

Zásady hospodaření s byty ve vlastnictví města Tachov

Tyto zásady upravují postup výkonu vlastnických práv města Tachov v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to při pronajímání bytů ve vlastnictví města Tachova.

Článek 1

Základní ustanovení, vymezení pojmů a kompetencí

1. Zásady se vztahují na postup při pronájmu bytů v majetku města v kategoriích **běžné byty, byty veřejného zájmu, byty pro potřeby OSVZ, byty s pečovatelskou službou a sociální byty**. Pronájem ostatních bytů v majetku města se řídí zvláštními pravidly.

2. Rozhodování o uzavření nájemních smluv v těchto bytech, jakož i o dalších právních úkonech spojených s nájemním vztahem přísluší Radě města Tachov (dále jen Rada). Funkci poradního orgánu Rady zastává bytová komise (dále jen Komise), jejíž činnost se řídí Pravidly schválenými Radou.

3. Uzavíráním nájemních smluv a správou bytového fondu města je pověřena Správa majetku a údržby Tachov s.r.o. (dále jen Správce) na základě a v rozsahu uzavřené Smlouvy o poskytování služeb.

4. Za **byt** se považuje místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou stěny zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.

Výlučným vlastníkem bytů a také domů, v nichž jsou byty situovány, je město Tachov.

Rozdělení bytů:

Běžné obecní byty – byt v majetku města, který nemá charakter bytu sociálního, byty pro potřeby OSVZ, veřejného zájmu ani bytu v domech s pečovatelskou službou.

Byty veřejného zájmu – byt v majetku města, který je vyhrazen pro bydlení osob vykonávajících profese potřebné pro chod města a jejich rodinné příslušníky. Zejména se jedná o zaměstnance složek začleněných do integrovaného záchranného systému nebo další potřebné profese, jako jsou lékaři, zdravotní sestry nebo učitelé. Týká se i zaměstnanců města, o kterých rozhodne rada města.

Sociální byty – byt v majetku města, který je dočasně vyhrazen pro bydlení osob a rodin s nízkými příjmy, které se ocitají v tíživé životní situaci a nemohou svojí bytovou situaci řešit sami. Sociální byt a podmínky jeho nájmu jsou dále specifikovány těmito Zásadami. V sociálním bytě je nájemce povinen spolupracovat s doprovázející terénní sociální službou. Určení bytu jako sociálního může stanovit a zrušit pouze Rada. (na základě doporučení OSVZ a bytové komise)

Byty pro potřeby OSVZ - byty pro osoby, které řeší OSVZ

Byty s pečovatelskou službou - byt v majetku města, který je vyhrazen pro osoby, které využívají pečovatelské služby.

Článek 2

Společná ustanovení pro žádosti o byty

1. Žádostí se rozumí žádost o nájem bytu, žádost o nájem většího nebo menšího bytu, žádost o byt veřejného zájmu a žádost o sociální byt.
 2. Žádost o byt podává žadatel bezplatně na předepsaném tiskopise (viz Příloha 1,2) na Majetkoprávním odboru MÚ Tachov (dále jen Odbor), který prověřuje jejich úplnost a správnost. Pokud k žádosti nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 30 dnů dokumenty nedoplní, bude jeho žádost vyřazena.
- Úplnou žádost předá Odbor Bytové komisi (dále jen Komise), která ji projedná.
3. Žadatel je povinen v žádosti uvést pravdivé informace. V případě uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů v žádosti či jejich nedoložení, nebude žádost do evidence žadatelů o byt zařazena. O tom Odbor na návrh Komise žadatele vyrozumí. Uvedené podmínky se vztahují také na všechny společně žijící osoby.
 4. Spolu se žádostí žadatel doloží výši svých (a všech společně žijících osob) průměrných měsíčních příjmů za 3 měsíce předcházejících podání žádosti nebo v případě, že nemá žádné příjmy, doloží, jakým způsobem bude hradit nájem bytu a služby s užíváním bytu spojené.
 5. Do příjmů se nezapočítávají dávky poskytnuté z důvodu zdravotního stavu žadatele či člena jeho domácnosti, tj. příspěvek na péči dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů nebo příspěvek na mobilitu dle zákona č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením, ve znění pozdějších předpisů.
 6. Do evidence žadatelů o byt budou zařazeni žadatelé, kteří splnili podmínky pro žadatele dle Článku 6.
 7. Pro setrvání žádosti v evidenci je nutné, aby žadatel každoročně v období od 1. 9. do 30. 11. písemně Odboru potvrdil, že na své žádosti trvá. Zároveň je povinen uvést veškeré změny, které v průběhu roku v okruhu společně žijících osob nastaly a doložit případné změny týkající se příjmů jeho i všech společně žijících osob.
 8. Podáním žádosti o byt nevzniká právní nárok na uzavření nájemní smlouvy, ani povinnost pro město Tachov byt žadateli do nájmu poskytnout.
 9. Žadatel souhlasí se zpracováním a archivací potřebných osobních údajů v návaznosti na zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
 10. K žádosti je třeba doložit Zproštění povinnosti zachovávat mlčenlivost učiněné daňovým subjektem (viz Příloha 5).

