



P R A V I D L A

pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Lázně Bělohrad

Část I.

Čl. 1

Základní pojmy

Byt: Za byt se považuje místnost nebo soubor místností ve vlastnictví města Lázně Bělohrad, který byl rozhodnutím, vydaným podle stavebních předpisů, určen k trvalému bydlení.

Čl. 2

Způsoby pronájmu bytů

Město pronajímá ze svého majetku byty:

- a) v obecním zájmu,
- b) pro sociálně potřebné občany,
- c) na základě výsledku výběrového řízení,
- d) zvláštního určení v DPS (dům s pečovatelskou službou).

Jiným způsobem město nemůže byt pronajmout.

Čl. 3

Všeobecné podmínky pro pronájem bytů

1. Se všemi nájemci bytů ve vlastnictví města Lázně Bělohrad (dále jen města) jsou uzavírány nájemní smlouvy v písemné formě, nájemní smlouvy mají standardní text, jehož vzor je přílohou těchto pravidel. Tento text může být po dohodě obou stran, z rozhodnutí rady města anebo v návaznosti na konkrétní podmínky výběru nájemců doplněn či upraven. Nájemní smlouvy jsou uzavírány zásadně na jména všech společných nájemců bytu, ať již jde o manžele či nikoliv.
2. O pronájmu bytu a uzavření nájemní smlouvy rozhoduje na základě doporučení rada města, podklady pro jednání rady připravuje odbor investic a správy majetku.
3. Byty jsou pronajímány na dobu určitou (maximálně na 5 let) s možností obnovování - prodloužení nájemní smlouvy pokud není stanoveno jinak.
4. Obnovení nájemní smlouvy je možné na základě žádosti nájemce podané 2 měsíce před ukončením původní nájemní smlouvy pokud neporušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu (tzn. řádně a včas platí nájemné a služby spojené s užíváním bytu, apod.), není dlužníkem města a pokud nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, neporušují dobré mravy v domě.

5. U pronajatých bytů a u obnovovaných nájemních smluv je stanoveno smluvní nájemné. Výši nájemného, v případech výběrových řízení výši minimálního nájemného, stanovuje rada města.
6. Město Lázně Bělohrad si vyhrazuje právo u bytů pronajatých na základě těchto pravidel, upravit jednostranně výši smluvního nájemného o valorizaci rovnající se oficiálně stanovené míře inflace. Tato valorizace bude realizována vždy k 1. lednu následujícího roku, ve kterém byla inflace ČSÚ stanovena.
7. Zájemce o pronájem musí být státním občanem České republiky nebo osoba, která má na území ČR povolen trvalý pobyt nebo je státním příslušníkem členského státu Evropské unie, který je na území ČR zaměstnán. Musí být zletilý a svéprávný.
8. Žádost o pronájem obecního bytu si může podat pouze zájemce o pronájem, který není, ani v posledních 3 letech, nebyl dlužníkem města a všechny předešlé závazky vůči městu Lázně Bělohrad má uhrazeny.
9. Žádost nemůže podat zájemce o pronájem, když on nebo jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka a ani osoby všech budoucích uživatelů bytu, mají vlastnické právo užívání jiného bytu nebo nemovitosti určené k bydlení v Lázních Bělohradě.
10. Zájemce o pronájem a všechny zletilé osoby všech budoucích uživatelů bytu musí být trestně bezúhonní.
11. Zájemce je povinen uvádět v předepsaných formulářích pravdivé údaje, jinak bude jeho žádost nebo nabídka zamítnuta a jakákoliv další nebude přijímána.
12. Zájemce o pronájem bytu v předložené žádosti musí potvrdit souhlas s použitím osobních údajů pro účely evidence podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Část II.

