

Pravidla pronájmu bytů v majetku města Česká Kamenice

Rada města Česká Kamenice (dále jen "Rada") v souladu s § 35 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů na svém 17. zasedání konaném dne 01. 08. 2022 schválila tato Pravidla pronájmu bytů v majetku města Česká Kamenice (dále jen "Pravidla"), která stanovují Radě a příslušné Komisi pro školství, sociální věci a zdravotnictví závazný metodický postup pro výběr žadatelů o pronájem městských bytů.

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Tato Pravidla stanovují podmínky pronajímání bytů v majetku města Česká Kamenice na území města Česká Kamenice (dále jen „městský byt“).
2. Pronajímání městských bytů patří do samostatné působnosti města Česká Kamenice a rozhodování v této oblasti je vyhrazeno Radě.
3. Poradním a iniciativním orgánem Rady při rozhodování o uzavření nájemní smlouvy na byt je Komise Rady pro školství, sociální věci a zdravotnictví, které je bytová oblast svěřena (dále jen "Komise").
4. Práva a povinnosti pronajímatelů a nájemců upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, nájemní smlouva a Domovní řád. Právo nájmu vzniká uzavřením písemné nájemní smlouvy.

Článek 2

Podání žádosti a zařazení do seznamu žadatelů

1. Žádost o byt může podat osoba, popř. osoby starší 18 let, plně svéprávná, která:
 - a) má trvalé bydliště ve městě Česká Kamenice,
 - b) je ve městě Česká Kamenice zaměstnána, případně zde provozuje vlastní živnost nebo zde studuje,
 - c) má trvalé bydliště v některé z obcí Janská, Jetřichovice, Kunratice, Kytlice, Markvartice, Srbská Kamenice, Veselé.
2. Žadatel podává žádost na předepsaném formuláři, který je nedílnou přílohou těchto pravidel (příloha č. 1). Formulář je volně dostupný na Městském úřadu a na webu města. Žadatel je povinen vyplnit formulář v plném rozsahu a pravdivě. Pravdivost uvedených údajů žadatel potvrzuje svým podpisem při podání žádosti, a dále vždy **nejpozději do 31. 1. v průběhu každého následujícího kalendářního roku, čímž také potvrdí svůj trvající zájem o přidělení bytu** (příloha č. 3). Je-li třeba některý z údajů doložit, ať už při podání žádosti nebo kdykoli na výzvu, je žadatel povinen toto doložení zajistit na své náklady.
3. Žádost o byt je neprodleně předložena Komisi, která rozhodne o zařazení žádosti do seznamu žadatelů o byt na nejbližším zasedání následujícím po datu předložení. Z jednání Komise je pořízen do 14 dnů zápis, který je předán odboru správy majetku města (dále jen „OSMM“) na vědomí.

4. Žádost o výměnu bytů může podat stávající nájemce na předtištěném formuláři (příloha č. 2) kdykoli v průběhu trvání nájemní smlouvy. **Žádost o výměnu bytů bude předložena Komisi k zařazení do seznamu žadatelů o výměnu bytů.**

Článek 3

Evidence žádosti

1. Vyplněnou žádost včetně příloh podá žadatel poštou, elektronicky datovou schránkou, nebo osobně na podatelně městského úřadu k zaevidování.
2. OSMM vede seznam žadatelů o byt a seznam žadatelů o výměnu bytů.
3. Žadatel je povinen bez zbytečného odkladu nahlásit veškeré změny skutečností uváděných v žádosti o byt, ke kterým dojde po podání žádosti. Nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
4. OSMM žádost zkontroluje a v případě, že žádost není v plném rozsahu vyplněna, nebo nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k doplnění telefonicky, emailem nebo jiným vzájemně domluveným způsobem; **jestliže žadatel ve lhůtě do 30 dnů požadované nedoplní, bude jeho žádost vyřazena.**
5. OSMM vyrozumí žadatele písemně, emailem, nebo jiným vzájemně domluveným způsobem do 30 dnů od doručení žádosti, zda byl do seznamu žadatelů o byt zapsán. Pokud do seznamu zapsán nebyl, uvede v oznámení i zdůvodnění.
6. Kompletní žádost pracovník OSMM bodově ohodnotí dle bodového dotazníku (příloha č. 4) se stanovenými kritérii a neprodleně předá Komisi k projednání.

