosti dnem 1.3.2014

Schváleno RM dne 13.2.2014.

Jarmila Skálová
starostka města

Ing. Václav Holeček
místostarosta

MĚSTO PETŘVALD

Gen. Svobody 511
735 41 Petřvald

Žádost o uzavření nájemní smlouvy k obecnímu bytu

Žádám o uzavření nájemní smlouvy k bytu ve vlastnictví města Petřvaldu.

Žadatel:

Datum narození: Občan ČR: ano* ne*

Trvalé bydliště: telefon:

e-mail:

Stav (u rozvedeného (é) uveďte č.j. rozsudku)

Současné bydlení: - sám (sama)*
 - s rodinnými příslušníky*, vypište:
 - v pronájmu* u:
 - vlastník bytu:

Velikost dosud obývaného bytu je: kategorie:

Počet dětí svěřených do výchovy: nezletilé:

Zaměstnání: ano* ne* důchodce* mateř. dovolená*

Potvrzení o zaměstnání, adresa, razítko:

.....

Pracovní poměr na dobu určitou od: do:

Pracovní poměr na dobu neurčitou od:

Jsem (nebo rodinný příslušník je) držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P: ano* ne*

Bylo se mnou nebo s příslušníky mé domácnosti zahájeno řízení o protiprávním nastěhování do bytu:
ano* ne*

Požadovaná velikost bytu:

Údaje o manželovi (partnerovi):

Jméno a příjmení: datum narození:

trvalé bydliště: stav:

Zaměstnání: ano* ne* důchodce* mateř. dovolená*

Zaměstnavatel a jeho adresa:

.....

Pracovní poměr na dobu určitou od: do:

Pracovní poměr na dobu neurčitou od:

Současné bydlení: - sám (sama)*, s rodinnými příslušníky*, vypište:

.....

- v pronájmu* u:

vlastník bytu*:

Přehled osob, které by s žadatelem bydlely v předmětném bytě ve společné domácnosti:

Jméno a příjmení	Datum narození	Vztah k žadateli

Další okolnosti, které by dle žadatele mohly mít vliv na uzavření nájemní smlouvy právě s ním. Je v zájmu žadatele, aby tyto případné skutečnosti doložil odpovídajícími doklady:

.....

.....

Případné dluhy, které má žadatel vůči městu Petřvald, (v případě existence takových dluhů žadatel uvede, výši a důvod vzniku dluhu):

.....

Žadatel tímto čestně prohlašuje, že je občanem ČR.

Žadatel tímto prohlašuje, že výše uvedené údaje a informace jsou pravdivé a úplné s tím, že žadatel si je vědom všech případných právních následků nepravdivě poskytnutých informací. Žadatel dále ve smyslu zákona o ochraně osobních údajů uděluje výslovný souhlas, aby si pronajímatel, vyžádal od předchozích pronajímatelů bytů, zaměstnavatelů, státních orgánů, popř. i jiných subjektů údaje týkající se jeho osoby, a to za účelem ověření pravdivosti jím poskytnutých údajů.

Bude-li zjištěno, že nájemce má i jiný byt (popř. rodinný dům), bude po tuto dobu nájemné v obecním bytě (v obecních bytech) zvýšeno o 50%, vyjma případů zvláštního zřetele hodných, kdy má potřeba užívání dvou bytů racionální důvod.

V dalších záležitostech se posuzování žádosti a uzavírání nájemních smluv k obecním bytům řídí platnými Zásadami pro uzavírání nájemních smluv k bytům ve vlastnictví města Petřvaldu. Podpisem této žádosti žadatel prohlašuje, že se s těmito zásadami seznámil.

Žadatel bere na vědomí, že na přidělení uvolněného bytu není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy.

Zároveň žadatel bere na vědomí, že pronajímatel může požadovat doplnění nebo upřesnění údajů poskytnutých žadatelem.

Žadatel bere na vědomí, že jeho žádost bude vyřazena z evidence v případě, že do 15 dnů od obdržení výzvy o provedení aktualizace své žádosti tuto žádost písemně neobnoví.

Žadatel souhlasí ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb. v platném znění se zpracováním všech poskytnutých osobních údajů, a to pro účely vzájemného plnění a záležitostí vyplývajících z této žádosti.

V Petřvaldě dne: Podpis žadatele:

Podpis manžela (partnera):

*) nehodící se škrtněte

Bodové hodnocení pro určení pořadí žadatelů o uzavření nájemní smlouvy k bytu ve vlastnictví města Petřvaldu.

	Počet bodů
1. Bytové podmínky žadatele	
- trvalé bydliště v Petřvaldě	30
- bydlení společné, jako člen domácnosti	20
- bydlení v podnájmu	15
- bydlení na ubytovně	20
- oddělené bydlení manželů	25
2. Zaměstnání žadatele	
- trvalé zaměstnání v Petřvaldě	30
- zaměstnání mimo město	10
- stabilizační záměr města	0-40
- finanční zabezpečení	
a) prokázaný příjem	30
b) sociální dávky	10
c) bez vlastního příjmu	0
3. Ostatní kritéria	
- počet dětí svěřených do výchovy (i zletilé, žijící ve společné domácnosti)	
a) jedno dítě	10
b) dvě děti	20
c) tři děti	30
d) za každé další dítě	2
- invalidita žadatele nebo člena rodiny	30
- mimořádné sociální a jiné poměry – body přiděluje bytová komise (např. zohlednění počtu osob ve stávajícím Bytě, neúplná rodina s dítětem, ZPS, špatný zdravotní stav ostatních spolubydlících, tech- nický a hygienický stav bytu – plíseň apod.)	0 - 40
4. Kritéria pro snížení počtu bodů	celkový počet bodů se snižuje o 1/2
- žadatel se dopustil protiprávního obsazení bytu	
- neplatí nájemné nebo úhradu za poskytované služby nebo hrubě porušuje dobré mravy v dosud užívaném bytě	

Při dosažení stejného počtu bodů rozhoduje o pořadí bytová komise s přihlédnutím k době podání žádosti.