Čl. 4

Pronájem bytů v obecním zájmu

1. Z důvodu zájmu obce je možno pronajmout byt:
 - a) výjimečným odborníkům a osobnostem z nejrůznějších oborů
 - b) pracovníkům státní správy a samosprávy (policie, školství, hasiči, zdravotnictví apod.)
 - c) ve specifických případech.
2. Je možné tak učinit pouze na základě jasně specifikované individuální žádosti s ohledem na přiměřenost požadavku, jehož uspokojení ze strany města se nesmí stát předmětem licitace ze strany zájemce o pronájem.
3. Pronájem bytu musí být vázán na výkon konkrétní funkce případně na uzavření pracovního poměru, nebo po dobu trvání specifické situace, přičemž nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou a její prodloužení vázáno na splnění výše uvedených podmínek.
4. Žádost o pronájem bytu do nájmu v obecním zájmu podává za zájemce o pronájem statutární orgán právnické osoby zřízené městem nebo působící na území města, ředitel školského zařízení, statutární orgán zdravotnického zařízení apod. se zdůvodněním žádosti. Žádost za zájemce o pronájem může radě města předložit i starosta města.
5. V žádosti se uvede zejména: jméno a příjmení zájemce; právnická osoba nebo státní orgán, který v zastoupení zájemce o pronájem bytu žádá; osobní údaje o zájemci a jeho rodině; stručné zdůvodnění žádosti.
6. Specifickými případy rozhodnutí rady města je pronájem bytu v zájmu obce z důvodu pomoci obětem živelných událostí, z důvodu řešení výjimečně naléhavých případů soc. potřebnosti a nouze, apod.
7. O pronájmu bytů v obecním zájmu rozhoduje rada města podle svého uvážení vázána zákony a těmito pravidly.
8. Při rozhodování o pronájem bytu v obecním zájmu je rada města povinna přihlídnout zejména:
 - a) k potřebnosti zájemce a jeho rodinných příslušníků pro město,
 - b) k veřejnému zájmu na bezchybném chodu veřejné správy,
 - c) k pověsti zájemce a jeho rodiny.
9. Bytem pronajatým v obecním zájmu bude každý volný byt, bude-li tak radou města rozhodnuto.

Čl. 5 Pronájem bytů pro sociálně potřebné občany

1. Žádost o pronájem bytu pro sociálně potřebné občany může podat zájemce o pronájem v případě, že:
 - a) jeho rodinný příjem nepřesahuje částku 1,6 násobku životního minima,
 - b) má v Lázních Bělhradě trvalý pobyt delší než 3 roky (počítá se od 15 let věku).
2. Zájemce o pronájem podává žádost na předtištěném formuláři, který mu vydá pověřený pracovník odboru investic a správy majetku.
3. Žádost musí obsahovat:
 - a) jméno, příjmení, datum narození zájemce o pronájem a jména, příjmení a data narození všech budoucích uživatelů bytu,
 - b) dosavadní bydliště zájemce, v němž má hlášen trvalý pobyt a adresy předchozích trvalých pobytů za předchozí 3 roky,
 - c) vyjádření příslušného orgánu města o sociální potřebnosti,
 - d) uvedení vlastníka bytu, v němž zájemce bydlí, popis velikosti bytu, jména osob spolubydlících a jejich vztah k zájemci o pronájem,
 - e) prohlášení, že zájemce 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 se zavazuje toto písemně oznámit,
 - g) prohlášení, že není ani nebyl dlužníkem města,
 - h) datum a podpis zájemce o pronájem.
4. Platnost žádosti je dvanáct měsíců ode dne podání, pak žádost zaniká.
5. Za byt pro sociálně potřebné občany se určují všechny byty v domě Malé náměstí 105. Na základě rozhodnutí rady města je možné v případech hodných zřetele výjimečně pronajmout, jako byt pro sociálně potřebné občany, byt v jiném domě.
6. O pronájmu bytů pro sociálně potřebné občany rozhodne rada města na základě doporučení odboru investic a správy majetku. Pověřený pracovník odboru investic a správy majetku posoudí jednotlivé žádosti s přihlédnutím k velikosti a kategorii pronajímaného bytu, k počtu členů rodiny zájemce o pronájem, jejich věku, popř. zdravotnímu stavu, a celkové sociální situaci.
7. Byty do nájmu pro sociálně potřebné občany jsou pronajímány na dobu určitou 1 roku s možností obnovování nájemní smlouvy.