Článek 4

Vyřazení žádosti o byt ze seznamu žadatelů o byt

1. Žádost o byt bude vyřazena z těchto důvodů:
 - a) žadatel uvedl nepravdivé informace,
 - b) žadatel podal neúplnou žádost, kterou ani po vyzvání nedoplní (viz čl. 3 odst. 4),
 - c) žadatel neoznámil změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt,
 - d) pominuly důvody, pro které byl žadatel zařazen do evidence,
 - e) žadatel nepotvrdil svůj trvalý zájem o přidělení bytu ve stanoveném termínu do 31. 1. každého roku,
 - f) odmítl-li žadatel dvakrát nabízený byt z neobjektivních důvodů,
 - g) odmítl-li žadatel uzavřít nájemní smlouvu po schválení uzavření nájemní smlouvy Radou.
2. O vyřazení žádosti o byt ze seznamu žadatelů o byt rozhoduje Komise. OSMM vyrozumí žadatele o důvodech vyřazení ze seznamu žadatelů bezodkladně po jeho vyřazení ze seznamu žadatelů.

Článek 5

Výběr uchazečů

1. Komise na svém jednání projedná všechny doručené žádosti o byt včetně bodového ohodnocení, které jí předal OSMM po provedené kontrole úplnosti předkládané žádosti.

2. Jednotlivé žádosti Komise posoudí a rozhodne, zda žádost bude zařazena do evidence žádostí nebo si vyžádá dodatečné informace, nebo rozhodne o vyřazení žádosti nebo vrátí OSMM k doplnění.
3. Žádosti určené k zařazení do seznamu žadatelů Komise projedná, seřadí podle výsledků bodového hodnocení, a rozhodne o jejich pořadí. OSMM spravuje a průběžně aktualizuje pořadník.
4. Komise může požádat prostřednictvím OSMM Odbor sociálních věcí (dále jen „OSV“) o provedení místního šetření u žadatele k ověření či doplnění skutečností v žádosti uváděných. OSV předloží Komisi do dalšího jednání Záznam z místního šetření u žadatele k opakovanému projednání žádosti.
5. Při rozhodování o výběru uchazečů využívá Komise i Rada práva pronajímatele zakotveného v ustanovení § 2272 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kdy může požadovat, aby v domácnosti nájemce žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a který nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách. Město Česká Kamenice stanovuje minimální plochu na jednu osobu 12 m².
6. Při obsazování volných bytů Komise vychází z aktualizovaného seznamu žadatelů. Komise doporučuje Radě uzavřít s uchazečem příslušnou nájemní smlouvu na nájem bytu s ohledem na pořadí uchazeče a vhodnost pronajímaného bytu jeho požadavkům.
7. O přidělení bytu rozhoduje Rada, která zároveň určí podmínky užívání bytu. Rada může v mimořádných případech dle odst. 1. čl. 6 rozhodnout o přidělení bytu i bez ohledu na doporučení Komise. Taková rozhodnutí budou vždy písemně odůvodněna v zápisu z jednání Rady.
8. Po schválení nájmu Radou žadatel na výzvu OSMM podepíše nájemní smlouvu a převezme byt a to nejpozději do 15 pracovních dnů od platnosti rozhodnutí Rady. Pokud tak žadatel neučiní ve lhůtě, pozbývá příležitost k uzavření nájemní smlouvy na byt a v případě pokračujícího zájmu si musí podat novou žádost. O tomto ustanovení je žadatel prokazatelným způsobem informován ze strany OSMM současně s výzvou.
9. Pokud žadatel neuzavře nájemní smlouvu na nabízený byt, informuje písemně nebo emailem OSMM o důvodu odmítnutí. Pokud žadatel dvakrát bezdůvodně odmítne nabízený byt bez písemného/emailového uvedení důvodu, rozhodne Komise o vyřazení žadatele z evidence žadatelů o nájem bytu, o čemž bude žadatel informován písemně dopisem OSMM; v takovém případě může žadatel podat novou žádost nejdříve **po jednom roce ode dne vyřazení z evidence.**

