



Pravidla pro pronajímání bytů v majetku města Žamberka

Číslo pravidel:	SAM 3201	Vydání č.:	03	Výtisk č.:	01
Platnost od:	03.07.2012	Účinnost od :	16.07.2012	Platnost do:	
Zpracoval:	Jitka Kubová	Dne:	02.07.2012	Podpis:	
Přezkoumal:		Dne:		Podpis:	
Schválil:	Rada města Žamberka	Dne:	03.07.2012	Podpis	

Obsah:

1	ÚVOD.....	3
1.1	PREAMBULE.....	3
1.2	PŘEDMĚT DOKUMENTU	3
2	DRAŽBA NÁJMU BYTU	3
2.1	VYHLAŠOVÁNÍ DRAŽBY NÁJMU BYTU.....	3
2.2	PRŮBĚH DRAŽBY NÁJMU BYTU	3
2.2.1	Přihláška do dražby nájmu bytu	3
2.2.2	Vlastní průběh dražby:.....	4
2.2.3	Dražba více bytů	4
2.2.4	Úhrada vydražené částky.....	5
2.2.5	Způsob hrazení nájemného	5
2.2.6	Zmaření dražby.....	5
2.2.7	Vrácení předplaceného nájemného.....	5
2.3	PODMÍNKY PRO ÚČAST V DRAŽBĚ.....	5
2.4	ÚČAST NÁJEMCE BYTU V MAJETKU MĚSTA ŽAMBERKA V DRAŽBĚ NÁJMU BYTU	6
2.5	DRAŽEBNÍ JISTINA	6
3	BYTY PRONAJÍMANÉ MIMO DRAŽBU.....	6
4	BYTY PRONAJÍMANÉ NA DOBU URČITOU FORMOU LOSOVÁNÍ	7
4.1	VYHLÁŠENÍ VOLNÉHO BYTU	7
4.2	ŽÁDOST O BYT	7
4.3	PODMÍNKY PRO PŘIJETÍ ŽÁDOSTI O BYT	7
4.4	LOSOVÁNÍ PRÁVA NA UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY	7
4.5	UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY	7
5	VÝMĚNA MĚSTSKÝCH BYTŮ	8
6	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	8
7	PŘÍLOHA.....	8

1 Úvod

1.1 **Preambule**

Rada města (dále jen „RM“) ve snaze zdůraznit prioritu bydlení mezi životními potřebami občanů a ve snaze zdůraznit, že byty jsou zvláštním druhem zboží, vydává tato pravidla pro pronajímání bytů v majetku města Žamberka.

1.2 **Předmět dokumentu**

Tato pravidla upravují pronájem bytů v domech, které jsou ve vlastnictví města Žamberka, a to formou dražby, jejímž předmětem je právo na uzavření nájemní smlouvy na byt, dále přidělování bytů mimo dražbu, **přidělování bytů na dobu určitou formou losování** a výměnu bytů ve vlastnictví města Žamberka.

Tato pravidla se nevztahují na byty pro sociálně potřebné občany (seznam domů s těmito byty je obsahem přílohy č. 1 těchto pravidel), na byty zvláštního určení v budově čp. 357 (Centrum sociální péče města Žamberka) a na byty v domech určených k prodeji dle Pravidel o prodeji bytů ve vlastnictví města Žamberka OS 3106.

2 Dražba nájmu bytu

2.1 **Vyhlašování dražby nájmu bytu**

Právo na uzavření nájemní smlouvy nabývá občan především dražbě, kromě případů uvedených v čl. 3 a 4

Uvolněné byty, které je možno pronajmout na základě těchto pravidel v dražbě nájmu bytu (dále jen „dražba“), se neprodleně zveřejňují na úřední desce města Žamberka na dobu nejméně 30 dnů s těmito údaji:

- a) přesná adresa, číslo popisné, číslo bytu
- b) velikost bytu, kategorie bytu, podlaží a další potřebné údaje
- c) základní měsíční nájemné stanovené RM
- d) vyvolávací cena bytu: 0+125 tis. Kč
1+150 tis. Kč
1+2100 tis. Kč
1+3150 tis. Kč
1+4200 tis. Kč

e) výše dražební jistiny: 10 % vyvolávací ceny

f) termín prohlídky bytu

g) termín a místo konání dražby

h) i) datum posledního dne, kdy je možné podat přihlášku do dražby

j) datum zveřejnění

V případě zmařené dražby se vyhlásí nová dražba dle těchto pravidel. V případě opakované dražby se výše uvedené údaje zveřejňují na dobu nejméně 30 dnů.