Čl. 6 Pronájem bytů na základě výběrového řízení

1. Rozhodne-li rada města o pronájmu bytu dle výsledku výběrového řízení, zveřejní příslušný pracovník odboru investic a správy majetku oznámení o záměru pronájmu bytu a výzvu k podání nabídek na úřední desce města, na internetových stránkách města, případně dalšími vhodnými způsoby, minimálně po dobu 15 dní.
2. V záměru pronájmu se uvede předmět nájmu, ostatní podstatné náležitosti nájemní smlouvy, zejména minimální nájemné a dobu nájmu, lhůtu pro doručení nabídek a náležitosti nabídek, které stanoví rada města. Dále bude v oznámení zveřejněn i termín, způsob a místo konání nabídkového řízení a výběru nájemce.
3. Za osoby všech budoucích uživatelů bytu může podat nabídku do výběrového řízení pouze jeden. V případě prokázání porušení této zásady budou nabídky, všech takto propojených osob z řízení vyřazeny. Pokud se porušení této zásady prokáže až tím, že byt po uzavření nájemní smlouvy obývá více uživatelů, kteří byli účastníky ve stejném výběrovém řízení, bude tato skutečnost rozhodná pro ukončení nebo neprodloužení doby pronájmu.
4. V nabídkovém řízení odevzdají zájemci o nájem nabízených bytů zalepené obálky se svými nabídkami nájemného na předepsaném formuláři označené jménem a adresou.

5. Nabídky otevře komise určená vedoucím odborů investic a správy majetku. Otevírání obálek mohou být přítomni předkladatelé nabídek. Nabídkové řízení je veřejné a veškeré úkony probíhají tak, aby jeho účastníci mohli posoudit objektivnost jeho průběhu.
6. Výběrovým řízením se posuzují nabídky obsahující veškeré náležitosti v souladu se zveřejněným záměrem.
7. Právo uzavřít nájemní smlouvu na nabízený byt získá zájemce o pronájem, který předložil nejvyšší nabídku a zároveň splňuje alespoň jednu z následujících podmínek:
 - a) má nepřetržitě nejméně po dobu 2 let trvalé bydliště v Lázních Bělohradě, a to na jiné adrese, než je evidenční adresa Městského úřadu Lázně Bělohrad, náměstí K.V. Raise 35, Lázně Bělohrad,
 - b) má zaměstnání v hlavním pracovním poměru v Lázních Bělohradě a uplynula zkušební doba, pokud byla v pracovní smlouvě sjednána,
 - c) má nepřetržitě nejméně po dobu 3 let dle Živnostenského rejstříku adresu sídla podnikání v Lázních Bělohradě.
8. V případě rovnosti nabídek se přihlídně k těmto skutečnostem:
 - a) k tomu, zda nájemce uvolní jiný byt ve vlastnictví města Lázně Bělohrad,
 - b) k počtu nezletilých dětí,
 - c) k bytové situaci zájemce o pronájem.Pokud budou i po tomto posouzení nabídky srovnatelné, rozhodne los.
9. Odbor investic a správy majetku pořídí zápis o otevírání nabídek a o průběhu výběrového řízení, ve kterém stanoví závazné pořadí nabídek.
10. Pořadí nabídek je podkladem pro jednání rady města, která rozhodne o pronájmu bytu.
11. V případě, že žádný ze zájemců o pronájem nesplní některou z podmínek uvedených v bodě 7, může rada města rozhodnout o zmírnění těchto podmínek, jinak rozhodne o vyhlášení nového výběrového řízení.
12. Oznámení o úspěchu ve výběrovém řízení bude v případě potřeby zasláno úspěšnému zájemci doručenkou na adresu, kterou za tímto účelem uvedl ve své nabídce. Nepřevzetí této doručanky v úložní době bude chápáno jako nezájem o uzavření nájemní smlouvy a tento zájemce bude z daného výběrového řízení vyřazen.
13. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy na byt je složení jistoty rovnající se trojnásobku nabízeného měsíčního nájemného. Tato jistota nenahrazuje úhradu nájemného za byt získaný úspěšným zájemcem. Při ukončení nájmu slouží k úhradě případných dlužných částek za nájemné a služby spojené s užíváním bytu nebo škod způsobených na bytovém zařízení. Zbývající část této jistoty, resp. jistota celá nebude-li mít město Lázně Bělohrad vůči bývalému nájemci takovéto pohledávky, bude bývalému nájemci vrácena.
14. Pokud nájemce neuzavře nájemní smlouvu, případně nesplní stanovené podmínky do 30 dnů ode dne doručení oznámení o úspěchu ve výběrovém řízení, bude z daného výběrového řízení vyřazen. Na jeho místo nastupuje další zájemce v pořadí dle zápisu o otevírání nabídek a o průběhu výběrového řízení.
15. V případě, že o výše uvedený byt se přihlásí uchazeč, který má v pronájmu městský byt, bude jeho povinností vrátit tento městu (v případě úspěšnosti ve výběrovém řízení) do 15 dnů od podpisu nové nájemní smlouvy.