Článek 6

Přidělování bytu

1. Rada rozhodne o uzavření nájemní smlouvy na městský byt na základě doporučení Komise se zřetelem:
 - a) k potřebám žadatele, zejména naléhavosti bytových potřeb, k péči o nezaopatřené děti, sociálním a rodinným poměrům, stávajícím bytovým podmínkám, zdravotním a majetkovým poměrům a sociálním a zdravotním podmínkám;
 - b) k zájmům města a k obecně uznávaným prospěšným motivům, zejména **i)** zajištění kapacit pro fungování města a občanskou obslužnost, **ii)** zvyšování počtu trvale bydlících občanů, **iii)** zajištění nebo posílení sociální soudržnosti, **iv)** zajištění

spravedlivého a rovného přístupu k příležitostem pro sociálně znevýhodněné občany.

2. Rada může po zvážení okolností dle odst. 1 písm. b) tohoto článku rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy na městský byt i s žadatelem, jehož Komise nenavrhne nebo nedoporučí.

Článek 7

Krizový byt

1. Krizový byt nebo ubytování mohou být poskytnuty ve vyhrazených případech dle tohoto článku 7 jako dočasná pomoc města Česká Kamenice občanům města, kteří se ocitli v krizové životní situaci a potřebují ubytování po dobu nezbytně nutnou ke stabilizaci a řešení životní situace.
2. Krizový byt je libovolný městský byt, který je neobsazený v okamžiku vzniku krizové bytové potřeby a podléhá zrychleným postupům při přidělení bytu a schvalování nájemní smlouvy.
3. Žadatel je osobou starší 18 let, která se nachází v krizové životní situaci. K takovým situacím mohou patřit hrozící nebo nastalá újma domácím fyzickým nebo psychickým násilím nebo trestnou činností, postižení přírodní živelnou katastrofou s následkem neobyvatelnosti domu nebo bytu a jiné podobně závažné a nečekané krizové životní situace.
4. Žadatel uvede konkrétní krizové důvody pro podání této žádosti. Žádost je přístupná pouze pověřeným sociálním pracovníkům OSV s oprávněním dle zvláštních předpisů.
5. Pověření pracovníci sociálního odboru vyplní s žadatelem žádost o poskytnutí krizového bytu na příslušném formuláři (příloha č. 6) a žádost předloží spolu s písemným odborným stanoviskem starostovi města, který o poskytnutí krizového bytu, případně krizového ubytování rozhodne.
6. V případě rozhodnutí dle odst. 4 zajistí bezodkladně OSMM veškerou potřebnou součinnost, mimo jiné uzavření dohody o užívání krizového bytu nebo uzavření smlouvy s nájemcem Turistické ubytovny, ul. Dukelských hrdinů 183, Česká Kamenice, dokumentaci stavu bytu a případně vybavení.
7. Ubytovanému bude smluvně uložena povinnost dodržovat pravidla občanského soužití, udržovat byt v řádném stavu, zacházet šetrně s vybavením bytu a při odchodu byt předat ve stavu, v jakém se do něj nastěhoval/a. V případě škod bytu nebo vybavení nad rámec běžného opotřebení bude ubytovanému uložena povinnost náhrady škody dle určení OSMM.
8. Smlouva o krátkodobém nájmu bytu/ubytovací místnosti se uzavírá na dobu určitou tři měsíce (příp. kratší) s vyloučením prolongace dle § 2285 NOZ.
9. V odůvodněných případech lze dobu nájmu prodloužit na stejnou dobu, na jakou byla sjednána, a to pouze jedenkrát.

Článek 8

Výměna bytů

1. Žadatelé o výměnu bytů si podají žádost na předepsaném formuláři (příloha č. 2).

2. Vždy se musí jednat o výměnu mezi městskými byty. Výměna městského bytu a bytu, který není ve vlastnictví města, není možná.
3. Žádost o výměnu je projednána v Komisi, která předloží své doporučení Radě k projednání.
4. Výměna bytů může být provedena až po schválení výměny Radou a po podepsání nových nájemních smluv, kde budou určeny podmínky užívání bytu, včetně výše nájmu a ostatních plateb spojených s užíváním.
5. Před podpisem nové nájemní smlouvy žadatelé uzavřou dohodu o ukončení původní nájemní smlouvy.