2.2 **Průběh dražby nájmu bytu**

2.2.1 **Přihláška do dražby nájmu bytu**

Nejpozději 24 hodin před zahájením dražby předá zájemce o účast v dražbě zapisovatelce bytové komise (do sekretariátu starosty města Žamberka) tiskopis „PŘIHLÁŠKA DO DRAŽBY NÁJMU BYTU“ s vyplněnými údaji požadovanými těmito pravidly pro účast v dražbě formou čestného

prohlášení a dražební komisi předloží k nahlédnutí potřebné doklady. Před zahájením dražby převezme údaje dražební komise, která je oprávněna ke kontrole údajů v tomto čestném prohlášení. Na základě kontroly má dražební komise právo rozhodnout o vyloučení účastníka z dražby, pokud nesplňuje podmínky pro účast. Součástí přihlášky do dražby je prohlášení dražitele o tom, že byl s těmito pravidly seznámen, souhlasí s nimi a zavazuje se jimi řídit.

Při splnění podmínek stanovených těmito pravidly přidělí před zahájením dražby zapisovatelka dražební komise každému účastníkovi dražby dražební číslo.

Dražby se nemohou účastnit osoby, které nesložily dražební jistinu nebo nedoložily čestné prohlášení dle odst. 1 tohoto článku. Uvedení nepravdivých údajů může mít za následek nepřipustění k dražbě, zmaření dražby nebo neplatnost nájemní smlouvy dle ustanovení § 49a občanského zákoníku.

2.2.2 Vlastní průběh dražby:

- a) dražba se zpravidla koná v zasedací místnosti městského úřadu (Masarykovo nám. 166, Žamberk – budova radnice) za účasti dražební komise jmenované RM (seznam členů je obsahem přílohy č. 2 těchto pravidel),
- b) dražba je veřejná, vstupné se nestanoví a nevybírání,
- c) dražba není přípustná směrem dolů,
- d) dražbu provádí licitátor jmenovaný RM
- e) před zahájením dražby podá licitátor účastníkům dražby (dále jen „dražitel“) nezbytné informace o předmětu dražby a jejím průběhu,
- f) licitátor zahájí dražbu tím, že dražitelům oznámí výši vyvolávací ceny a vyzve je, aby viditelným zdvižením svého dražebního čísla a následným ústním projevem zvyšovali vyvolávací cenu (dále jen „příhoz“)
- g) minimální výše každého příhozu je 5.000,00 Kč,
- h) v případě, že poslední nabídnutá částka nebude žádným dražitelům zvýšena ani po třech po sobě se opakujících výzvách licitátora, licitátor dražbu příklepem ukončí,
- i) vydražitelem se stává dražitel, který provedl poslední příhoz a licitátor v jeho prospěch učinil příklep,
- j) příklepem licitátora přechází na vydražitele právo k uzavření nájemní smlouvy na předmětný byt za předpokladu, že nedojde ke zmaření dražby,
- k) o dražbě je ihned po jejím skončení sepsán protokol, který podepíše vydražitel, licitátor, člen dražební komise a zapisovatelka,
- l) dražba probíhá nejvýše dvakrát ; do opakované dražby se přihlašují zájemci zvlášť,
- m) pokud předmět dražby není vydražen ani opakovaně , je zveřejněn jako trvalá nabídka a pronajat prvním zájemci, který složí částku odpovídající vyvolávací ceně, nebo je o jeho nájemci rozhodnuto dle článku 3 těchto pravidel.

2.2.3 Dražba více bytů

Pokud se draží více bytů, začíná se vždy dražbou nájmu bytu s nejvyšším počtem místností a postupuje se sestupně; při dražbě nájmu více bytů o stejném počtu místností určuje pořadí dražeb dražební komise.. Zájemce o účast v dražbě má možnost podat přihlášku do dražby na libovolný počet bytů, a to v termínu určeném pro podání přihlášky a na každý byt zvlášť. Dražební jistinu složí pouze jednu, a to v částce odpovídající výši dražební jistiny bytu s největším počtem místností, na který přihlášku podává. Tato složená dražební jistina se (v případě, že dražitel nevydraží v pořadí první dražený byt, na který podal přihlášku do dražby) započte na další byt, na který dražitel přihlášku do dražby podal.

