



Město Kralupy nad Vltavou
Městský úřad Kralupy nad Vltavou
Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
tel.: 315 739 854, fax: 315 723 479, e-mail: mesto@mestokralupy.cz

č. RM 19/8/5/7

Pravidla pro hospodaření s byty ve vlastnictví města

Rada města Kralupy nad Vltavou stanovuje těmito pravidly postup města, jeho orgánů, a příspěvkové organizace Městský bytový podnik v Kralupech nad Vltavou, při hospodaření s byty ve vlastnictví města Kralupy nad Vltavou.

Článek I. Obecná ustanovení

Tato pravidla pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Kralupy nad Vltavou (dále jen „pravidla“) upravují zásady hospodaření s obecními byty - zásady pro uzavírání nájemních a podnájemních smluv na tyto byty, zásady pro dávání výpovědí z nájmu bytu pronajímatelem, zásady pro výměnu bytů apod., dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen „o.z.“).

Článek II. Vznik nájmu bytu

Nájem bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy mezi městem a žadatelem, zapsaným do seznamu žadatelů o nájem bytu:

- a) služebního, jehož žádost byla přijata usnesením Rady města Kralupy nad Vltavou (dále jen „RM“). Nájemní smlouva na služební byt bude uzavřena v souvislosti výkonu zaměstnání, funkce nebo jiné práce vykonávané žadatelem pro Město, jeho příspěvkové organizace, organizační složky a obchodní společnosti.
- b) ze sociálních a zdravotních důvodů, jehož žádost byla do této kategorie zařazena po splnění podmínek uvedených v čl. III a posouzení žádosti odborem RlaSM - týká se žadatelů, kteří nejsou schopni řešit svojí bytovou situaci jinak, než podáním žádosti o přidělení obecního bytu.
- c) obálkovou metodou – nájemní smlouva je uzavřena se žadatelem, který předloží nabídku nejvyššího nájmu za 1. měsíc. O výběru bytu nabídnutého k nájmu obálkovou metodou rozhodne RM.

Článek III.

Zásady přijímání a evidence žádostí o nájem bytů

1. Zapsání do seznamu žadatelů o nájem služebního bytu rozhoduje výhradně RM, na doporučení zaměstnavatele. Pro tento typ žádosti není podmínkou trvalé bydliště žadatele v Kralupech nad Vltavou.
2. Do seznamu žadatelů o nájem bytů ze sociálních a zdravotních důvodů bude zapsán jen žadatel, který ke dni podání žádosti o přidělení bytu do nájmu splňuje tyto podmínky:
 - trvalý pobyt v délce minimálně 5-ti let (nepřetržitě) v Kralupech nad Vltavou
 - není vlastníkem, spoluvlastníkem nebo nemá ve společném jmění manželů byt nebo nemovitost určenou k bydlení
 - neměl v uplynulých 3 letech uzavřenou nájemní smlouvu na byt v majetku města
 - má vypořádané veškeré finanční a jiné závazky vůči městu a MěÚ Kralupy nad Vltavou
 - předloží vyjádření odboru sociálních věcí, školství a kultury k žádosti o byt ze sociálních a zdravotních důvodů

Žadatel je povinen se v žádosti o nájem bytu vyjádřit k těmto podmínkám. Žadatelé budou písemně vyrozuměni odborem RlaSM MěÚ o přijetí či nepřijetí žádosti. Žádost o nájem bytu ze sociálních a zdravotních důvodů musí být podána na předepsaném tiskopise, který je k dispozici na MěBP, MěÚ Kralupy nad Vltavou a internetových stránkách města.

3. V případě uvedení neúplných, nepravdivých nebo zkreslených údajů žadatelem v žádosti, vyzve odbor RlaSM MěÚ žadatele k opravení nebo doplnění žádosti a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. V případě, že žadatel tak v dané lhůtě neučiní, nebude jeho žádost přijata.
4. Přijaté žádosti budou evidovány na MěÚ, odboru RlaSM a budou k dispozici zdravotní, sociální a bytové komisi.
5. Přijetím žádosti o nájem bytu nevzniká městu povinnost nájemní smlouvu se žadatelem uzavřít.

Článek IV.

