

ZÁSADY PRONAJÍMÁNÍ MĚSTSKÝCH BYTŮ

Tyto zásady stanoví podmínky a postup při pronajímání bytů v bytových domech ve vlastnictví Města Mikulov (**dále jen vlastník**). Při jejich zpracování bylo vycházeno z příslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a zákona č. 102/1992 Sb., úprava otázek souvisejících s vydáním novely občanského zákoníku, v platném znění. Správu těchto bytů na základě rozhodnutí zřizovatele (Město Mikulov) a smlouvy o poskytování služeb vykonává obchodní společnost TEDOS Mikulov s.r.o. se sídlem Mikulov, Pavlovská 139/12, PSČ 692 01, IČ 269 49 962 (**dále jen správce**).

Oddíl I. Obecná část

čl. I.

Vlastník ve svých bytových domech zajišťuje pro občany tyto typy bydlení:

1. Bydlení v bytech bez zvláštního režimu
2. Bydlení v bytech zvláštního určení – Domy s pečovatelskou službou (DPS)

čl. II.

Podmínky pronájmu bytů

1. Byt může být pronajat zletilému zájemci, který je plně způsobilý k právním úkonům a který není dlužníkem vůči správci nebo vlastníku,
2. Zájemcem nemůže být ten:
 - a) proti žadateli byla dříve podána žaloba na přivolení k výpovědi k nájmu bytu dle § 711 odst. 1, písm. c), d), g) obč. zákoníku platného do 31.3.2006 a soud pravomocně rozhodl o přivolení k výpovědi,
 - b) kterému byla doručena výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 obč. zák. po novele ode dne 1.4.2006.

čl. III

Uzavření nájemní smlouvy

1. Pověřený pracovník vlastníka (pracovník MPO) zašle budoucímu nájemci dopis se sdělením usnesení rady města o rozhodnutí pronajmout byt, ve které ho vyzve k uzavření nájemní smlouvy. Lhůtu stanoví tak, aby nebyla kratší než 15 dnů od doručení nebo převzetí dopisu.
2. Jestliže budoucí nájemce nájemní smlouvu nepodepíše ve stanovené lhůtě bez závažného důvodu, byt bude pronajat v souladu s těmito Zásadami náhradníkovi, pokud byl radou města schválen. O tomto musí být v dopise viz odstavec 1. písemně poučen.
3. Je-li v nájemní smlouvě dohodnuto sepsání notářského zápisu o provedení výkonu rozhodnutí vystěhováním z bytu při marném uplynutí lhůty k vystěhování po skončení nájmu, nenabývá nájemní smlouva účinnosti před podpisem dohody u notáře. Náklady na sepsání notářského zápisu nese nájemce bytu.

čl. IV. Nájemné

1. Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi nájemcem a správcem, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak (např. zák. č. 107/2006 Sb., v plat. znění). Nájemné a náklady spojené s užíváním bytu jsou specifikovány v tzv. evidenční listu, který je součástí nájemní smlouvy. Evidenční list podepisují správce a nájemce, jde-li o společný nájem manželů, tak oba manželé.
2. Nájemné pro každý následující rok bude upraveno dle míry inflace (tj. srovnání průměrné cenové hladiny v daném roce s průměrnou cenovou hladinou roku předchozího) stanovené Českým statistickým úřadem.
3. Nájemce bytu, který je v prodlení s placením nájmu bytu a nákladů spojených s užíváním bytu, může požádat správce o posečkání nebo o placení dluhu ve splátkách. O uzavření dohody o splátkách s lhůtou splatnosti delší než 18 měsíců rozhoduje příslušný orgán vlastníka, tj. zastupitelstvo města. Podmínkou pro jednání o posečkání či uzavření dohody o splátkách je písemné uznání dluhu nájemcem, a to včetně poplatku z prodlení. Žádost nájemce musí být řádně odůvodněna.

čl. V. Výměna bytů

1. Žadatel o výměnu bytu vyplní tiskopis dohody o výměně bytů, který obdrží u pověřeného pracovníka vlastníka (pracovník MPO). Přiloží vyjádření technicko-provozního útvaru správce a vlastníka druhého bytu (nejedná-li se v obou případech o byt vlastníka).
2. Doba nájmu v nové nájemní smlouvě, nájemné, jakož i další podmínky nájmu zůstávají zachovány pokud není rozhodnuto radou města jinak.
3. Byla-li na vyměňovaný byt složena smluvní kauce, vrátí správce tuto kauci po započtení případných pohledávek tomu žadateli o výměnu bytu, který kauci složil.
4. Výměnu bytů schvaluje příslušný orgán vlastníka, tj. rada města. Jako další podmínku pro schválení výměny může stanovit uzavření notářského zápisu o postupu při vystěhování bývalého nájemce z bytu po skončení nájmu (titul k exekuci).