2.2.4 Úhrada vydražené částky

Vydražitel je povinen do 30 dnů od vydražení práva na uzavření nájemní smlouvy k předmětnému bytu složit na účet města Žamberka vydraženou částku, sníženou o částku odpovídající výši složené dražební jistiny (číslo tohoto účtu je součástí dražebního protokolu). V případě, že v této lhůtě vydraženou částku nesloží, může písemně požádat město Žamberk, zastoupené Správou budov Žamberk s.r.o., o prodloužení lhůty k uhrazení vydražené částky o dalších 30 dnů. Po schválení prodloužení lhůty k uhrazení vydražené částky je vydražitel povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.500,00 Kč na stejný účet.

Nájemní smlouva se uzavírá po uhrazení vydražené částky. Před uzavřením nájemní smlouvy je vydražitel povinen dále 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 (kauce) ve výši stanovené radou města. Nájemce je povinen přihlásit se k trvalému pobytu v Žamberku, a to nejpozději do 60 dnů od uzavření nájemní smlouvy.

2.2.5 Způsob hrazení nájemného

Částka zaplacená na základě provedené dražby je vydražiteli započtena jako záloha na nájemné na předmětný byt. Od této vydražené částky se každý měsíc odečítá měsíční nájemné ve výši stanovené RM (dle čl. 2.1 písm. c) těchto pravidel). Po vyčerpání této částky je nájemce povinen platit řádné nájemné. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu nejsou v tomto předplatném zahrnuty a jejich placení a vyúčtování se provádí obvyklým způsobem. V průběhu roku může pronajímatel po předchozím oznámení změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby, na základě změny počtu členů domácnosti nebo z dalších důležitých důvodů, zejména změnu rozsahu nebo kvality poskytované služby.

2.2.6 Zmaření dražby

Ke zmaření dražby dojde:

- a) pokud z viny dražitele nebude do 30 dnů nebo do 60 dnů složena vydražená částka dle čl. 2.2.4
- b) pokud následně dojde ke zjištění, že se vydražitel zúčastnil dražby na základě nepravdivých údajů uvedených v přihlášce do dražby a jeho přílohách.

V případě zmaření dražby se dražba opakuje za stejných podmínek dle těchto pravidel. K opakované dražbě nebude připuštěn vydražitel ze zmařené dražby.

2.2.7 Vrácení předplaceného nájemného

Pokud dojde k ukončení nájemního vztahu před vyčerpáním předplaceného nájemného a současně k předání bytu městu Žamberk, zastoupenému Správou budov Žamberk s.r.o., tak, aby mohl být znovu pronajat podle těchto pravidel, bude nájemníkovi nebo jiné oprávněné osobě (např. dědicům) zbývající částka předplaceného nájemného do 30 dnů od předání bytu vrácena. Služby, které jsou hrazeny měsíčními zálohami, budou vyúčtovány nájemci nebo oprávněné osobě do tří měsíců od ukončení zúčtovacího období.

2.3 Podmínky pro účast v dražbě

Dražby se smí zúčastnit osoba starší osmnácti let, která souhlasí se smluvním nájemným a splňuje tato kritéria:

- nemá ve vlastnictví či v nájmu byt nebo ve vlastnictví či spoluvlastnictví nemovitost s neobsazeným bytem (případně doloží kupní smlouvu a potvrzený návrh na vklad do katastru nemovitostí) a toto osvědčí podpisem čestného prohlášení, nebo
- má výpověď z nájmu bytu (doloží písemnou výpověď nebo pravomocným rozsudkem soudu) a má právo na náhradní byt nebo má uzavřenou dohodu o skončení nájmu bytu (doloží předmětnou dohodu).

V případě, že dražitelé jsou nájemci bytu majetku města Žamberka, mohou se do dražby přihlásit za podmínek uvedených v čl. 2.4 těchto pravidel
Pokud předmět dražby není vydražen, bude se dražit opakovaně.

