

**Vnitřní směrnice Města Moravský Krumlov č. MěÚ/11/2011 o přidělování bytů ve
vlastnictví města do nájmu občanům**

Aktualizované vydání

**Oddíl I.
Předmět úpravy**

Tato směrnice upravuje podmínky přidělování bytů ve vlastnictví Města Moravský Krumlov do nájmu občanům.

**Oddíl II.
Obecná část**

Čl.1

Byt

Za byt se podle této směrnice považuje místnost, nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, mohou k tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky a nacházejí se v domech ve výlučném vlastnictví obce, nebo v domech, ve kterých obec vlastní alespoň jednu bytovou jednotku.

Čl.2

Podmínky pronájmu bytů

- 1) Byt může být pronajat zletilému zájemci, který je plně způsobilý k právním úkonům.
- 2) Zájemcem o pronájem bytu nemůže být ten:
 - a) kdo protiprávně užívá byt či nebytový prostor ve vlastnictví města
 - b) kdo má vůči městu neuhrazené závazky
 - c) komu byla doručena výpověď z nájmu bytu podle §711, odst.2 občanského zákoníku (dále jen OZ).
 - d) kdo prodal, nebo jinak převedl byt na třetí osobu, jež nabyt do svého vlastnictví převodem z majetku města Moravský Krumlov v uplynulých 5ti letech
 - e) kdo nesouhlasí se shromažďováním a archivací osobních údajů o jeho osobě pro účely evidence žádosti o přidělení bytu v seznamu zájemců a uzavření smlouvy o nájmu bytu v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů.
 - f) proti komu je v době uzavření nájemní smlouvy vedena exekuce

Čl.3

Všeobecné podmínky nájemní smlouvy

- 1) Nájemní smlouvu s nájemcem uzavírá Město Moravský Krumlov jednajícím prostřednictvím Správy majetku města Moravský Krumlov, Zámecká 17, 672 01 Moravský Krumlov, IČ: 00839043 jako pronajímatel.
- 2) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání maximálně 24 měsíců. Za podmínky řádného plnění ujednání obsažených v nájemní smlouvě může být následně před uplynutím doby na základě písemné žádosti nájemce nájemní smlouva prodloužena o 24 měsíců.
- 3) Nájemce má právo požadovat formou písemné žádosti po pronajímateli před uplynutím sjednané doby nájmu a za plnění podmínek uvedených v odst. 2 uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou.

- 4) Výše nájemného uvedené v nájemní smlouvě k bytu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem jako nájemné smluvní.
- 5) Před uzavřením nájemní smlouvy je povinen budoucí nájemce složit na účet pronajímatele kauci rovnající se trojnásobku nájemného (účelem kauce je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci vzniklých v souvislosti s užíváním bytu za podmínek stanovených právními předpisy).
- 6) Účinnost nájemních smluv dle odst. 2 je podmíněna sepsáním exekutorského nebo notářského zápisu vybraným exekutorem nebo notářem o provedení výkonu rozhodnutí vystěhováním z bytu při marném uplynutí lhůty k vystěhování nájemce po skončení nájmu. Náklady na sepsání exekutorského nebo notářského zápisu nese nájemce bytu.
- 7) Při výměně bytů mezi jednotlivými nájemci, kteří prokazatelně řádně plní své závazky vyplývající z nájemní smlouvy (řádně platí nájemné a úhrady za poskytované služby spojené s nájmem) po dobu nejméně 24 měsíců, se v nájemní smlouvě od podmínek uvedených v odst. 5 a 6 upouští a nájemní smlouva je uzavírána na dobu neurčitou.
- 8) Při výměny bytů mezi jednotlivými nájemci, kteří prokazatelně řádně neplní své závazky vyplývající z nájemní smlouvy (řádně neplatí nájemné a úhrady za poskytované služby spojené s nájmem), avšak nesplňují podmínky pro výpověď z nájmu bytu, se v nájemní smlouvě uplatní podmínka uvedená v odst. 6 (sepsání exekutorského nebo notářského zápisu o provedení výkonu rozhodnutí vystěhováním z bytu při marném uplynutí lhůty k vystěhování nájemce po skončení nájmu) a nájemní smlouva je uzavírána na dobu dle odst. 2 a 3.

Čl. 4

Přechod nájmu

- 1) Přechod nájmu je realizován v souladu s §706, odst. 1,2,3,4, §707, odst. 1,3 a §709 OZ.
- 2) SMM předloží radě města za předpokladu splnění podmínek pro přechod nájmu uvedených v §706, odst. 1 a 3, §707, odst. 1 a 3 a §708 OZ návrh na přechod nájmu na oprávněné osoby. Rada města vydá souhlas s přechodem nájmu na dobu 24 měsíců nebo dobu neurčitou.
- 3) V případě pochybností o splnění podmínek k přechodu nájmu dle odst. 1, SMM tuto skutečnost předloží radě města k rozhodnutí.

Čl. 5

Výměna bytů

- 1) Výměna bytů je možná po písemné dohodě všech nájemců bytů se souhlasem pronajímatelů v souladu s § 715 OZ.
- 2) Žádost o výměnu bytů, je-li alespoň jeden ze směňovaných bytů ve vlastnictví města, se podává v kanceláři SMM osobně nebo poštou v písemné formě podepsanou všemi stranami žádajícími výměnu.
- 3) SMM předloží žádost o výměnu bytů radě města ke schválení.
- 4) Rada města na návrh SMM může žádost o výměnu bytu zamítnout, zejména při naplnění ustanovení odd. II., čl.2, odst.2, písm.a, b, c.