Článek 3

Doplňující ustanovení pro žádosti o běžné byty

1. Žádost bude dále posouzena s přihlédnutím k bodovému systému (viz Příloha 2).
2. Průměrný hrubý měsíční příjem domácnosti s jednou posuzovanou osobou nesmí před uzavřením nájemní smlouvy přesáhnout 0,8 násobku průměrné měsíční hrubé mzdy za sledované období nebo 1,5 násobek u domácnosti se dvěma a více posuzovanými osobami.

Článek 4 Doplňující ustanovení pro žádosti o byty veřejného zájmu

1. Při zařazení žádosti se přihlíží výhradně k aktuální potřebnosti profese žadatele (příp. ostatních členů domácnosti) s ohledem na potřeby města nebo konkrétní organizace, která může jménem žadatele o přidělení bytu také požádat.
2. Žádost neprochází bodovým hodnocením.
3. Pro tento typ žádosti se neuplatňuje bod 4. článku 2 a dále body 1b), 1d), 1 f) článku 6. Žadatel doloží pouze potvrzení o zaměstnání, případně jiný doklad prokazující veřejný zájem.
4. Byt bude přidělen pouze po dobu prokazatelného zaměstnání ve veřejném zájmu, dle potvrzení o zaměstnání.

Článek 5 Doplňující ustanovení pro žádosti o sociální byty

1. Žadatel o sociální byt musí vedle ustanovení Článku 6 dále splňovat parametry cílové skupiny dle Článku 8. Žádost bude dále posouzena s přihlédnutím k bodovému systému (viz Příloha 4).
2. Průměrný hrubý měsíční příjem domácnosti s jednou posuzovanou osobou nesmí před uzavřením nájemní smlouvy přesáhnout 0,5 násobku průměrné měsíční hrubé mzdy za sledované období nebo 0,8 násobku u domácnosti se dvěma a více posuzovanými osobami.
3. Žadatel musí mít dlouhodobou spolupráci s poskytovatelem sociálních služeb, nebo sociálním pracovníkem.
4. O zaevidování žádosti Majetkoprávní odbor neprodleně informuje Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MÚ Tachov (dále OSVZ). Ten na základě této informace provede sociální šetření u žadatele s cílem případné zahájení sociální práce (pokud s ním tato již nebyla dříve zahájena).
5. V případě, kdy žadatel má dluhy vůči městu, související s bydlením, je podmínkou přidělení sociálního bytu nastavení realistického splátkového kalendáře a také zahájení spolupráce s dluhovou poradnou, což je žadatel povinen doložit k žádosti.

Článek 6 Žadatel o byt

1. Pro zařazení žádosti do evidence musí žadatel splňovat tyto podmínky:
 - a) Žadatel je občanem starším 18 let a způsobilým nabývat práv a povinností.
 - b) Žadatel je občanem ČR s **trvalým bydlištěm v územní působnosti města Tachov** nebo cizincem s povolením k trvalému pobytu v Tachově nebo má pracoviště nebo sídlo provozovny v územní působnosti města Tachov. Občan bez trvalého bydliště v územní působnosti města Tachova má prokazatelný, alespoň 3 měsíce trvající, vztah k městu Tachov, tj. pracoviště či sídlo provozovny nebo děti navštěvující v daném území školská zařízení, využívání sociálních a pobytových zdravotnických služeb, prokáže nájemní smlouvou.
 - c) Žadatel není dlužníkem vůči městu Tachov nebo má uzavřený splátkový kalendář, který dodržuje.

