



Pravidla pro pronajímání bytů v majetku Města Žamberka sociálně potřebným občanům

Číslo dokumentu:	SAM 3202	Vydání č.:	03	Výtisk č.:	01
Platnost od:	03.03.2011	Účinnost od :	15.03.2011	Platnost do:	
Zpracoval:	JUDr. Jitka Kubová	Dne:	28.02.2011	Podpis:	
Přezkoumal:		Dne:		Podpis:	
Schválil:	Rada města usnesením č. 9/2011-RADA	Dne:	03.03.2011	Podpis:	

Obsah:

1	ÚVOD.....	3
1.1	PŘEDMĚT PRAVIDEL.....	3
1.2	POJMY	3
2	VYHLÁŠENÍ VOLNÉHO BYTU SPO.....	3
3	ŽÁDOST O BYT SPO.....	3
4	PODMÍNKY PRO PŘIJETÍ ŽÁDOSTI O BYT SPO	3
5	PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ SPO A PRODLUŽOVÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV K TĚMTO BYTŮM	4
6	POVINNOSTI ŽADATELE O BYT SPO A NÁJEMCE BYTU SPO	5
7	VYŘAZENÍ ŽADATELE O BYT SPO ZE SEZNAMU ŽADATELŮ NEBO VYŘAZENÍ NÁJEMCE BYTU ZE SEZNAMU NÁJEMCŮ	5
8	ZÁSADY PRO UZAVÍRÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV NA BYTY SPO	5
9	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	6
10	PŘÍLOHY.....	6

1 Úvod

1.1 Předmět pravidel

Předmětem pravidel je stanovení podmínek a způsobu posuzování žádostí o uzavření nájemní smlouvy k bytu v domě ve vlastnictví Města Žamberk, které budou postupem stanoveným těmito pravidly pronajímány sociálně potřebným občanům.

1.2 Pojmy

Sociálně potřebnými občany se v rámci těchto pravidel rozumí:

- samostatně žijící osoba nebo rodina bez nezaopatřeného dítěte, která je doplácena dávkami hmotné nouze, a to po dobu min. 3 měsíců před podáním žádosti.
- rodina, příp. rodič, který se stará o alespoň jedno nezaopatřené dítě a pobírá sociální příplatek, a to minimálně 3 měsíce před podáním žádosti

Bytem pro sociálně potřebné občany (dále jen „byt SPO“) se rozumí nově uvolněný byt v následujících domech: Čs.armády 449, Čs. armády 457, Revoluční 651, Revoluční 652, Revoluční 794, Zemědělská 1052 nebo nově vybudovaný či získaný byt pro sociálně potřebné občany. Na tyto byty se nevztahují „Pravidla pro pronajímání bytů v majetku města Žamberk“ (systém přidělení bytu formou dražby předplaceného nájmu).

Rada města může na návrh bytové komise rozhodnout o vyjmutí některého bytu SPO z kategorie bytů přidělovaných dle těchto pravidel a určit jej k přidělení dle „Pravidel pro pronajímání bytů v majetku Města Žamberk“ (systém přidělení bytu formou dražby předplaceného nájmu) a „Pravidla pro pronájem bytů pro příjmově vymezené osoby“.

2 Vyhlášení volného bytu SPO

Městský úřad Žamberk vyvěsí evidenční kartu bytu SPO, který je k pronajmutí, na dobu 30 dnů na úřední desku a na místa obvyklá pro zveřejňování informací MěÚ. K upozornění na tuto možnost bude využívat i periodický tisk. Kartu připraví Město Žamberk, zastoupené Správou budov Žamberk s.r.o., jako správcem bytů v majetku Města Žamberk.

3 Žádost o byt SPO

- 1) Zájemce o byt SPO podá žádost na formuláři, který si vyzvedne u zapisovatelky bytové komise v sekretariátu starosty na MěÚ v Žamberku.
- 2) Vyplněný formulář „Žádost o byt pro sociálně potřebné občany“ (se všemi náležitostmi a přílohami) předá žadatel zapisovateli bytové komise do sekretariátu starosty. Bytová komise žádost doplní, ověří správnost uvedených údajů a bodově ohodnotí podle přílohy č.1 těchto pravidel. K těmto úkonům si může žadatele pozvat k ústnímu projednání jeho žádosti. Pokud zjistí důvody pro nepřijetí žádosti, doloží je k žádosti.