Povinnosti žadatelů o nájem bytu

1. Žadatel je povinen ohlásit RlaSM MěÚ změnu každého údaje, obsaženého v žádosti o nájem bytu, do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, nebo kdy se ji prokazatelně dozvěděl.
2. Do 31.01. každého roku jsou všichni žadatelé o nájem bytu ze sociálních a zdravotních důvodů povinni písemně potvrdit na odboru RlaSM svoji žádost a správnost údajů v ní uvedených.
3. Žádost o nájem bytu ze sociálních a zdravotních důvodů **bude odborem RlaSM vyřazena z evidence:**
 - a) nepotvrdí-li žadatel trvání své žádosti v termínu uvedeném v odst. 2
 - b) zjistí-li se, že žadatel uvedl vědomě nesprávné nebo zkreslené údaje do žádosti
 - c) neuzavře-li žadatel nájemní smlouvu na byt, jenž mu byl k nájmu nabídnut, přestože

- odpovídá bytovým potřebám žadatele,
d) bude-li zjištěno a zdravotní, sociální a bytovou komisí konstatováno, že bytová situace žadatele je již vyřešena,
f) pokud žadatel změní trvalý pobyt mimo území města Kralupy nad Vltavou.
4. Žádost o nájem služebního bytu bude z evidence vyřazena v případě, že důvody podání žádosti pominuly nebo v případě, že bytová situace žadatele byla vyřešena. O vyřazení žádosti rozhoduje RM a žadatele informuje odbor RlaSM MěÚ.

Článek V. Kritéria pro přidělování bytů

Návrhy na uzavírání nájemních smluv ze sociálních a zdravotních důvodů připravuje zdravotní, sociální a bytová komise. Komise při přípravě návrhu na uzavření nájemní smlouvy přihlíží ke zdravotnímu stavu žadatele, jeho sociální situaci, péči o nezletilé děti, počtu členů domácnosti a dalším důvodům zvláštního zřetele hodným (např. živelná pohroma nebo jiná tíživá životní situace).

Článek VI. Uzavírání nájemních smluv

1. Uzavírání nájemních smluv podléhá schválení RM. Návrh na uzavření nájemní smlouvy na byt ze sociálních a zdravotních důvodů se žadatelem, navrženým zdravotní, sociální a bytovou komisí, předkládá RM ke schválení odbor RlaSM.
2. Nájemní smlouvy na byty přidělené žadatelům ze sociálních a zdravotních důvodů, se uzavírají na dobu určitou 1 roku. Před uplynutím doby nájmu nájemce může požádat o prodloužení nájemní smlouvy na předepsaném formuláři a po posouzení situace a ověření plateb nájemného a záloh na služby, může RM rozhodnout o prodloužení nájemní smlouvy.
3. Nájemní smlouvy na služební byty se uzavírají na dobu výkonu práce pro pronajímatele (MěÚ, příspěvkové organizace, organizační složky a obchodní společnosti). Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci podle § 2297, aniž k tomu měl vážný důvod (tato skutečnost musí být uvedena v nájemní smlouvě).
Přestane-li nájemce vykonávat práci pro pronajímatele z důvodů, spočívajících v jeho věku, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci.
4. Nájemní smlouvy uzavřené na byty, které byly schváleny RM k nájmu obálkovou metodou, se uzavírají na dobu neurčitou, nerozhodne-li RM jinak. Nájemní smlouva je uzavřena se žadatelem až po zaplacení nabídnutého měsíčního nájmu za první měsíc.
5. Uzavírání, evidenci a kontrolu nájemních smluv zajišťuje MěBP.
6. Pokud osoba, které byl přidělen byt do nájmu, do 30 dnů od příslušné výzvy MěBP nedodá požadované podklady pro vyhotovení nájemní smlouvy, nepodepíše nájemní smlouvu nebo nepřevezme byt, má se za to, že o byt pozbyla zájem a byt bude přidělen jinému zájemci.

Článek VII.

Jistota

1. Pronajímatel má právo požadovat na nájemci zaplacení peněžité jistoty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a to před podpisem nájemní smlouvy.
2. Jistota bude po dobu trvání nájemního vztahu deponována na účtu pronajímatele a bude použita k úhradě případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení pronajatých prostor a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány a na úhradu dluhů a případných škod nájemcem v souvislosti s nájmem způsobených.

Článek VIII.