- d) Žadatel ani člen jeho domácnosti, který s ním má obývat byt, není vlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovitosti, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat.
- e) Žadateli v minulosti nebyl prodán městský byt, který měl v nájmu - zpětně v době 10 let
- f) Žadatel měl v nájmu městský byt a dlužil, případně byl soudně vystěhován ve lhůtě 5 let

Článek 7

Vyřazení žádosti

1. Žádost bude na základě rozhodnutí Odboru vyřazena ze seznamu žádostí, pokud:

- a) Je bytová potřeba žadatele uspokojivě vyřízena.
- b) Odbor zjistí, že žadatel při podání, aktualizaci či změně své žádosti uvedl nepravdivé údaje.
- c) Žadatel nepotvrdí svoji žádost dle bodu 7 článku 2.
- d) Žadatel bez vážných důvodů odmítne pronájem bytu přiměřeného jeho požadavkům nebo neuzavře nájemní smlouvu k tomuto bytu.

2. O vyřazení žádosti bude žadatel Odborem písemně vyrozuměn.

Článek 8

Vymezení cílové skupiny pro sociální byty města

1. Sociální byty města Tachova jsou určeny především osobám či rodinám v bytové nouzi prioritně
 - a) Osobám bez bydlení (osoby přežívající venku, v noclehárnách, azylových domech či ubytovnách, osoby opouštějící instituce či pěstounskou péči)
 - b) Osobám žijícím v nevhodném bydlení (přechodné bydlení u přátel či příbuzných bez možnosti jiného bydlení, bydlení bez právního nároku, s výpovědí z nájemního bytu, vyhovujících bytech a jiných prostorách nevhodných pro bydlení, apod.)
 - c) Osobám ohroženým ztrátou bydlení z různých důvodů (nízké příjmy, dluhy, rozchod či ztráta partnera, ohrožení domácím násilím, apod.)
2. Sociální byty jsou prioritně určeny rodinám s dětmi, samoživitelkám či samoživitelům, seniorům a hendikepovaným osobám využívající sociálních služeb.

Článek 9

Společná ustanovení pro výběr nájemce a uzavření nájemní smlouvy v bytech

1. O uzavření nájemní smlouvy k bytu s konkrétním nájemcem rozhoduje Rada na návrh Komise, která navrhne 1 nájemce a 1 náhradníka. Komise navrhne Radě pronajmout byt žadatelům obvykle s nejvyšším počtem bodů. Podklady a informace o uvolněném bytu předává Správce majetkoprávnímu odboru.

2. U nově postavených bytů města může Rada vyhlásit odlišný způsob výběru nájemců, a to v návaznosti na dotační podmínky výstavby těchto bytů.

3. Na základě usnesení Rady je budoucí nájemce vyzván k uzavření nájemní smlouvy. Pokud se budoucí nájemce ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy a převzetí bytu bez omluvy nedostaví ke Správci k podpisu této smlouvy, ztrácí nárok na uzavření nájemní smlouvy k danému bytu. Předmětný byt je pak stejným způsobem nabídnut náhradníkovi.

4. Správce - předá nájemci byt neprodleně po uzavření nájemní smlouvy. O předání bytu je sepsán protokol, který podepisuje nájemce i Správce. Protokol obsahuje také informace o stavu a vybavení bytu v době jeho předání.

Článek 10

Doplňující ustanovení pro výběr nájemců a uzavření nájemní smlouvy v sociálních bytech

1. V případě uvolnění stávajícího městského bytu bude Správce informovat Odbor o možnosti jeho nájmu. Pokud v té době bude v evidenci žádost nebo více žádostí o sociální bydlení, projedná je Komise přednostně na svém nejbližším zasedání a postupuje dále v souladu s těmito Zásadami. K tomuto jednání si Komise přizve zástupce OSVZ nebo si vyžádá jeho vyjádření k aktuální situaci žadatele, vč. informace o spolupráci žadatele s poskytovatelem doprovázející sociální služby.
2. V případě, že Rada schválí přidělení uvolněného bytu žadateli o sociální bydlení, rozhodne tak o dočasném určení sociálního bytu. V případě, že Rada neschválí přidělení uvolněného bytu žadateli o sociální bydlení, bude byt pronajímán jako běžný byt v souladu s těmito Zásadami.
3. Při vytváření vhodných nabídek sociálních bytů je nutné zohledňovat koncentraci jejich nájemců v dané lokalitě, tak aby podíl sociálních bytů v jednom domě nepřesáhl 20 %.