2.4 Účast nájemce bytu v majetku města Žamberka v dražbě nájmu bytu

Do dražby od prvního kola se může přihlásit nájemce bytu v majetku města Žamberka (dále jen „městského bytu“) za splnění těchto podmínek:

- a) nájemce nebyl za posledních 24 měsíců veden v seznamu dlužníků města Žamberka, zastoupeného Správou budov Žamberk s.r.o.
- b) souhlasí se smluvním nájemným.

V případě, že se vydražitelem stane nájemce městského bytu pronajatého podle těchto pravidel:

- a) je zůstatek zálohy na nájemné ke dni předání tohoto bytu městem Žamberk, zastoupeným Správou budov Žamberk s.r.o., započten jako součást vydražené zálohy na nájemné k novému bytu,
- b) je-li vydražená částka nižší než zůstatek zálohy na nájemné, bude tento zůstatek neobydleného nájemného převeden na nově vydražený byt.

Podmínkou uzavření nájemní smlouvy k vydraženému bytu je skončení nájemní smlouvy k původnímu bytu a bezodkladné předání tohoto bytu zpět městu Žamberk, zastoupenému Správou budov Žamberk s.r.o.

2.5 Dražební jistina

Dražební jistinu skládá dražitel (i ten, který se přihlašuje do dražby dle čl. 2.4 těchto pravidel) nejpozději den před konáním dražby hotově do pokladny Správy budov Žamberk s.r.o., nebo na účet města Žamberka, zastoupeného Správou budov Žamberk s.r.o. Doklad o složení dražební jistiny předloží dražitel dražební komisi; kopie tohoto dokladu je přílohou přihlášky do dražby.

Dražební jistina složená vydražitelem je součástí vydražené částky. Ostatním účastníkům dražby je dražební jistina vrácena následující pracovní den po dražbě převodem na účet nebo výplatou z pokladny Správy budov Žamberk s.r.o.

Pokud dojde ke zmaření dražby propadá dražební jistina jako smluvní pokuta za zmaření dražby ve prospěch města Žamberka, zastoupeného Správou budov Žamberk s.r.o.

3 Byty pronajímané mimo dražbu

RM rozhoduje o přidělení bytu mimo dražbu v případech, kdy se jedná o přidělení bytu organizaci nebo osobě:

- jejíž činnost je pro město nezbytná
- v případech hodných zvláštního zřetele (např.rekonstrukce obsazených bytů, havarijní stavy).

4 Byty pronajímáné na dobu určitou formou losování

Jedná se o uvolněné byty, které jsou určeny k prodeji, avšak město má zájem na jejich pronajímání na dobu určitou, nejdéle na dobu 1 roku.

4.1 Vyhlášení volného bytu

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

4.2 Žádost o byt

Zájemce o byt podá žádost na formuláři, který si vyzvedne u zapisovatelky bytové komise na MěÚ Žamberk.

Vyplněný formulář předá žadatel do sekretariátu starosty města.

Každý žadatel o byt je povinen ve své žádosti uvést pravdivé a úplné údaje a doložit všechny požadované přílohy. K žádosti žadatel přiloží potvrzení o veškerých příjmech a dávkách žadatele - zaměstnavatele o čistém příjmu, Úřadu práce ČR atd.

Bytová komise ověří správnost uvedených údajů, dále vyhotoví seznam žadatelů dle přihlášek a vyhlásí termín losování. Po vylosování uchazeče ho bytová komise doporučí RM ke schválení. O rozhodnutí rady města budou žadatelé informováni usnesením RM do 30 dnů ode dne rozhodnutí.

4.3 Podmínky pro přijetí žádosti o byt

Podmínky pro přijetí žádosti o byt:

- a) žadatel ani členové jeho domácnosti nemají vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo bytu, ani je neužívají právem odpovídajícím věcnému břemeni,
- b) žadatel nebyl za posledních 24 měsíců veden v seznamu dlužníků města Žamberka,
- c) žadatel souhlasí se smluvním nájemným,
- d) žadatel souhlasí s uzavřením smlouvy o poskytnutí kauce, jejíž výše nepřesáhne trojnásobek měsíčního nájemného,
- e) jedna rodina může podat pouze jednu žádost o byt,
- f) v případě, že žadatel nebo člen jeho domácnosti je nájemcem bytu ve vlastnictví města, bude smlouva o nájmu bytu uzavřena za podmínky, že ukončí nájem dosavadního městského bytu a tento byt předá zpět městu.