Článek 9

Stanovení výše nájemného a doby platnosti nájemní smlouvy

1. Při stanovení výše nájmu vychází Rada z ceny stanovené v těchto pravidlech (čl. 9 odst. 3). V případech hodných zvláštního zřetele může na návrh OSMM a po posouzení životní situace žadatele Rada stanovit zvýhodněné nájemné.
2. Rada může rozhodnout o zvýhodněném nájemném na návrh OSV zejména v těchto případech:
 - a) žadatelem je osoba, která se ocitla v krizové situaci,
 - b) žadatelem je osoba, která je znevýhodněná nízkými příjmy a nevznikl u ní nárok na přiznání
 - c) příspěvku nebo doplatku na bydlení,
 - d) žadatelem je osoba, která má zdravotní postižení či sociální znevýhodnění.
3. Výše nájemného je stanovena dle platného ceníku (příloha č. 5) a může být každoročně k 1. lednu upravena o míru inflace.
4. Zvýhodněné nájemné je přiznáno žadateli na dobu jednoho roku. Po uplynutí této lhůty je životní situace opakovaně vyhodnocena, zda podmínky pro přiznání zvýhodněného nájemného i nadále přetrvávají. O případném prodloužení zvýhodněného nájemného rozhoduje na základě šetření OSV a předloženém návrhu OSMM Rada.
5. Úspěšným žadatelům o zvýhodněné nájemné z důvodu sociálního znevýhodnění bude nabídnuta sociální aktivizační podpora. Součástí hodnocení životní situace po uplynutí roční lhůty bude stanovisko sociálně aktivizačního odborného pracovníka, který s žadatelem spolupracoval na graduaci jeho poměrů.
6. Doba platnosti nájemní smlouvy se určuje následovně:
 - a) u bytů se standardním nájemným se doba nájmu sjednává na dobu určitou 1 roku vždy do 31. 12. kalendářního roku s možností prodloužení. Pokud nájemník užívá městský byt po dobu delší 10 let a po celou dobu plní řádně povinnosti nájemce, které vyplývají z uzavřené nájemní smlouvy, může mu být smlouva po schválení Rady prodloužena na dobu neurčitou.
 - b) u bytů se zvýhodněným nájemným se doba nájmu sjednává na dobu určitou 1 roku s možností prodloužení.
7. V případě, že nájemce řádně plní povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, byt řádně užívá a současně i nadále splňuje podmínky pro přidělení bytu upravené těmito pravidly, lze nájem bytu prodloužit dodatkem k nájemní smlouvě.

8. V případě závažného porušení ustanovení nájemní smlouvy není další nájemní smlouva uzavřena.
9. Nájemní smlouvu OSMM automaticky nájemci prodlouží, pokud nejsou dány důvody pro její ukončení.
10. O ukončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele rozhoduje Rada na návrh OSMM.
11. Ostatní ustanovení o nájmu se řídí platnou nájemní smlouvou a příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Článek 10

Předcházení ztrátě bydlení

1. Město postupuje vůči nájemcům, kteří porušují povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy dle právních předpisů. Současně však činí vůči nájemcům kroky, které napomáhají předcházet ztrátě bydlení a eskalaci životních problémů občanů města.
2. V zájmu účinného předcházení ztráty bydlení spolupracuje OSMM s OSV, zejména prostřednictvím včasné výměny a sdílení informací, společným postupem ve všech případech, které by mohly vyústit do ztráty bydlení včetně prevence.
3. OSMM předává OSV informace o nájemnících, u kterých:
 - a) přesahuje dluh na nájmu výši jednoho měsíčního nájmu více než 30 dnů po splatnosti,
 - b) hrozí ztráta bydlení vypovězením nájemní smlouvy, případně jejího neprodloužení z dalších důvodů (dochází např. k poškození bytu, porušování občanského soužití, domovního řádu apod.),
 - c) se dozví, že u nájemníka hrozí nedostatek finančních prostředků pro řádné hrazení nákladů s bydlením v budoucnu.
4. Sociální pracovník vyhodnotí situaci nájemníka a poskytne nájemníkovi náležité sociální poradenství a podporu například formou:
 - a) zajištění dávek na bydlení, případně zvolení institutu zvláštního příjemce těchto dávek,
 - b) sjednání splátkového kalendáře pro dluhy nájemníka z titulu bydlení vůči městu v podobě a výši, která odpovídá reálným možnostem nájemníka,
 - c) zajištění nebo zprostředkování dluhového poradenství,
 - d) poradenství pro zprostředkování vhodného zaměstnání a odměny vedoucí k vyššímu příjmu,
 - e) zprostředkování specializovaných služeb dle okolností daného případu.
5. Město může uzavřít s nájemcem, jehož nájem bytu skončil výpovědí či uplynutím doby, novou nájemní smlouvu na pronájem jím užívaného bytu, pokud nájemce do 1 měsíce od skončení nájmu pronajímateli uhradil dluh na nájmu a za služby spojené s užíváním bytu včetně příslušenství či uzavřel dohodu o splátkách dluhu a začal plnit schválený splátkový kalendář a pokud nájemce jinak řádně plnil povinnosti vyplývající z nájmu bytu.