Článek 11

Společné podmínky nájmu bytů

1. Nájemní smlouva se u nově přidělených bytů uzavírá na dobu 12 (obvykle)kalendářních měsíců. Při řádném plnění povinností nájemce (především platba nájmu a záloh na služby spojené s užíváním bytu, případné plnění splátkového kalendáře, apod.) se následně smlouva prodlužuje zpravidla vždy o dalších 12 měsíců.
2. Po dobu trvání nájmu provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu nájemce. Jejich rozsah stanoví Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
3. S výjimkou osob blízkých je nájemce oprávněn přijímat další osoby do společné domácnosti jen se souhlasem Správce.

Článek 12

Doplňující podmínky nájmu sociálních bytů

1. Nájemní smlouva se u nově přidělených bytů uzavírá na dobu 12 měsíců, ve zvláštních případech na dobu 6 měsíců. Při řádném plnění povinností nájemce (především platba nájmu a záloh na služby spojené s užíváním bytu, dodržování domovního řádu, případné plnění splátkového kalendáře, apod.) a aktivní spolupráce s doprovázející sociální službou, se následně smlouva prodlužuje vždy o další 12 měsíců.
2. Každé prodloužení nájemní smlouvy projedná Komise ve spolupráci s OSVZ za účelem vyhodnocení, zda došlo u nájemce ke zlepšení a stabilizaci sociální situace nebo zvýšení příjmů domácnosti natolik, že není nutné nebo možné jeho další setrvání v sociálním bytě. Pokud ano, odejme Rada dočasné určení sociálního bytu a bude navazovat uzavření nové nájemní smlouvy ke stávajícímu bytu na dobu určitou 12 měsíců již za podmínek pronájmu běžného bytu. Touto změnou také pomine povinnost spolupráce nájemce s doprovázející sociální službou nebo sociálním pracovníkem.
3. Nájemce se zavazuje spolupracovat po dobu setrvání v sociálním bytě se sociální službou nebo pracovníkem OSVZ. Zavazuje se k povinnosti vpustit sociálního pracovníka do bytu.

Článek 13

Společná ustanovení o nájemném v bytech

1. Nájemné je nájemce povinen hradit ode dne uzavření nájemní smlouvy. Nájemné se sjednává smluvně mezi nájemcem a pronajímatelem bytu a jeho výše je uvedena v evidenčním listě, který je nezbytnou součástí nájemní smlouvy.

2. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročního zvýšení nájemného o procentuální část vyjadřující míru inflace, kterou vyhláší Český statistický úřad. Přepočet bude po vyhlášení inflace prováděn vždy k 1. 7. daného kalendářního roku. Takto nově stanovená výše nájemného bude nájemci oznámena písemně do 30. 6. kalendářního roku. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo jedenkrát za 3 roky zvýšit nájemné max. o 20 %, v souladu s § 2249, občanského zákoníku (dále jen OZ).

3. Nájemné je splatné do 15. dne kalendářního měsíce, za které je hrazeno. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného, záloh nebo nedoplatku z vyúčtování, je povinen zaplatit úrok z prodlení v dohodnuté výši, tj. 1 ‰ dlužné částky za každý den prodlení. Platby složené nájemcem na jeho dluh v hotovosti nebo zaplacené na bankovní účet pronajímatele, se započtou v tomto pořadí:

- a) na nejstarší dluh na nájemném a zálohách na služby spojené s užíváním bytu,
- b) na nedoplatek z vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu,
- c) na náklady případného soudního nebo exekučního či vykonávacího řízení,
- d) na úroky z prodlení, popř. jiné zákonné či smluvní sankce.

4. S nájemcem bytu, který je v prodlení s placením nájemného, záloh za služby spojené s užíváním bytu nebo nedoplatku z vyúčtování, může Správce na základě řádně odůvodněné žádosti uzavřít dohodu o placení dluhu ve splátkách. Podmínkou pro uzavření dohody je písemné uznání dluhu nájemcem. S nájemcem bytu, který předem písemně požádá o odložení úhrady nájemného a úhrady za služby, může Správce uzavřít dohodu o posečkání. Žádost musí být odůvodněna. Za dobu posečkání nebo splacení dluhu se nepočítá úrok z prodlení.

Pokud nájemce poruší podmínky dohody, je pronajímatel oprávněn od dohody odstoupit, čímž se dohoda ruší od samého počátku a s nájemcem nelze uzavřít novou dohodu.

Na uzavření těchto dohod nemá nájemce právní nárok.

Článek 14

Doplňující ustanovení pro nájemné v sociálních bytech

1. Výše max. nájemného v sociálním bytě je stanovena dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Limit nájemného v podporovaných a sociálních bytech“.

