

Pravidla nájmu bytů ve vlastnictví města Klatov ve znění platném od 1. 4. 2019

Tato pravidla upravují postup města Klatovy při pronajímání bytů ve vlastnictví města při výkonu vlastnických práv. Vycházejí z příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen OZ).

Tato pravidla se vztahují na všechny byty v majetku města, pokud není dále uvedeno jinak.

Čl. I.

Základní pojmy

1.1. Rozhodování o uzavření nájemních smluv, jakož i o dalších právních úkonech souvisejících s nájemním vztahem přísluší Radě města Klatovy (dále jen Rada)

Rada může v souladu s platnými právními předpisy (§ 102 odst.3 z. o obcích) rozhodování zcela nebo zčásti svěřit starostovi nebo obecnímu úřadu

1.2. Poradním orgánem Rady v bytových záležitostech je bytová komise, jejíž činnost se řídí pravidly schválenými Radou.

1.3. Uzavíráním nájemních smluv a výkonem dalších práv a povinností souvisejících se správou městských bytů je na základě a v rozsahu uzavřené mandátní smlouvy pověřen správce bytového fondu Správa nemovitostí Klatovy s.r.o. (dále jen správce).

1.4. Za byt se považuje místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

1.5. Za byty pro sociálně znevýhodněné osoby se pro potřeby této směrnice rozumějí:

- byty pro sociální bydlení - určené pro osoby ohrožené sociálním vyloučením, ztrátou bydlení nebo domácím násilím a osoby opouštějící instituce (dětské domovy, výchovné ústavy, pěstounská péče, zařízení sociálních služeb a zdravotnická zařízení)
- byty v domech pro seniory - určené pro osoby, které dosáhly věku rozhodného pro přiznání starobního důchodu a pro osoby se zdravotním postižením
- bezbariérové byty - určené svým uspořádáním a vybavením pro osoby se zdravotním postižením.

1.6. Z hlediska vlastnického se jedná o byty:

- situované v domech výlučně patřících městu Klatovy
- vymezené jako jednotky ve smyslu § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., OZ, jejichž výlučným vlastníkem je město Klatovy

1.7. Pro účely těchto pravidel se rozdělují byty:

- byty kategorie A. byty s vlastním příslušenstvím
- byty kategorie B. byty pro sociálně znevýhodněné osoby s vlastním příslušenstvím
- byty kategorie C. byty se společným příslušenstvím nebo s částečným příslušenstvím

vlastním příslušenstvím se rozumí koupelna, sprchový kout a splachovací WC

Seznam bytů a domů vede a pravidelně aktualizuje správce.

Čl. II

Pronajímání bytů

2.1. Návrhy na uzavření nájemní smlouvy s novými nájemci

O uzavření nájemní smlouvy k bytu s konkrétním uživatelem rozhoduje Rada, která vychází z návrhu bytové komise. Návrhy pro jednání bytové komise připravuje správce.

2.2. Žádosti o byty pro sociálně znevýhodněné osoby eviduje odbor sociálních věcí a zdravotnictví městského úřadu v Klatovech (dále jen OSVZ), který předkládá návrh na uzavření nájemní smlouvy prostřednictvím bytové komise. Návrh projedná bytová komise a předloží jej Radě. Podmínky žádosti a postup při výběru nájemce jsou řešeny samostatně.

2.3. Nájemní smlouva na byty v domech Plánická 125/V a 793-5/IV může být uzavřena pouze na základě předložené platné dohody o převodu členských práv (kromě bezbariérových bytů, kde se postupuje podle bodu 2.2.)

2.4. Nabídka pronájmu ostatních uvolněných bytů bude zveřejněna vždy v období od 15. do posledního dne každého kalendářního měsíce na úřední desce městského úřadu, elektronické úřední desce městského úřadu a webových stránkách správce. V nabídce bude uvedena adresa, stručný popis bytu, výše nájemného, datum prohlídky bytu a datum, do kterého lze podat žádost o nájem bytu.

Žádost může podat občan starší 18 let na tiskopisu města nejpozději do data uvedeného v nabídce. Tiskopis žádosti obdrží žadatel u správce, na webových stránkách města a správce. V případě neúplné žádosti vyzve správce žadatele k doplnění a stanoví mu přiměřenou lhůtu (nejpozději do data jednání bytové komise). Žadatelé zároveň předloží prohlášení o výši svého čistého měsíčního příjmu za období vymezené v nabídce.

2.5. U nově postavených bytů může Rada vyhlásit odlišný způsob výběru, a to zejména v závislosti na podmínkách dotace na výstavbu.

2.6. V případě, že byl občan postižen živelní pohromou, může o přidělení bytové náhrady rozhodnout bezodkladně vedení města, přičemž o této skutečnosti bude neprodleně informována Rada.

2.7. Na základě usnesení Rady je vybraný zájemce informován o možnosti uzavřít nájemní smlouvu. Pokud se zájemce ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne doručení výzvy k uzavření smlouvy a převzetí bytu bez omluvy nedostaví ke správci k podpisu smlouvy, ztrácí nárok na uzavření nájemní smlouvy k danému bytu.

Výzva se považuje za doručenu dnem převzetí nebo dnem, kdy druhá smluvní strana odmítla písemnost převzít nebo 10. den ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí na poště, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do domovní nebo jiné adresátem užívané schránky.

2.8. Pronajímatel zpřístupní byt neprodleně po uzavření nájemní smlouvy. Termín zpřístupnění bytu a předání klíčů je dohodnut v nájemní smlouvě. O předání bytu je sepsán protokol, který podepisuje nájemce a správce. V protokolu je uveden stav a vybavení bytu.

