

Město Slavkov u Brna
Pravidla pro pronájmy obecních bytů

Rada města Slavkov u Brna v návaznosti na ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000Sb., o obcích v platném znění, vydává „Pravidla pro pronájmy obecních bytů“

Čl. 1

Základní ustanovení

Tato pravidla určují postup při výběru nájemce, postup při uzavírání nájemních smluv a odkazy na příslušné právní předpisy.

Čl. 2

Působnost orgánů města

1. Odbor správy budov a tepelného hospodářství Městského úřadu (dále jen OSBTH) zabezpečuje v rámci samostatné působnosti města pronajímání obecních bytů, vede evidenci obecních bytů, jejich členění podle kvality a velikosti, eviduje údaje o jejich nájemcích a osobách žijících s nájemcem ve společné domácnosti, eviduje uvolněné byty, o jejich uvolnění informuje veřejnost a v součinnosti s komisí bytovou a sociální vyhodnocuje žádosti žadatelů o pronájem obecních bytů.
2. Komise bytová a sociální je zřízena radou města a je jejím poradním orgánem, posuzuje jednotlivé žádosti o pronájem volných obecních bytů dle schválených pravidel a výběrových kritérií a předkládá radě města své návrhy.
3. Rada města rozhoduje o uzavírání nájemních smluv.

Čl. 3

Žádost o nájem bytu

1. Písemné žádosti o nájem obecního bytu ve vlastnictví města Slavkova u Brna přijímá OSBTH na předepsaném formuláři, který je umístěn na Portále občana (dostupný na: <https://portal.slavkov.cz/portal/rzs.html>) nebo k vyzvednutí jako tiskopis na OSBTH. Žadatel může uvést v žádosti i další skutečnosti, důležité pro posouzení její důvodnosti. Součástí formuláře žádosti je čestné prohlášení, včetně poučení o důsledcích v případě uvedení nepravdivých údajů.
2. OSBTH podané žádosti o nájem bytů eviduje a sestavuje seznam žadatelů podle data jejich doručení. Žadatelé jsou oprávněni v úředních hodinách do seznamu nahlížet.
3. Evidované žádosti o nájem obecního bytu musí být každoročně ke dni podání původní žádosti aktualizovány na zjednodušeném formuláři, který je umístěn na webových stránkách města nebo k vyzvednutí jako tiskopis na OSBTH. Pokud nebude v daném termínu doručena aktualizace žádosti o nájem obecního bytu na Městský úřad Slavkovu u Brna, vyzve OSBTH jedenkrát prokazatelně písemně žadatele k její aktualizaci v náhradním termínu, po uplynutí náhradního termínu vyřadí OSBTH žádost ze seznamu a žadatele o tom písemně uvědomí. Prominutí zmeškání lhůty je možné pouze z omluvitelného důvodu.

Čl. 4 Krizové byty

1. Rada města může z důvodů řešení výjimečně naléhavých případů sociální potřeby a nouze určit byt ve vlastnictví města jako byt krizový. Jednalo by se např. o přechodné ubytování matek s dětmi v případě krize v rodině, dále by se dal byt využít při zajištění náhradního ubytování pro občany města v případě zahoření v jejich bytě nebo při jejich vytopení. O pronájmu krizového bytu rozhoduje rada města.
2. V případě poskytnutí ubytování ze sociálních důvodů (ubytování matek s dětmi nebo zletilého občana propuštěného z dětského domova, případně jiného zařízení pro mládež), bude při přidělení krizového bytu přihlíženo k vyjádření odboru sociálních věcí.
3. Nájemní smlouva ke krizovému bytu bude uzavřena na dobu určitou, nejdéle však na 1 rok.

