

ZÁSADY MĚSTA BOHUMÍNA

pro sjednávání nájemních smluv na byty pro příjmově vymezené osoby v domě čp. 65 v ul. U Školky v Bohumíně-Vrbici platné od 06.04.2020

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

V podmínkách města Bohumína se sjednávají nájemní smlouvy na obecní byty zejména na základě licitací, přechodů nájmu bytů a směn bytů. V mimořádných případech (např. na doporučení orgánu sociálně-právní ochrany dětí, seniorům, osobám zdravotně postiženým, osobám ohrožených sociálním vyloučením, atd.) na základě rozhodnutí rady města po projednání v bytové komisi.

V domě čp. 65 v ul. U Školky v Bohumíně-Vrbici se sjednávají nájemní smlouvy na základě licitací bytů po zveřejnění přijímání přihlášek. Přihlášku si může podat občan Evropské unie, starší 18 let, způsobilý k právním úkonům. Nájemní smlouvy se sjednávají dle těchto Zásad a Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.

Ve výše uvedeném domě je dle Nařízení vlády č. 146/2003 Sb., maximální nájemné stanoveno ve výši součinu pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333 upraveného mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

II. LICITACE

1. Byty určené k licitaci nájmu se neprodleně zveřejňují způsobem v místě obvyklým (na informační desce na tř. Dr. E. Beneše, nástěnce odboru správy domů před kanceláří č. B207, internetových stránkách města, v městských novinách OKO) a to po dobu minimálně 15 dnů s těmito údaji:
 - přesná adresa, číslo popisné, číslo bytu
 - velikost bytu, původní kategorie a další údaje týkající se bytu
 - vyvolávací a maximální cena
 - místo a termín licitačního řízení
 - termín prohlídky bytu
2. Město má zájem přednostně řešit bytové potřeby svých občanů, kteří jsou se životem ve městě již spjati a u kterých je záruka pravidelných úhrad nájemného a služeb spojených s užíváním bytu. Prvního kola licitačního řízení se proto mohou zúčastnit občané Evropské unie a dlouhodobě pobývajících rezidenti na území Evropské unie starší 18 let, způsobilí k právním úkonům, kteří:
 - mají trvalý a prokazatelný pobyt na území města, a to nepřetržitě po dobu posledního jednoho roku
 - nebo**
 - mají zaměstnání či jsou osobami samostatně výdělečně činnými na území ČR nejméně jeden rok

Pro účely posouzení zaměstnání se nepřihlíží k časově omezeným pracovním možnostem, na které zaměstnavatelům přispívá Úřad práce příspěvkem na zaměstnanost. Zájemci mohou mít sjednanou nájemní smlouvu k městskému bytu a po vylicitování stávající byt odevzdají městu Bohumín.

3. V případě neúspěchu licitace bude následovat druhé (případně další) kolo licitace. Této opakované licitace se mohou zúčastnit i občané Evropské unie a dlouhodobě pobývajících rezidenti na území Evropské unie starší 18 let s trvalým a prokazatelným pobytem na celém území ČR, kteří splňují podmínky dle těchto Zásad.