čl. VI. Přechod nájmu bytu

Právní úprava přechodu nájmu bytu je obsažena v ust. § 706 a násl. obč. zákoníku.

čl. VII. Podnájem bytu

1. Byt nebo jeho část může nájemce přenechat do podnájmu jiného jen s písemným souhlasem vlastníka. Žádost o podnájem bytu nájemce podává u bytového referenta vlastníka, tj. pracovníka MPO.
2. Žádost musí mít písemnou formu, musí být podepsána nájemcem, je-li jich více, podepíší tuto žádost všichni nájemci. Pokud bude žádost podepisována jinde než před bytovým referentem vlastníka, podpisy musí být úředně ověřeny. V žádosti nájemce uvede důvody podnájmu a svá tvrzení doloží odpovídající listinou, např. potvrzení o studiu, pracovní smlouvu podnájemce atp. Podnájemní smlouva nesmí být uzavřena na dobu delší než je uzavřena nájemní smlouva.
3. Souhlas k podnájmu bytu uděluje rada města, jinak je smlouva o podnájmu neplatná.
4. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.
5. Předmětem podnájmu nemůže být byt v domech zvláštního určení – DPS.

Oddíl II.

Byty

čl. I.

Způsob výběru nájemce

Byty jsou pronajímány vždy na základě rozhodnutí rady města:

- a) podle Seznamu o byt v domě s pečovatelskou službou,
- b) po provedeném zveřejnění záměru pronajmout byt na úřední desce městského úřadu a doporučení bytové komise,
- c) přímým rozhodnutím, a to ve veřejném zájmu.

čl. II.

Zveřejnění záměru pronajmout byt bez dluhu nájemce

1. Záměr vlastníka pronajmout právně a fyzicky volný byt bude zveřejněn na úřední desce MěÚ Mikulov po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v radě města.

2. Ve zveřejněném záměru pronajmout byt je nutno uvést:

- označení bytu,
- minimální výše nájemného bez záloh na náklady spojené s užíváním bytu požadované vlastníkem bytu s upozorněním, že byt bude přidělen zájemci s nejvyšší reálnou nabídkou měsíční ceny nájmu bytu,
- cena vybavení bytu,
- kdy je možné si byt prohlédnout,
- způsob podání nabídky a její náležitosti,
- místo, datum a hodina otevírání obálek s nabídkami zájemců o pronájem bytu.

3. Zájemce podává svou nabídku podle zveřejněného záměru na podatelně MěÚ Mikulov v termínu uvedeném ve zveřejněném záměru v zalepené obálce označené v levém horním rohu jménem a adresou žadatele a v pravém dolním rohu adresou a číslem bytu, který žádá pronajmout. Zájemci, kteří podali nabídku, se mohou zúčastnit otevírání obálek s nabídkami. Základním kritériem hodnocení nabídek je nejvyšší nabídnutá cena (nájemné). Při rovnosti nejvyšších nabídek o výběru rozhoduje rada. V odůvodněných případech může rada postupovat odlišně, tj. vybrat zájemce, jehož nabídnutá cena (nájemné) není nejvyšší. Zveřejnění úspěšného žadatele může být uskutečněno jen s jeho souhlasem.

4. Vybraný uchazeč je povinen složit na účet pronajímatele před uzavřením nájemní smlouvy na byt kauci ve výši 3 měsíčních nájmu, uvedených v jeho nabídce ke zveřejnění (účelem kauce je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci vzniklých v souvislosti s užíváním bytu za podmínek stanovených právními předpisy).

5. Vybraný uchazeč je povinen se přihlásit k trvalému pobytu na adrese pronajatého bytu tak, aby jeho trvalý pobyt byl na území Města Mikulova, pokud tomu tak není, a to ve lhůtě nejpozději do 30 dnů po uzavření nájemní smlouvy k dotčenému bytu. Pokud tato povinnost nebude splněna nebude s uchazečem obnovena nájemní smlouva.

čl. III.