Nájemné začne nájemce hradit ode dne, kdy je byt způsobilý k nastěhování a obývání. Tento termín je uveden v předávacím protokolu.

Čl. III Podmínky nájmu bytu

3.1. Pronajímatel si vyhrazuje právo dát souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo pro případy zvláštního zřetele hodné.

3.2. Doba trvání nájemní smlouvy

3.2.1. U nově přidělovaných bytů (s výjimkou bytů v domech pro seniory) se uzavírá nájemní poměr obvykle na dobu určitou 12 kalendářních měsíců. Při plnění podmínek řádného užívání bude bez dalšího obnoven vždy na období 12 kalendářních měsíců.

Pokud nejsou plněny podmínky řádného užívání, je nájemce písemně upozorněn alespoň 1 měsíc předem na zánik nájmu s odůvodněním a stanovením termínu pro odstranění závadného chování.

Podmínkami řádného užívání se rozumí zejména:

- pravidelná úhrada nájemného a nákladů služeb spojených s užíváním bytu

- dodržování podmínek užívání bytu a společných prostor uvedených v nájemní smlouvě a právních předpisech, zejména §§ 2201 - 2301 OZ;

3.2.2. U bytů v domech pro seniory se nájemní poměr uzavírá obvykle na dobu neurčitou.

3.3. Opravy v bytě a běžná údržba

Po dobu nájmu provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu nájemce. Jejich rozsah stanoví Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

3.4. Nájemné

Nájemné se sjednává dohodou mezi nájemci a vlastníkem. Výše nájemného je uvedena v evidenčním listě, který je nezbytnou součástí nájemní smlouvy.

Pronajímatel si vyhrazuje možnost každoročního zvýšení nájemného o procentuální část, vyjadřující míru inflace české měny, kterou vyhláší Český statistický úřad. Přepočítání bude po vyhlášení inflace prováděno vždy k 1.7. kalendářního roku. Nově stanovená výše nájemného bude nájemci oznámena písemně nejpozději do 30.6. kalendářního roku.

3.5. Splatnost nájemného

Nájemné je splatné do posledního dne kalendářního měsíce, za který je hrazeno. Nájemné se hradí prostřednictvím inkasního střediska České pošty, s.p. (SIPO) nebo převodem na bankovní účet vlastníka.

Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného, záloh nebo nedoplatku z vyúčtování je povinen zaplatit úrok z prodlení, který odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

Platby složené nájemcem na jeho dluh v hotovosti nebo zaplacené na bankovní účet vlastníka se započtou podle prokazatelných pokynů dlužníka. V ostatních případech se platby započtou v tomto pořadí

1. na nejstarší dluh na nájemném a zálohách na služby spojené s užíváním bytu
2. na nedoplatek z vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu
3. na náklady případného soudního nebo exekučního či vykonávacího řízení
4. na úroky z prodlení, popř. jiné zákonné či smluvní sankce

3.6. Dohoda o posečkání a o placení dluhu ve splátkách

S nájemcem bytu, který je v prodlení s placením nájemného, záloh na 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 splácení 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.

3.7. Skončení nájmu bytu

K zániku nájmu bytu může dojít:

- uplynutím doby, na kterou je nájem uzavřen, pokud nedojde k prodloužení dle článku 3.2.1.
- nebo výpovědí za podmínek uvedených v §§ 2286 – 2291 OZ.

Pokud nájemce nezaplatí nájem za dobu tří měsíců, vyzve jej správce, aby tak učinil v náhradní lhůtě 15 dnů. Pokud není nájemné uhrazeno ani v náhradní lhůtě, je prostřednictvím bytové komise předložen Radě návrh na výpověď bez výpovědní lhůty.

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.

IV.

Přechod nájmu bytu, podnájem bytu nebo jeho části

4.1. Přechod nájmu bytu

Přechod nájmu může být uskutečněn pouze v souladu s ustavením §§ 2279 až 2284 OZ.

Osoba, na kterou přechází nájem bytu, je povinna své právo oznámit a doložit příslušnými dokumenty.

Oznámení a příslušné dokumenty posoudí bytová komise a na základě jejího návrhu Rada vezme přechod nájmu bytu na vědomí anebo rozhodne, že se o přechod nájmu nejedná.

4.3. Podnájem bytu nebo části bytu

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 podnájmem.

Žádosti o souhlas s podnájmem bytu, předloží správce spolu se svým stanoviskem Radě k projednání tak, aby byla zachována 30 denní lhůta pro vyřízení (§ 2275 OZ).

Čl. V

Udělování výjimek

Z důvodů zájmu města anebo důvodů zvlášť hodných zřetele může Rada rozhodnout o výjimekách z těchto pravidel.

Čl. VI

Přechodná a závěrečná ustanovení

Podáním žádosti o nájem bytu se nevytváří pro žadatele vůči městu Klatovy právní nárok na uzavření nájemní smlouvy ani nevzniká povinnost města Klatovy žadateli byt do nájmu poskytnout.

Čl. VII

Tato Pravidla o nájmu bytů byla schválena Radou města Klatov dne 19. 3. 2019, usnesením č. 5, bod 133/5, a nabývají účinnosti dne 1. dubna 2019. Tímto dnem pozbývají platnosti Pravidla o nájmu bytu platná od 1. ledna 2016.

Mgr. Rudolf Salvetr
starosta města

Mgr. Martin Kříž
místostarosta města

Ing. Václav Chroust
místostarosta města