Čl. 7

Pronájem bytů zvláštního určení – Dům s pečovatelskou službou (DPS)

1. Žádost o pronájem bytu v DPS může podat každý občan, který pobírá důchod a má trvalé bydliště v Lázních Bělohradě alespoň 3 roky.
2. Při pronájmu bytu v DPS se neuplatňuje čl.3, odst. 9 těchto pravidel.
3. Žádosti přijímá odbor sociálních věcí Městského úřadu v Lázních Bělohradě, který žádosti eviduje.
4. Byty v DPS se pronajímají podle těchto kritérií:
 - aktuální zdravotní stav zájemce o pronájem
 - výsledek aktuálního šetření sociálních a bytových podmínek
 - uvolnění bytu ve vlastnictví města
 - využívání pečovatelské služby.

5. O pronájmu bytů zvláštního určení rozhoduje rada města na návrh odboru sociálních věcí, který na základě šetření zpracuje aktuální pořadník.
6. Byty v DPS jsou pronajímány na dobu neurčitou.

Čl. 8 Výměny bytů

1. Výměnu bytů mohou žádat jejich nájemci za předpokladu, že oba byty jsou ve vlastnictví města Lázně Bělohrad.
2. Žádost o schválení výměny bytů musí být řádně vyplněna, včetně ověřených podpisů žadatelů (u manželů či společných nájemců musí být ověřeny podpisy obou) a potvrzena odborem investic a správy majetku, že nájemci užívají byty v souladu s ustanoveními nájemní smlouvy.
3. Povolení výměny bytů rozhoduje na základě doporučení odboru investic a správy majetku rada města.
4. V případě udělení souhlasu s výměnou bytů bude žadatelům účtován manipulační poplatek ve výši 2000,- Kč.

Část III. Ustanovení přechodná a závěrečná

Čl. 9

1. Není vyloučen souběh žádostí. Zájemce o pronájem může při splnění podmínek žádat zároveň o všechny způsoby pronájmu bytu.
2. Uvedení nepravdivých údajů může mít za následek neplatnost nájemní smlouvy dle občanského zákoníku.
3. Žádosti o byty a bytové náhrady podané před účinností těchto pravidel se považují za příslušné žádosti, pokud splňují požadované náležitosti dle těchto pravidel.
4. O bytových záležitostech neupravených těmito pravidly rozhoduje rada města.

Čl. 10

1. Tímto se ruší Pravidla města Lázně Bělohrad pro přidělování obecních bytů do nájmu občanům ze dne 28. února 2018.
2. Pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Lázně Bělohrad nabývají účinností dnem 13. září 2018.

V Lázních Bělohradě dne 12. září 2018

Ing. Pavel Šubr
starosta

Jan Pavlásek
místostarosta

Nedílnou součástí těchto pravidel je:

- a) vzor žádosti o pronájem bytu pro sociálně potřebné občany
- b) vzor nabídky k pronájmu bytu na základě výsledku výběrového řízení
- c) vzor žádosti o pronájem bytu v domě zvláštního určení
- d) vzor žádosti o výměnu bytů
- e) vzor nájemní smlouvy