Článek 11

Mimosoudní vymáhání dlužného nájemného a pohledávek vůči městu

1. OSMM seznámí žadatele při podpisu nájemní smlouvy s podmínkami úhrad nájemného.

2. Při prodlení v úhradě nájemného a služeb souvisejících s bydlením OSMM neprodleně upozorní nájemce na nutnost uhrazení platby. Vyžaduje-li to situace nájemce, spojí se OSMM s OSV.
3. Nedojde-li k úhradě pravidelných plateb i přes předchozí upozornění OSMM, zašle OSMM první upomínku o nezaplacené platbě s výzvou k úhradě. Datum odeslání první upomínky bude ve lhůtě 30 kalendářních dnů od data splatnosti s náhradní lhůtou 14 denní splatnosti a upozornění na právní důsledky nezaplacení. Pokud nedojde k úhradě pohledávky ani k sepsání splátkového kalendáře, OSMM zašle do dalších 30 kalendářních dnů předžalobní výzvu se 14 denní splatností a pokud není nájemné zaplaceno, předá OSMM do 60 kalendářních dnů pohledávku k vymáhání právnímu zástupci.
4. Nájemce má možnost požádat o sjednání splátkového kalendáře. Splátkový kalendář individuálně sjednává OSMM na základě písemné žádosti, kterou dlužník podá na městském úřadu. V žádosti musí být uvedeny osobní údaje a důvody nesplácení dluhu, doložení finanční situace žadatele a návrh splátkového kalendáře. V případě účelnosti kontaktuje OSMM v této záležitosti OSV. Dále se pokračuje v souladu s předpisem „POSTUP VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK MĚSTA ČESKÁ KAMENICE“.

Článek 12

Přechodné ustanovení

1. Nájemní smlouvy na městský byt uzavřené před účinností těchto Pravidel jsou v platnosti beze změn až do vypršení jejich platnosti.
2. Žádosti, smlouvy a dodatky podávané a uzavírané v době platnosti těchto pravidel se posuzují dle těchto pravidel.

Článek 13

Společná a závěrečná ustanovení

1. Užívání městských bytů se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, nájemní smlouvou, platným Domovním řádem, pokyny BOZP, pokyny pro specifikaci drobných oprav bytu, které hradí nájemce a těmito pravidly.
2. O výjimkách z ustanovení těchto pravidel rozhoduje z důvodu hodných zvláštního zřetele Rada.
3. Tato Pravidla ruší Pravidla pro pronajímání bytů v majetku města schválená Radou č. 656/26/RM/2020 ze dne 1. ledna 2021.
4. Tato pravidla byla schválena Radou dne 01. 08. 2022 usnesení č. 401/17/RM/2022 a nabývají účinnosti dne 01. 10. 2022.

.....
Václav Doleček v. r.
místostarosta města

.....
Jan Papajanovský v. r.
starosta města

Přílohy:

Příloha č. 1 – formulář Žádosti o nájem bytu

Příloha č. 2 – formulář Žádosti o schválení výměny bytu

Příloha č. 3 – formulář Potvrzení platnosti žádosti o byt

Příloha č. 4 – formulář Bodového hodnocení

Příloha č. 5 – Ceník nájemného

Příloha č. 6 – formulář Žádost o přidělení krizového bytu