- 4. Podmínkou pro účast u licitace je podání přihlášky, kterou zájemce obdrží na Městském úřadě Bohumín, odbor správy domů, Masarykova 225, č. dveří B207.**
5. V přihlášce zájemce čestně prohlásí výši příjmu za rozhodné období (1 rok před přijetím přihlášky), v případě vícečlenné domácnosti příjmy všech osob, které by v případě sjednání nájemní smlouvy bydlely ve společné domácnosti.
6. K přihlášce o bezbariérový byt zájemce doloží lékařské potvrzení o nutnosti bezbariérového bytu.
- 7. Podat přihlášku si mohou zájemci, kteří splňují i následující podmínky:**
- jsou osobou s omezenou schopností pohybu či orientace (tj. zejména osoby postižené pohybově, zrakově, sluchově, mentálně a osoby pokročilého věku)
 - nejsou vlastníky či spoluvlastníky nemovitosti určené k bydlení, pokud tento spoluvlastnický podíl zabezpečuje bydlení v samostatné bytové jednotce, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni. Tuto podmínku musí splňovat i další členové společné domácnosti, kteří mají v bytě bydlet
 - nemají adresu trvalého pobytu na území ČR shodnou s adresou ohlašovny MěÚ
 - nejsou dlužníky vůči městu Bohumín
 - nebydlí na základě ubytovací smlouvy na ubytovně
 - nejsou zapsáni v insolvenčním rejstříku
 - nepobírají opakující se dávky hmotné nouze (netýká se občanů, kteří pobírají dávky sociální péče na zvláštní pomůcky pro těžce zdravotně postižené či dávky státní sociální podpory vyplácené úřadem práce nebo dávky nemocenského pojištění), a to nepřetržitě po dobu šesti měsíců předcházející datu licitačního řízení. Společně posuzované osoby, které žijí ve společné domácnosti s osobou, která pobírá tyto dávky, se zúčastnit mohou po doložení potvrzení o vlastním příjmu po dobu minimálně jednoho roku před konáním licitace (např. zaměstnání, důchod, rodičovský příspěvek)
 - nebyl jim vypovězen nájem městského bytu v Bohumíně na základě důvodů uvedených v § 2291, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. ObčZ, v platném znění, s výjimkou, že již uběhla lhůta jednoho roku od výpovědi a zjednání nápravy. Stejný postup město uplatní v případě, že nájem bytu skončil uplynutím doby určité a nájemní smlouva nebyla prodloužena z důvodu porušení povinností nájemce
 - budou schopni pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu, což potvrdí čestným prohlášením při licitačním řízení. Při prokazatelně oprávněných pochybnostech o možnosti hradit pravidelné měsíční úhrady plateb jsou zájemci před podepsáním nájemní smlouvy povinni tuto skutečnost na výzvu odboru správy domů doložit.
8. Výše uvedené skutečnosti osvědčí zájemci svým podpisem na čestném prohlášení, které vyplní při účasti u licitačního řízení.
9. V případě nesplnění některé z výše uvedených podmínek, může si zájemce o licitaci podat písemnou žádost o možnost zúčastnit se licitace nebo si podat žádost o mimořádné přidělení bytu. Žádost bude projednána v bytové komisi, která posoudí důvody žadatele. Stanovisko bytové komise sděluje žadateli odbor správy domů, včetně uvedení dalších vhodných možností řešení bytové situace žadatele (např. spolupráce se sociálním odborem MěÚ, Armádou spásy...). O žádosti rozhodne městský úřad, odbor správy domů na doporučení bytové komise.

10. Průběh licitace:

- komise pro licitace musí být nejméně 3 členná, vždy se zúčastní zaměstnanec odboru správy domů a dva zástupci bytové komise
- licitace probíhá tak, že v úvodu členové bytové komise zkontrolují platnost dokladů totožnosti u uchazečů o licitaci, popřípadě ověřenou plnou moc. Poté každý zájemce obdrží lístek opatřený úředním razítkem, který obsahuje i čestné prohlášení k požadovaným skutečnostem
- zájemce napíše na lístek čitelně výši částky za 1m²/měsíčně, kterou je ochoten zaplatit za nájem bytu v Kč/m²/měsíčně. Tato částka nesmí být nižší než vyvolávací cena a nesmí překročit maximální cenu. Nabídka, která překročí maximální cenu se bude posuzovat jako maximální cena. V čestném prohlášení dále zakroužkuje pravdivé údaje, čestné prohlášení podepíše a odevzdá komisi, která ověří správnost vyplnění údajů, zda souhlasí s dokladem totožnosti či plnou mocí
- po shromáždění všech nabídek komise zjistí pořadí nabízených částek za 1m²/měsíčně a jména příslušných zájemců. Při rovnosti vítězné nabídky několika uchazečů bude rozhodovat losování provedené přímo za účasti zájemců o byt, o čemž následně zaměstnanec odboru správy domů pořídí protokol s podpisy členů komise
- uvedení nepravdivých údajů v čestném prohlášení bude mít za následek vyloučení ze stávající licitace a vyloučení z účasti na licitacích na dobu jednoho roku
- nezakroužkování údajů v čestném prohlášení bude mít za následek vyloučení ze stávající licitace