4.4 Losování práva na uzavření nájemní smlouvy

Předmětem losování je právo vylosovaného uchazeče na uzavření nájemní smlouvy na zveřejněný volný byt.

Byt vždy získává ten z uchazečů, jehož jméno licitátor města vylosuje z osudí.

Losování zajišťuje bytová komise dle Řádu losování.

4.5 Uzavření nájemní smlouvy

Nájemní smlouva je s žadatelem uzavírána na dobu určitou v délce nejvýše 1 roku s možností prodloužení max. o jeden rok. Žádost o prodloužení podává nájemce bytové komisi nejméně 2 měsíce před uplynutím doby, na kterou byla nájemní smlouva uzavřena. O prodloužení doby nájmu rozhodne rada města na základě doporučení bytové komise.

V bytech nebudou povolovány stavební úpravy, kterými by došlo ke změně užívání bytu k jiným účelům než k bydlení.

Před podpisem nájemní smlouvy uzavře budoucí nájemník smlouvu o poskytnutí kauce ve výši, která nepřesáhne trojnásobek měsíčního nájemného na účet města Žamberk, zastoupeného Správou budov Žamberk s.r.o.

V bytech mohou bydlet pouze osoby uvedené v evidenci správce bytů a v seznamu nájemců bytů.

Nájemce nemá nárok na bytovou náhradu, jestliže nájem skončí uplynutím doby, na kterou byla nájemní smlouva uzavřena a nedojde k prodloužení doby nájmu.

Na přidělení bytu není právní nárok – rada města na návrh bytové komise může tedy rozhodnout o tom, že byt nebude zájemci přidělen.

5 Výměna městských bytů

Nájemci městských bytů, kteří žádají o výměnu bytů vzájemně mezi sebou, předloží bytové komisi písemnou žádost podepsanou všemi zájemci.

Podmínkou udělení souhlasu je předložení dokladů osvědčujících právo nájmu všech účastníků výměny k bytům, které mají být jejím předmětem. Další podmínkou je řádné uhrazení nájemného i všech poplatků spojených s užíváním bytů, kterých se výměna týká, ke dni podání žádosti.

Dohoda o výměně bytů se uzavírá v písemné formě po předchozím písemném souhlasu RM. Nájemci z menšího bytu přecházejícího do většího bytu bude výměna schválena za předpokladu souhlasu se smluvním nájemným a složením předplaceného nájemného ve výši vyvolávací ceny bytu. Nájemci přecházejícímu z většího do menšího bytu bude zachován stávající typ nájemného (regulované nebo smluvní).

6 Závěrečná ustanovení

Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 15.04.2009.

7 Příloha

Příloha č. 1 – Seznam domů s byty pro sociálně potřebné občany
Příloha č. 2 - Dražební komise

Příloha č. 1 Seznam domů s byty, které jsou přidělovány dle „Pravidel pro pronajímání bytů v majetku města Žamberka sociálně potřebným občanům“:

Žamberk	Čs. Armády	čp. 449
Žamberk	Čs. armády	čp. 457
Žamberk	Revoluční	čp. 651
Žamberk	Revoluční	čp. 652
Žamberk	Revoluční	čp. 794

Příloha č. 2 Dražební komise

RM svým usnesením č. 74/2009-RADA ze dne 02.04.2009 jmenovala dražební komisi v tomto složení:

Členové dražební komise:

- starosta nebo 1. místostarosta nebo jimi pověřená osoba
- ředitel Správy budov Žamberk s.r.o. nebo jím pověřená osoba
- předseda bytové komise nebo jím pověřená osoba

Zapisovatelka dražební komise:

- zapisovatelka bytové komise nebo jí pověřená osoba

Licitátor:

- Ing. Jiří Šmok
- Martin Mimra
- Ing. Vladimír Fabián
- osoba pověřená předsedou bytové komise

Řízení výtisků			
Název a pořadí výtisku	Médium <small>(papír, databáze, audio kazeta....)</small>	Za výtisk odpovídá	Místo uložení
SAM 3201	digi	vedoucí PRAV	předpisy města PMD
SAM 3201	digi	vedoucí PRAV	web
SAM 3201 – výtisk 01	papír	vedoucí PRAV	registr předpisů