Článek 15

Společná ustanovení pro skončení nájmu v bytech

1. Ke skončení nájmu bytu může dojít:

- a) uplynutím doby, na kterou je nájem uzavřen, pokud nedojde k jeho prodloužení dle článků 11 a 12.
- b) výpovědí za podmínek uvedených v § 2286-2291 občanského zákoníku

2. Pokud nájemce nezplatí nájem za dobu tří měsíců, vyzve jej Správce, aby tak učinil v náhradní lhůtě do 15 dnů. Pokud není nájemné uhrazeno ani v náhradní lhůtě, je prostřednictvím Komise předložen Radě návrh na ukončení nájemní smlouvy.

3. Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. O vrácení bytu je sepsán protokol, kde je uveden stav bytu a jeho vybavení. Nájemce je povinen předat byt vždy vymalovaný základním nátěrem a uklizený. Pokud tomu tak není, zajistí vymalování a úklid Správce na náklady nájemce.

Článek 16

Doplňující ustanovení pro skončení nájmu v sociálních bytech

1. V případě, že nájemce neplní řádně své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a jeho jednání ohrožuje trvání nájmu, bude o této skutečnosti Správcem bezodkladně po jejím zjištění informován písemně MO, OSVZ. Jedná-li se o neplnění povinností hradit nájem, bude Správce neprodleně informovat OSVZ již při neuhrazení nebo neúplném uhrazení jednoho nájmu. OSVZ bude následně ve spolupráci s doprovázející sociální službou usilovat o nápravu tohoto jednání ze strany nájemce, použitím splátkového kalendáře. V případě, že k nápravě nedojde, bude s nájemcem dále postupováno dle článku 15.
2. Pokud není nájemné uhrazeno ani v náhradní lhůtě, je prostřednictvím Komise předložen Radě návrh na ukončení nájemní smlouvy.
3. Pokud nájemce nespolupracuje se sociální službou nebo OSVZ, je prostřednictvím Komise předložen Radě návrh na neprodloužení nájemní smlouvy, případně odebrání statusu sociálního bytu.
4. O skončení nájmu v sociálním bytě informuje Správce OSVZ, který ve spolupráci s doprovázející sociální službou nabídne nájemci zprostředkování relevantních služeb.

Článek 17

Přechod nájmu bytu, podnájem bytu

1. Přechod nájmu může být uskutečněn pouze v souladu s ustanovením § 2279-2284 OZ. Osoba, na kterou přechází nájem bytu, je povinna své právo oznámit a doložit příslušnými dokumenty. Oznámení a příslušné dokumenty posoudí Komise a na základě jejího návrhu vezme Rada přechod nájmu na vědomí anebo rozhodne, že se o přechod nájmu nejedná.
2. Podnájem bytu nebo jeho části se řídí ustanovením § 2274-2278 OZ. U podnájmu části bytu, kde nájemce sám trvale bydlí, si pronajímatel vyhrazuje právo souhlasu s podnájemem. Pronajímatel si vyhrazuje zákaz podnájmu. Pokud se tak stane, považuje se to za hrubé porušení nájemní smlouvy a nájem bude ukončen.

Článek 18

Přechod nájmu a podnájem sociálního bytu

1. Podnájem ani přechod nájmu u sociálních bytů není možný.
2. Výměnu sociálního bytu za jiný schvaluje Rada na návrh Komise.

Článek 19

Udělování výjimek

1. Z důvodů zájmů města nebo důvodů zvlášť hodných zřetele může Rada rozhodnout o výjimkách z těchto Zásad.

Článek 20
Závěrečná ustanovení

1. Tyto Zásady byly schváleny Radou města Tachov dne 12.8.2024, usnesením č. 1083 a nabývají účinnosti dne 1.9.2024.

2. Dnem nabytí účinnosti těchto Zásad pozbývají platnosti Zásady hospodaření s byty ve vlastnictví města Tachov ve znění platném od 1.2.2023.



Mgr. Petr Vrána
starosta

MĚSTO
TACHOV
PSČ 347 01



Mgr. et Mgr. Jan Straka
místostarosta

Přílohy:

1. Žádost o nájem bytu
2. Žádost o nájem bytu (větší/menší byt)
3. Žádost o sociální byt
4. Bodový systém pro běžný byt
5. Bodový systém pro sociální byt
6. Zproštění povinnosti zachovat mlčenlivost učiněné daňovým subjektem
7. Příloha k žádosti o nájem bytu – aktualizace žádosti