Zájemce s nejvyšší nabídnutou částkou za 1m²/měsíčně získává právo uzavřít nájemní smlouvu. Další v pořadí se stávají náhradníky pro případ, že by vybraný zájemce neuzavřel do 15 dnů nájemní smlouvu anebo nezaplatil jistotu, která je splatná ke dni podpisu smlouvy. Tato 15denní lhůta neplatí pro ty, kteří budou vyzváni k doložení podkladů pro projednání v bytové komisi.

Zájemce, který byl úspěšný v licitaci, ztrácí do uplynutí doby závazné pro uzavření nájemní smlouvy právo účastnit se licitací dalších.

III. PODMÍNKY PRO SJEDNÁVÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV

1. Nájemní smlouva může být sjednaná:

- se samostatně žijící osobou, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem zjištěný podle § 2 zák. č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění zákona č. 118/1995 Sb., zák. č. 289/1997 Sb., zák. č. 492/2000 Sb. a zák. č. 271/2001 Sb., v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl **0,8 násobek** průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem
- s osobou s dalšími členy domácnosti, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem zjištěný podle § 2 zák. č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění zákona č. 118/1995 Sb., zák. č. 289/1997 Sb., zák. č. 492/2000 Sb. a zák. č. 271/2001 Sb., v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl **1,5 násobek** průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem

2. Před sjednáním nájemní smlouvy budoucí nájemce doloží výpis z rejstříku trestů ne starší tří měsíců, přehled vlastnictví z katastru nemovitostí, příjmy za období posledních 12 měsíců, v případě vícečlenné domácnosti příjmy všech členů domácnosti za rozhodné období před sjednáním nájemní smlouvy.

3. U nově sjednávaných nájemních smluv po uvolnění bytu, přechodu nájmu či bytové směny bude vždy městem ověřováno, zda žadatelé splňují podmínky Nařízení vlády č. 146/2003 Sb., v platném znění a podmínky dle těchto Zásad.

4. Nájemné při přechodu nájmu bytu bude ve stávající výši, minimálně však ve výši vyvolávací ceny u běžných licitací.

V. BYTOVÉ SMĚNY

1. Žadatel o bytovou směnu podá žádost na odbor správy domů. O žádosti rozhodne městský úřad, odbor správy domů na doporučení bytové komise.
2. Nájemce, který vylicitoval byt, může na odbor správy domů podat žádost o směnu bytu nejdříve po uplynutí 12 měsíců od sjednání nájemní smlouvy.
3. Nájemné při směně bytů U Školky bude ve stávající výši, minimálně však ve výši vyvolávací ceny u běžných licitací až do výše maximální ceny.
4. Nájemní smlouvy po směně bytu budou sjednávány na dobu určitou s možností dalšího prodloužení.