Čl. 6

Podnájem bytu

- 1) Souhlas k uzavření smlouvy o podnájmu bytu může udělit rada města pouze tehdy, nemůže-li nájemce ze závažných důvodů byt po delší dobu užívat a sjedná-li smlouvu o podnájmu na dobu nejdéle jednoho roku. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemce podle §711 odst. 2 písm.b) OZ. Nebylo-li dohodnuto jinak, platí, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodů ve lhůtě podle §710 odst.2 OZ.
- 2) Podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději se zánikem nájmu. Byl-li podnájem sjednaný na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby.
- 3) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

Oddíl III. Přidělování bytů

Čl.1

Způsob přidělování bytů

Město přiděluje do nájmu byty v jeho vlastnictví výhradně rozhodnutím rady města:

- 1) na základě výsledku výběrového řízení
- 2) přímým rozhodnutím rady města

Čl.2

Výběrové řízení

- 1) Záměr města pronajmout uvolněný byt zveřejňuje pronajímatel způsobem v místě obvyklým (na úřední desce MěÚ, webových stránkách města na adrese www.mkrumlov.cz, příp. dalším způsobem) po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v radě města.
- 2) Ve zveřejněném záměru pronajmout byt pronajímatel uvede:
 - označení a popis bytu
 - minimální výše nájemného bez záloh na služby spojené s užíváním bytu
 - hodnota zařizovacích předmětů bytu
 - termín možné prohlídky bytu
 - způsob podání nabídky a její náležitosti
- 3) Otevírání obálek a vyhodnocení nabídek provádí bytová a sociální komise, která stanoví pořadí nabídek a předkládá návrh radě města na uzavření nájemní smlouvy s vybraným zájemcem
- 4) Zájemce podává svoji nabídku podle podmínek uvedených ve zveřejněném záměru v kanceláři Správy majetku města Moravský Krumlov v zalepené obálce označené jménem, adresou a kontaktem zájemce a označenou heslem „Pronájem a č. bytu“ (vzor „Pronájem 32/4). Nabídka může být doručena poštou, přičemž za dobu doručení je považováno doručení nabídky adresátovi. Základním kritériem hodnocení nabídek je jejich úplnost a výše nabízeného nájemného. V případě rovnosti nabídek rozhoduje o jejich pořadí datum a čas doručení nabídky.
- 5) Vyrozmění zájemců o výsledku výběrového řízení a výzva k uzavření nájemní smlouvy vítěznému zájemci bude zaslána písemně poštou, příp. emailem nejpozději do 14ti dnů po projednání v radě města.
- 6) Lhůta pro uzavření nájemní smlouvy se stanoví nejméně na čtrnáct dnů od doručení vyrozumění zájemci. V případě, že nedojde ve stanovené lhůtě ze závažných důvodů ze strany zájemce k podpisu nájemní smlouvy, bude k podpisu vyzván zájemce vyhodnocený v pořadí na druhém místě.
- 7) Rada města je oprávněna ve své výhradní pravomoci rozhodnout o přidělení bytu rozdílně bez ohledu na výsledek výběrového řízení a doporučení bytové a sociální komise.

Čl.3

Přímým rozhodnutím rady města

Rada města může plně ve své výhradní pravomoci po zvážení všech okolností hodných zřetele přidělit uvolněný byt ve veřejném zájmu v těchto jednotlivých případech:

- 1) obsazení pracovního místa důležitého pro potřeby města např. lékař, zaměstnanec MěÚ nebo organizace zřízené městem, státní zaměstnanci aj.
- 2) rozhodnutí příslušného orgánu státní správy o nezpůsobilosti dosud užívaného bytu obývaného jeho vlastníkem nebo nájemcem. V případě nájemce může podat žádost za nájemce vlastník nemovitosti, kterou doloží příslušným rozhodnutím.
- 3) živelné události
- 4) řešení mimořádné sociální nebo bytové situace občanů města dle stanoviska sociálního odboru.
- 5) Byty zvláštního určení v domě na ulici Husova č.p. 1264, 1265 a 1266 a to v pořadí dle data podání žádosti s přihlédnutím k vhodnosti konkrétního bytu a počtu osob se zájemcem v bytě žijících a po předchozím doporučení bytové a sociální komise.

- 6) Na doporučení bytové a sociální komise v případě žádosti občana o přidělení bytu do nájmu z důvodu jeho naléhavé životní situace

Oddíl IV.
Závěrečná ustanovení

Čl. 1

Výjimky

Výjimky z této směrnice uděluje rada města plně ve své pravomoci po zvážení všech okolností konkrétního případu.

Čl. 2

Rozsah platnosti směrnice

- 1) Tato směrnice neupravuje přidělování bytů služebních a bytů zvláštního určení (DPS).

Čl. 3

Schvalovací doložka

Aktualizace této směrnice schválila Rada města Moravský Krumlov na své schůzi dne 14.1.2013 a nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení.

.....
Mgr. Zdeněk Juránek
místostarosta



.....
Mgr. Tomáš Třetina
starosta