4 Podmínky pro přijetí žádosti o byt SPO

- 1) Podmínky pro přijetí žádosti o byt SPO:

- a) žadatel je občanem ČR, je zletilý a má trvalé bydliště v Žamberku nejméně 3 roky nepřetržitě před přidělováním bytu
 - b) žadatel nebo jeho manžel nemá ve vlastnictví byt nebo nemovitost s volným bytem
 - c) žadatel nebo jeho manžel nemá v nájmu byt nebo nemovitost s volným bytem na dobu neurčitou s výjimkou bytu městského s tím, že v případě přidělení bytu RM vrátí daný žadatel současně užívaný byt městu
 - d) žadatel nebo jeho manžel nemá v nájmu byt nebo nemovitost s volným bytem na dobu určitou, která uplyne dříve než za 6 měsíců od data podání žádosti
 - e) žadatel nebo jeho manžel nemá právo na bytovou náhradu na základě výpovědi z nájmu jím užívaného bytu.
 - f) Žadatel a osoby, které se v případě přidělení bytu budou se žadatelem do bytu stěhovat, nemají vůči městu Žamberk žádné splatné závazky.
- 2) Jedna rodina může podat pouze jednu žádost o byt SPO.
 - 3) Pokud žadatel přidělený byt odmítne, může si další žádost o byt SPO podat až po uplynutí 24 měsíců od data přidělení odmítnutého bytu.

5 Přidělování bytů SPO a prodloužování nájemních smluv k těmto bytům

- 1) Bytová komise sestaví seznam žadatelů dle přihlášek na aktuálně uvolněný byt.
- 2) Bytová komise ohodnotí každou žádost konkrétním počtem bodů; výsledný počet bodů pro každou žádost se stanoví součtem bodů přidělených dle jednotlivých kritérií uvedených v příloze č. 1 těchto pravidel. Potom sestaví pořadí podle počtu získaných bodů a doporučí toho z žadatelů, se kterým bude po schválení Radou města nájemní smlouva uzavřena. O závěrech budou žadatelé informováni usnesením Rady města do 30 dnů ode dne rozhodnutí.
- 3) Rada města může rozhodnout o přidělení bytu SPO přímo:
 - a) nájemci městského bytu, který má platnou výpověď z nájmu a má právo na náhradní byt nebo náhradní ubytování,
 - b) jinému občanovi s trvalým bydlištěm v Žamberku v naléhavých případech způsobených živelnou pohromou
 - c) jinému občanovi s trvalým bydlištěm v Žamberku na návrh bytové komise v jiných zvláštních případech.
- 4) Po přidělení bytu SPO je nájemce evidován v rejstříku bytů, vedeném v evidenci Správy budov Žamberk s.r.o.
- 5) Nejméně 2 měsíce před uplynutím doby, na kterou byla uzavřena nájemní smlouva, má nájemce možnost požádat o prodloužení nájemní smlouvy. Žádost se předá zapisovatelce bytové komise do sekretariátu starosty města. K této žádosti nájemce doloží aktualizované údaje uvedené v žádosti o byt SPO.
- 6) Je-li aktualizované bodové hodnocení dle přílohy č.1 podstatně nižší než bodové hodnocení, kterého nájemce dosáhl v žádosti o byt SPO nebo při posledním prodloužení nájemní smlouvy, může komise navrhnout radě města neprodloužit nájemní smlouvu.
- 7) Neplnění povinností uvedených v čl. 6. je důvodem pro neprodloužení nájemní smlouvy.
- 8) Rozhodnutí rady města o prodloužení doby nájmu nebo zamítnutí žádosti bude žadateli doručeno přede dnem ukončení nájmu dle nájemní smlouvy.

6 Povinnosti žadatele o byt SPO a nájemce bytu SPO

Každý žadatel o byt SPO a nájemce bytu SPO je povinen :

- a) ve své žádosti uvést pravdivé a úplné údaje
- b) nejméně 2 měsíce před uplynutím doby, na kterou byla uzavřena nájemní smlouva, požádat komisi, resp. radu města, o prodloužení nájemní smlouvy na byt SPO (dle čl.5 odst.5).

7 Vyřazení žadatele o byt SPO ze seznamu žadatelů nebo vyřazení nájemce bytu ze seznamu nájemců

- 1) Ze seznamu žadatelů o byt SPO a ze seznamu nájemců bytu SPO může komise vyřadit žadatele nebo nájemce, který :
 - a) uvede nepravdivé nebo neúplné údaje ve své žádosti o byt SPO nebo v žádosti o prodloužení nájemní smlouvy k tomuto bytu
 - b) nepožádá o prodloužení nájemní smlouvy nejméně 2 měsíce před uplynutím doby, na kterou byla tato smlouva uzavřena.
- 2) Porušení ustanovení sjednaných v nájemní smlouvě v domech s byty SPO je důvodem pro neprodloužení nájemní smlouvy.
- 3) Pokud je nájemce z bytu vystěhován z důvodu hrubého porušování podmínek nájemní smlouvy, může si podat novou žádost nejdříve po uplynutí dvou let roku od předání vyklizeného bytu jeho správci (Správa budov Žamberk s.r.o.).