Čl. 5 Výběrové řízení o nájem obecního bytu

1. Po zveřejnění informace o záměru pronájmu uvolněného obecního bytu (způsobem v místě obvyklým např. na úřední desce, na webových stránkách města), po dobu min. 15 dnů obsahující
 - a) adresu uvolněného bytu
 - b) velikost a údaje o kvalitě bytu
 - c) datum prohlídky bytu (prohlídka bude stanovena vždy na první úřední den po uplynutí doby zveřejnění)
 - d) datum pro podání závazné přihlášky do výběrového řízení na pronájem bytu (ukončení podávání závazných přihlášek bude 7. den po prohlídce) jsou zájemci o nájem bytu povinni ve stanoveném termínu podat závaznou přihlášku do výběrového řízení, jejíž nedílnou součástí je aktualizace žádosti o nájem bytu k datu podání přihlášky do výběrového řízení.
2. Po uplynutí termínu pro podávání závazných přihlášek, zpracuje OSBTH seznam zájemců o nájem bytu a předá jej společně s ostatními doklady komisi bytové a sociální k vyhodnocení.
3. Komise bytová a sociální evidované přihlášky do výběrového řízení posoudí a vyhodnotí ve lhůtě do 10-ti dnů po termínu, který byl stanoven pro jejich podávání.
4. Komise bytová a sociální, prostřednictvím OSBTH, podá na nejbližší schůzi rady města souhrnnou zprávu o podaných a projednaných přihláškách do výběrového řízení na pronájem bytu s odůvodněným návrhem na pronájem uvolněného bytu doporučenému nájemci.
5. Rada města návrh komise bytové a sociální posoudí a rozhodne o nájemci usnesením, které je pro OSBTH závazným podkladem pro vyhotovení nájemní smlouvy o nájmu bytu – pro účely těchto pravidel se nájemní smlouvou o nájmu bytu rozumí nájemní smlouva s textem schváleným radou města.
6. Pokud takto vybraný nájemce odmítne uzavřít nájemní smlouvu o nájmu bytu, rozhodne rada města na návrh komise bytové a sociální o pronájmu bytu jinému zájemci. Odmítnutí pronájmu bytu musí mít písemnou formu.
7. Ostatní zájemci, přihlášení do výběrového řízení o nájem bytu, jsou o jeho výsledku písemně informováni do 14 dnů po uzavření nájemní smlouvy o nájmu bytu s vybraným nájemcem prostřednictvím OSBTH.

Čl. 6 Výběrová kritéria

1. Při výběrovém řízení posuzuje komise bytová a sociální splnění těchto kritérií:
 - a) Nájemcem obecního bytu může být jen fyzická osoba, která má státní občanství České republiky, dále fyzická osoba, která je jiným státním příslušníkem a na území České republiky má povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky a dále fyzická osoba požívající dočasné či doplňkové ochrany v České republice.
 - b) Nájemce je zletilý.
2. Při výběrovém řízení komise bytová a sociální může přihlédnout k těmto kritériím:
 - a) Doba, po kterou je žádost o nájem obecního bytu zařazena do seznamu.
 - b) Způsob a stav dosavadního bydlení osoby, které má být byt přidělen a osob, které s ní jako rodinní příslušníci žijí ve společné domácnosti (velikost, kvalita a technický stav bytu, počet osob a rodin v bytě, jejich zdravotní stav apod.)
 - c) Majetkové poměry osoby a příslušníků společné domácnosti nezbytné pro posouzení způsobilosti rodiny pořídit si vlastní bydlení z vlastních prostředků a dostupných zdrojů.
 - d) Vztah k městu z hlediska zaměstnání v oboru potřebném pro rozvoj města nebo pro uspokojování potřeb jeho obyvatel.
 - e) Trvalý pobyt žadatele nebo rodinných příslušníků žadatele ve Slavkově u Brna.

Čl. 7 Přechod nájmu § 2279

1. Zemře – li nájemce a nejde – li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je - li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.
2. Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 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 se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.
3. Splňuje – li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně.
4. Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat; dnem dojití oznámení pronajímateli její nájem zaniká.

Čl. 8 Podnájem bytu nebo jeho části

Pronajatý obecní byt může nájemce přenechat jinému do podnájmu pouze z vážných důvodů na straně nájemce, na dobu určitou a po předchozím písemném souhlasu rady města.

Žádost o souhlas k podnájmu předkládá nájemce OSBTH. V žádosti uvede nájemce zejména rozsah a dobu trvání zamýšleného podnájmu na straně nájemce i podnájemníka, identifikační údaje k osobě podnájemníka. Souhlas k podnájmu může rada města vázat na podmínky, které musí být obsaženy ve smlouvě o podnájmu uzavřené mezi nájemníkem a podnájemníkem. Stejnopis smlouvy o podnájmu předává nájemce OSBTH k evidenci.

Podmínky udělení souhlasu:

- nájemce není dlužníkem města
- město nepožádalo soud o přivolení k výpovědi nájmu nájemce z dotčeného bytu

Čl. 9

Výměna bytů

1. V případě, že se nájemci obecních bytů ve vlastnictví města Slavkova u Brna dohodnou na vzájemné výměně bytů, pak předloží radě města písemnou žádost o výměnu bytu, jejíž přílohu bude tvořit dohoda o výměně bytů. Pokud bude ze strany města žádosti vyhověno, pak bude s každým nájemcem uzavřena nová nájemní smlouva. Za této situace město nemá povinnost zveřejňovat záměr pronájmu uvolněného obecního bytu dle čl. 5, odst. 1 těchto pravidel.
2. Jestliže má nájemce obecního bytu ve vlastnictví města Slavkova u Brna zájem o pronájem jiného volného bytu ve vlastnictví města Slavkova u Brna, předloží radě města písemnou žádost o výměnu bytu. Pokud bude ze strany města žádosti vyhověno, pak bude s nájemcem uzavřena nová nájemní smlouva. Za této situace město nemá povinnost zveřejňovat záměr pronájmu uvolněného obecního bytu dle čl. 5, odst. 1 těchto pravidel.