Zveřejnění záměru pronajmout byt s dluhem dosavadního nájemce

1. Byt, k němuž se váže pohledávka vlastníka nebo správce bytu za dosavadním nájemcem na nájemném nebo nákladech spojených s užíváním bytu bude zveřejněn na úřední desce MěÚ Mikulov po dobu 15 dnů před projednáním radou města. Příslušenství dluhu ke dni, ve

kterém se rozhoduje o zveřejnění záměru pronájmu bytu do výše 10 000 Kč se zveřejňuje společně s dluženým nájemným.

2. Ve zveřejněném záměru pronajmout byt se uvede

- označení bytu,
- výše pohledávky,
- minimální výše nájemného bez záloh na náklady spojené s užíváním bytu požadované vlastníkem bytu s upozorněním, že byt bude přidělen zájemci s nejvyšší reálnou nabídkou měsíční ceny nájmu bytu,
- cena vybavení bytu,
- kdy je možné si byt prohlédnout,
- způsob podání nabídky a její náležitosti,
- místo, datum a hodina otevírání obálek s nabídkami zájemců o pronájem bytu.

3. Pro vyplňování obálek, jejich doručení správci, pro účast při otvírání obálek, hodnocení nabídek a zveřejňování výsledků výběru se použijí zásady čl. II. odst. 3 (oddíl II.) Zásad.

4. Nájemní smlouva bude s vybraným zájemcem uzavřena při dodržení ostatních podmínek teprve poté, co:

- budoucí nájemce s dosavadním nájemcem po předchozím písemném souhlasu budoucího pronajímatele uzavře dohodu o převzetí dluhu, včetně příslušenství nebo převezme dluh dle ust. § 531 odst. 2 obč. zákoníku a po zaplacení dlužné částky, včetně příslušenství a dále
- budoucí nájemce složí na účet pronajímatele kauci ve výši 3 měsíčních nájmu uvedených v jeho nabídce ke zveřejnění (účelem kauce je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci vzniklých v souvislosti s užíváním bytu za podmínek stanovených právními předpisy).

5. Vybraný uchazeč je povinen se přihlásit k trvalému pobytu na adrese pronajatého bytu tak, aby jeho trvalý pobyt byl na území Města Mikulova, pokud tomu tak není, a to ve lhůtě nejpozději do 30 dnů po uzavření nájemní smlouvy k dotčenému bytu. Pokud tato povinnost nebude splněna nebude s uchazečem obnovena nájemní smlouva.

čl. IV.

Zveřejnění záměru pronajmout byt se závazkem pronajímatele

1. Byt, k němuž se váže pohledávka dosavadního nájemce z titulu zhodnocení bytu dle ust. § 667 odst. 1 občanského zákoníku bude zveřejněn na úřední desce MěÚ Mikulov po dobu 15 dnů před projednáním radou města.

2. Ve zveřejněném záměru pronajmout byt se uvede

- označení bytu,
- výše pohledávky dosavadního nájemce bytu vůči pronajímateli (prokazatelně vynaložené náklady na zhodnocení bytu, o které se zvýšila hodnota bytu po odečtení znehodnocení změn, k němuž došlo v mezidobí v důsledku užívání bytu, vyčíslené po ukončení nájmu s předchozím nájemcem),
- minimální výše nájemného bez záloh na náklady spojené s užíváním bytu požadované vlastníkem bytu s upozorněním, že byt bude přidělen zájemci s nejvyšší reálnou nabídkou měsíční ceny nájmu bytu,
- cena vybavení bytu,
- kdy je možné si byt prohlédnout,
- způsob podání nabídky a její náležitosti,
- místo, datum a hodina otevírání obálek s nabídkami zájemců o pronájem bytu.

3. Pro vyplňování obálek, jejich doručení správci, pro účast při otvírání obálek, hodnocení nabídek a zveřejňování výsledků výběru se použijí zásady v čl. II. odst. 3 (oddíl II.) Zásad.

4. Nájemní smlouva bude s vybraným zájemcem uzavřena při dodržení ostatních podmínek teprve poté, co:

- budoucí nájemce uzavře s budoucím pronajímatelem po předchozím písemném souhlasu dosavadního nájemce bytu smlouvu o převzetí dluhu, včetně příslušenství, a dále

- budoucí nájemce složí na účet pronajímatele kauci ve výši 3 měsíčních nájmů uvedených v jeho nabídce ke zveřejnění (účelem kauce je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci vzniklých v souvislosti s užíváním bytu za podmínek stanovených právními předpisy).