Výměny bytů

1. Se souhlasem pronajímatele se mohou nájemci dohodnout o výměně bytů. Tato dohoda musí být uzavřena písemně a musí obsahovat označení původního nájemce, označení nájemce, který má byt nově užívat, počet osob, které s ním budou byt užívat a jejich vztah k nájemci, jejich jména, příjmení, data narození a státní příslušnost, a dosavadní bydliště nového nájemce a důvod výměny. Žadatel o výměnu bytu je povinen předložit právní titul k nájmu bytu, který je předmětem výměny. Pokud jeden z bytů, které jsou předmětem výměny, není v majetku města, je žadatel povinen předložit i doklad o vlastnictví příslušné nemovitosti a souhlas majitele nemovitosti.
2. O žádosti o výměně bytu rozhoduje RM. Materiál k žádosti o výměnu bytu předkládá RM odbor RlaSM, který si vyžádá podklady od MěBP (dluhy na nájmu apod). Město si vyhrazuje právo v odůvodněných případech výměnu bytů nepovolit.
3. Chce-li nájemce bytu přiděleného ze sociálních a zdravotních důvodů s nájmem na dobu určitou byt vyměnit, budou nájemcům předloženy nájemní smlouvy s totožnou nájemní dobou, jež je vázána k původnímu bytu, který mění. Tato doba bude zkrácena o dobu, odpovídající uplynulé době nájmu v původním bytě. Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, budou po výměně bytů uzavřeny na dobu určitou jednoho roku.

Článek IX.

Přenechání bytu do podnájmu

1. Nájemce může přenechat pronajatý byt nebo jeho část, jiné osobě do podnájmu na dobu určitou max. v trvání 1 roku, jen po předcházejícím souhlasu RM. Souhlas s podnájmem vyžaduje písemnou formu. Porušení této povinnosti je důvodem k dání výpovědi nájemci z nájmu bytu. Žádost o podnájem bytu předkládá RM odbor RlaSM. Evidenci vede a kontrolu schválených podnájmu provádí MěBP.

Článek X.

Přechod nájmu bytu

1. Jestliže v důsledku smrti nájemce nebo v důsledku opuštění společné domácnosti nájemcem přejde nájem bytu na osoby uvedené v ust. § 2279 o.z., uzavře s nimi město novou nájemní smlouvu, bude-li zřejmé, že byly splněny všechny zákonné podmínky. Návrh na uzavření

nové nájemní smlouvy v důsledku přechodu nájmu bytu předkládá k rozhodnutí RM odbor RlaSM .

Článek XI.

Postup při vypovězení nájmu bytu pronajímatelem

Výpověď nájmu bytu pronajímatelem se řídí příslušnými ustanoveními § 2285 a násl. zákona č. 89/2012 Sb..

1. O podání výpovědi nájemci z nájmu bytu rozhoduje RM.
2. Návrh na podání výpovědi předkládá radě města, na podnět MěBP, odbor RlaSM MěÚ. Materiál musí obsahovat stanovisko MěBP, popř. zdravotní, sociální a bytové komise.
3. Písemná výpověď musí být doručena nájemci způsobem upraveným v ust. § 2286 o.z., doručení výpovědi zajistí MěBP.
4. V případě, že nájemce nevyklidí byt ve stanovené lhůtě a nepodá ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení výpovědi návrh o přezkoumání oprávnění výpovědi k soudu, realizuje další kroky MěBP (podání žaloby na vyklizení bytu, zajištění výkonu soudního rozhodnutí apod.).

Článek XII.

Závěrečná ustanovení

1. Další vztahy pronajímatele a nájemce bytu zde výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Prodej bytů ve vlastnictví města se řídí příslušnými usneseními orgánů samosprávy, zákonem o obcích a dalšími právními předpisy.
3. Okamžikem nabytí účinnosti těchto pravidel se ruší „Pravidla pro hospodaření s byty ve vlastnictví města Kralupy nad Vltavou“, schválená Radou města Kralupy nad Vltavou dne 26.03. 2014 a doplněná dne 17.06.2014.
4. Tato pravidla byla schválena Radou města Kralupy nad Vltavou, č. usnesení 19/8/5/7 dne 15.04.2019 a nabývají účinnosti dne 01.05.2019.

V Kralupech nad Vltavou dne 29.04.2019

Ing. Marek Czechmann
starosta města

Libor Lesák
místostarosta města

Ing. Vojtěch Pohl
místostarosta města