Čl. 10

Byty v domech zvláštního určení a byty v bezbariérovém provedení § 2300 a § 2301

1. Je – li předmětem nájmu byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou.
2. Smlouvu o bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce.
3. Jedná se o byty v Domě s pečovatelskou službou, Polní 1444, Slavkov u Brna (dále jen DPS), které jsou určeny pro občany – poživatelé starobního nebo jim je přiznán invalidní důchod II. nebo III. stupně, jejichž schopnost samostatně vést domácnost je omezena zejména z důvodu stáří nebo zdravotního postižení (fyzické, smyslové, mentální, duševní onemocnění, kombinované), doloží se vyplněným Vyjádřením lékaře o zdravotním stavu žadatele o nájem bytu v domě s pečovatelskou službou ve Slavkově u Brna. Bezbariérovými byty se rozumí nájemní byty trvale speciálně upravené pro užívání těžce tělesně postiženými občany. Nájemce bytu DPS nemůže být občan v produktivním věku, přestože dosud žil ve společné domácnosti s důchodcem, kterému byl byt v DPS pronajat. Podmínkou pronájmu bytu v DPS je mobilita žadatele, tj. samostatnost v pohybu a při vykonávání běžných hygienických potřeb a předložení lékařské zprávy, včetně vymezení úkonů pro poskytování pečovatelské služby.
4. Žádost o nájem bytu v domě s pečovatelskou službou ve Slavkově u Brna, jejichž nedílnou součástí je vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele (formuláře jsou umístěny na webových stránkách města nebo k vyzvednutí jako tiskopis na OSBTH), jsou zařazovány do samostatného pořadníku podle data doručení či zapsání na podatelně Městského úřadu ve Slavkově u Brna podle požadovaného typu bytu (garsonka, jednopokojový, dvoupokojový, bezbariérový). Žadatelé jsou oprávněni v úředních hodinách do pořadníku nahlížet. Při jakékoliv změně údajů, uvedených v žádosti o nájem bytu v domě s pečovatelskou službou ve Slavkově u Brna, je třeba tuto

skutečnost oznámit písemně OSBTH, které provede vyznačení změny v původní žádosti zájemce o nájem bytu.

5. Žadatelé o nájem bytu vedení v pořadníku na prvních pěti místech, budou o této skutečnosti OSBTH písemně vyrozuměni. V případě, že nabídku na pronájem uvolněného bytu žadatel na základě písemného vyrozumění OSBTH odmítne a bude trvat na ponechání své žádosti v pořadníku, bude jeho žádost zařazena na poslední místo a nemůže za sebe určovat náhradníka.
6. Jestliže v bytě svojí velikostí vhodnou pro dvě osoby zůstane po opuštění bytu jedním nájemcem, bydlet nájemce sám a tento projeví zájem přestěhovat se do uvolněného bytu menší velikosti, bude mu ze strany města toto umožněno jen v případě, že budoucí nájemce podle pořadníku nabídku takto uvolněného bytu přijme. Pokud se o pronájem téhož bytu na DPS přihlásí více zájemců z řad stávajících nájemců bytů na DPS, rozhoduje o pronájmu uvolněného bytu na základě doporučení komise bytové a sociální rada města.
7. Výjimečně lze přednostně pronajmout byt žadateli mimo pořadník, jestliže splňuje kritéria uvedená v odst. č. 3. tohoto článku a to v případě jestliže prokáže tíživou životní situaci a nemožnost jiného řešení nebo v případě, že je žadateli přiznán invalidní důchod II. nebo III. stupně. Uvedený stav bude dále prošetřen a doložen stanoviskem odboru sociálních věcí.

Čl. 11

Služební byty

1. Rada města může z důvodu potřeby vyčlenit byt ve vlastnictví města jako byt služební. Nájem služebního bytu se řídí ustanovením §2297, § 2298, §2299 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Za této situace nemá město povinnost zveřejňovat záměr pronájmu uvolněného obecního bytu dle čl.5, odst.1 těchto pravidel.
3. O přidělování služebních bytů rozhoduje výlučně rada města dle svého uvážení.

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

1. Vznik a trvání dosavadních nájemních a podnájemních vztahů k obecním bytům nejsou těmito pravidly dotčeny.
2. Právní vztahy vzniklé mezi městem a ostatními účastníky jsou vztahy občanskoprávní a řídí se příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění a zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., který mění, doplňuje a upravuje Občanský zákoník.
3. Tato pravidla nabývají platnosti schválením na řádné 37. schůzi rady města Slavkova u Brna dne 9.10.2023 usnesením č. 602/37/RM/2023 a účinností od 25.10.2023 s tím, že se k tomuto dni ruší platnost „Pravidel pro pronájem obecních bytů“ schválených na 35. schůzi rady města Slavkova u Brna dne 23.9.2019.

Ing. Marie Jedličková, v.r.
místostarostka

Bc. Michal Boudný, v.r.
starosta města