8 Zásady pro uzavírání nájemních smluv na byty SPO

- 1) Nájemní smlouva je s žadatelem uzavírána na dobu určitou, a to maximálně na dva roky. V odůvodněných případech může rada města na návrh bytové komise rozhodnout o prodloužení doby nájmu. V případě, že žadatel podá žádost o prodloužení po lhůtě uvedené v čl. 6 písm. b), nebude smlouva prodloužena. Takto podaná žádost bude posuzována jako nová žádost o byt SPO.
- 2) Nájemce nemá nárok na žádnou bytovou náhradu, jestliže :
 - a) dojde k uplynutí doby, na kterou byla nájemní smlouva uzavřena
 - b) komise navrhne radě města neprodloužení nájemní smlouvy dle těchto pravidel a toto stanovisko schválí rada města.
- 3) Před podepsáním nájemní smlouvy je budoucí nájemce povinen složit peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem ve výši 5 000,- Kč na zvláštní účet Města Žamberk, zastoupeného Správou budov Žamberk s.r.o. Po skončení nájmu budou tyto peněžní prostředky vráceny nájemci nebo jeho právnímu nástupci, pokud nebudou oprávněně čerpány Městem Žamberk, zastoupeném Správou budov Žamberk s.r.o., ve smyslu ust. § 686a odst. 3 občanského zákoníku, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal Městu Žamberk, zastoupeném Správou budov Žamberk s.r.o,
- 4) Pokud zájemce o sociální byt dostává příspěvek na bydlení, je zájemce povinen při podpisu nájemní smlouvy udělit písemný souhlas Správě budov Žamberk s.r.o., k případným srážkám na měsíční nájemné z této dávky.

- 5) V bytech SPO nebudou povoleny výměny bytů (dle § 715 a § 716 občanského zákoníku) ani podnájemy (dle § 719 občanského zákoníku). Pouze se souhlasem pronajímatele v domech SPO může být povolena výměna bytu SPO za byt SPO.
- 6) V bytě mohou bydlet pouze osoby vedené v evidenci správce bytů SPO, resp. nájemce s dalšími členy domácnosti (§ 115 občanského zákoníku).
- 7) Při prodloužení nájemní smlouvy na byt SPO se s dosavadním nájemcem sjednává prodloužení doby nájmu dodatkem k uzavřené nájemní smlouvě.
- 8) Na přidělení bytu SPO není právní nárok, což znamená, že Rada města na návrh bytové komise může s rozhodnout o tom, že byt SPO nebude žadateli přidělen.

9 **Závěrečná ustanovení**

Zrušují se Pravidla pro pronajímání bytů v majetku Města Žamberk pro sociálně potřebné občany ze dne 1.7.2003.

10 **Přílohy**

Příloha č. 1 – Žádost o byt SPO

Příloha č. 2 - Bodové hodnocení žádostí o byt SPO

Řízení výtisků			
Název a pořadí výtisku	Médium <small>(papír, databáze, audio kazeta....)</small>	Za výtisk odpovídá	Místo uložení
SAM 3202	digi	vedoucí PRAV	předpisy města PMD
SAM 3202	digi	vedoucí PRAV	web
SAM 3202 – výtisk 01	papír	vedoucí PRAV	registr předpisů

Příloha č. 1
Žádost o byt SPO



Příloha č. 1

Příloha č. 2
Bodové hodnocení žádostí o byt SPO

A. Trvalé bydliště v Žamberku	1-10 bodů
od 3 do 5 let	3 body
od 5 do 8 let	6 bodů
od 8 do 10 let	8 bodů
nad 10 let	10 bodů
B. Čistý měsíční příjem na člena domácnosti	1-10 bodů
do 4.000,00 Kč	6 bodů
do 5.000,00 Kč	8 bodů
do 6.000,00 Kč	10 bodů
do 7.000,00 Kč	4 body
nad 7.000,00 Kč	1 bod
C. Počet členů žadatelovy domácnosti	4-20 bodů
Za každého člena domácnosti (§ 115 OZ)	4 body
Posuzuje se max. 5 členů domácnosti	
D. Dosavadní způsob bydlení	1-20 bodů
společná domácnost dle § 115 OZ	20 bodů
podnájem u jiného nájemce se souhlasem vlastníka	15 bodů
nájem uzavřený na dobu určitou	10 bodů
užívání ubytovacího zařízení na základě vydaného povolení vlastníka	5 bodů
jiný způsob bydlení	3 body
E. Stanovisko bytové komise	1-30 bodů
Po posouzení naléhavosti a potřebnosti řešení žádostí může bytová komise přidělit další body, a to v závislosti na situaci žadatele vyplývající např. z přeplněnosti bytu, v němž doposud bydlí, z kategorie tohoto bytu, ze zdravotních důvodů doložených lékařským potvrzením apod.	