VI. OBECNÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ SE NÁJEMNÍCH SMLUV

1. Na sjednání nájemní smlouvy k městskému bytu nemá občan právní nárok, sjednávání je vázáno skutečnými možnostmi a potřebami města.
2. Nájemní smlouvy či dodatky, které byly sjednány na dobu určitou mohou být při řádném plnění povinností spojených s nájmem bytu prodlouženy. Nájemce je povinen od účinnosti nájemní smlouvy řádně hradit nájemné a předepsané zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
3. Jestliže nájemce nebude plnit povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy na dobu určitou (např. neplacení nájemného včetně služeb spojených s užíváním bytu nebo porušování dobrých mravů v domě), nebude nájemní smlouva prodloužena. V individuálních případech prodloužení nájemní smlouvy projednává bytová komise. V případě nedoporučujícího stanoviska bytové komise, nájemce bude muset byt odevzdat zpět pronajímateli. Pokud tak neučiní, podá pronajímatel k příslušnému Okresnímu soudu návrh na vyklizení bytu.
4. Nájemní smlouvy město Bohumín vypovídá z důvodu porušování povinností nájemce, zejména neplacení, když dlužná částka dosahuje trojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu. V tomto případě je nájem vypovídán bez výpovědní doby a pronajímatel je oprávněn požadovat, aby nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Skončení nájmu je upraveno v ustanoveních § 2285 a násl. zákona č. 89/2012 Občanského zákoníku. O výpovědi z nájmu bytu rozhoduje rada města.
5. V případě uhrazení celkového dluhu ve lhůtě 1 měsíce od doručení výpovědi bude s nájemcem (nájemci) sjednána nová nájemní smlouva na dobu určitou maximálně šesti měsíců s možností dalšího prodloužení.
6. Dle § 2272 zákona č. 89/2012 Občanského zákoníku, v platném znění, pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých, pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Město Bohumín stanovuje počet osob v domácnosti takto:

0+1	max. 2 osoby	0+3	max. 5 osob
1+1	max. 3 osoby	1+3	max. 5 osob
0+2	max. 4 osoby	1+4	max. 6 osob
1+2	max. 4 osoby	1+5	max. 6 osob
7. Tento počet osob je pro nájemce závazný a jeho překročení bez předchozího souhlasu pronajímatele bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce.

VII. OBECNÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ SE SMLUV O JISTOTĚ

1. Současně s nájemní smlouvou či dodatkem se sjednává smlouva o jistotě. Výše jistoty bude stanovena ve výši trojnásobku nájemného zaokrouhleného na 100 Kč dolů, maximálně však:

velikost bytu	výše jistoty
malé byty (0+1, 1+1, 0+2)	8.000 Kč
velké byty (1+2, 0+3, 1+3, 1+4, 1+5)	12.000 Kč

Pro výpočet jistoty se nezapočítává plocha sklepních prostor.

2. Účelem jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou vůči nájemci z titulu poškození pronajatého bytu či jeho zařízení, poškození společných prostor, dále uznaných pohledávek za nájem a služby spojené s užíváním bytu.
3. Jistota bude úročena úrokovou sazbou ve výši průměrné diskontní sazby stanovené Českou národní bankou (s účinností od 01.09.2003). Předmětem úročení bude vždy jenom pevná částka jistoty, nezvýšená o výši ročních úroků. Úroky nebudou každoročně vypláceny, pouze připisovány, k výplatě dojde spolu s jistotou do jednoho měsíce po ukončení nájemního vztahu.
4. Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši jistoty a připisovaných ročních úrocích.
5. Při bytových směnách, kdy nájemce mění za byt větších rozměrů či vyšší kvality, bude jistota dorovnána. Nájemci, kteří mají již jistotu zaplacenou a při bytových směnách půjdou do bytu rozlohově menšího, bude jim jistota dorovnána.

VIII. PODÁNÍ ŽÁDOSTÍ

1. Žádost o mimořádné přidělení bytu si může podat občan Evropské unie starší 18 let, způsobilý k právním úkonům. O mimořádném přidělení bytu rozhodne rada města na doporučení bytové komise.
2. Žádost o možnost zúčastnit se licitací při nesplnění podmínek pro licitaci městských bytů si může podat občan Evropské unie starší 18 let, způsobilý k právním úkonům. V těchto případech rozhodne městský úřad, odbor správy domů na doporučení bytové komise.
3. Žádost o prominutí jistoty či její části si může z mimořádných sociálních důvodů podat žadatel nacházející se prokazatelně dlouhodobě ve finanční tísní. O žádosti rozhodne městský úřad, odbor správy domů na doporučení bytové komise.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. O znění těchto Zásad rozhodla rada města usnesením č. 489/28 ze dne 06.04.2020.
2. Tyto Zásady nabývají účinnosti dne 06.04.2020.