5. Vybraný uchazeč je povinen se přihlásit k trvalému pobytu na adrese pronajatého bytu tak, aby jeho trvalý pobyt byl na území Města Mikulova, pokud tomu tak není, a to ve lhůtě nejpozději do 30 dnů po uzavření nájemní smlouvy k dotčenému bytu. Pokud tato povinnost nebude splněna nebude s uchazečem obnovena nájemní smlouva.

čl. V.

Veřejný zájem a mimořádné případy pro přímé rozhodnutí k uzavření nájmu bytu

Rada města může v mimořádných případech přímo rozhodnout o nájemci bytu. Jedná se o tyto případy:

a) ve veřejném zájmu – např. obsazení pracovního místa, které je pro vlastníka důležité pro potřeby města a občanů (např. lékař, zaměstnanci organizací zřízených vlastníkem, státní zaměstnanci např. Policie ČR, učitel, soudce); podmínkou je přiložení žádosti zaměstnavatele s odůvodněním této mimořádné potřeby,

b) ve veřejném zájmu – např. asanace v návaznosti na územní plán a z důvodu investiční výstavby města,

c) v mimořádných případech:

- živelné události,

- z důvodu řešení mimořádné sociální nebo bytové situace občanů města dle stanoviska sociálního odboru a po projednání v bytové komisi,

d) z důvodů zabezpečení schválené bytové náhrady v souladu s platnými právními předpisy, podmínkou je přiložení pravomocného rozsudku soudu o náhradním bydlení.

čl. VI.

Doba nájmu

1) Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou, a to na dobu nejprve tří měsíců. Pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou je možné před uplynutím doby uzavřít další nájemní smlouvu, a to na jeden rok s tím, že tato smlouva bude vždy před uplynutím doby znovu obnovována na dobu dalších 3 let, pokud budou nájemci řádně plnit podmínky dané nájemní smlouvou a pokud rada města nerozhodne jinak. Další podmínky pronájmu bytů jsou:

- uzavření dohody mezi budoucím nájemcem a správcem na sepsání notářského zápisu o provedení výkonu dle oddílu I, čl. II., odst. 3 těchto Zásad (exekuční titul) a

- nájemní smlouva bude obsahovat dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem, že v případě zániku nájmu strpí nájemce vyklizení bytu ze strany pronajímatele, uskladnění věcí nájemce z bytu na náklady nájemce a dobrovolně předá klíče od bytu a dalších místností a sám dobrovolně opustí byt společně s osobami, které byt s ním užívaly v den jeho vyklizení,

- dále bude nájemní smlouva obsahovat:

- a) závazek nájemce, že na adresu pronajímaného bytu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nepřihlásí k trvalému pobytu další osobu, resp. osoby, kromě osob uvedených v nabídce ke zveřejnění záměru pronajmout byt,
- b) závazek nájemce, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zamezí rozšíření počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě.

2) Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem, nájemcem a uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán nebo výpovědí smluvních stran.

3) Po zániku nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebování při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu pronajímateli se pořídí zápis v části C Protokolu o převzetí bytu.

Oddíl III.

Byty v domech zvláštního určení (domy s pečovatelskou službou)

čl. I.

1. Žádosti jsou evidovány u Odboru sociálních věcí MěÚ Mikulov. Před uzavřením nájemní smlouvy musí občan předložit vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele.

2. Sociální komise posoudí oprávněnost žádostí, a to s ohledem na zdravotní a osobní stav žadatele. O nájemních rozhoduje rada města na základě návrhu sociální komise. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu neurčitou.

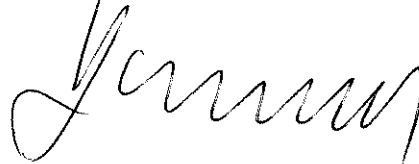
Oddíl IV.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Tyto „Zásady pronajímání městských bytů“ byly projednány a schváleny Radou města Mikulov dne 31.3.2009 a nabývají platnosti a účinnosti dne 31.3.2009

V Mikulově dne 14.4.2009

Rostislav Košťál
Starosta Města Mikulov



VYVĚŠENO DNE 21. 04. 2009

- 5. 01. 2010
VYVĚŠENO DNE

SEJMUTO DNE 31. 12. 2009

SEJMUTO DNE

Městský úřad Mikulov
okres Břeclav
(40)

Městský úřad
okres Břeclav
(42)