

ZÁSADY MĚSTA BOHUMÍNA

pro sjednávání nájemních smluv na obecní byty 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.

Zvláštní předpoklady platí pro sjednávání nájemních smluv v těchto domech:

1. V domech určených pro příjmově vymezené osoby v ul. Okružní 716 v Novém Bohumíně, Slezské 26 ve Starém Bohumíně a U Školky 65 v Bohumíně-Vrbici se sjednávají nájemní smlouvy na základě licitací bytů po zveřejnění přijímání přihlášek. Přihlášku si může podat občan Evropské unie a dlouhodobě pobývajícím rezident na území Evropské unie starší 18 let, způsobilý k právním úkonům. Nájemní smlouvy se sjednávají dle odlišných samostatných „Zásad“ a Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.
2. V domě čp. 7 na náměstí Svobody ve Starém Bohumíně se sjednávají nájemní smlouvy na základě licitačního řízení, kde zájemce musí navíc splňovat podmínku, a to být osobou s omezenou schopností pohybu či orientace (tj. zejména osoba postižena pohybově, zrakově, sluchově, mentálně či osoba pokročilého věku).
3. V domech zvláštního určení v ul. Jateční 149 v Novém Bohumíně a Na Chalupách 121 v Bohumíně-Pudlově se sjednávají nájemní smlouvy na základě podání žádosti a následného doporučení Centra sociálních služeb Bohumín, dle zvláštních „Zásad“.

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 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 spjatí 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 pobývajícím 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. Licitace se mohou zúčastnit zájemci, kteří splňují i následující podmínky:

- 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 vyzvu odboru správy domů doložit.

5. Výše uvedené skutečnosti osvědčí zájemci svým podpisem na čestném prohlášení, které vyplní při účasti u licitačního řízení.

6. 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.

7. 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. V čestném prohlášení 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. V případě shodnosti nabídnutých částek se stávající licitace opakuje, 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.

Před podpisem nájemní smlouvy vítězný zájemce doloží výpis z rejstříku trestů ne starší tří měsíců a v individuálních případech i potvrzení o majetkových a finančních poměrech.

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, a to po dobu pěti let trvání nájemního vztahu, poté při řádném plnění povinností může být nájemní smlouva prodloužena dodatkem na dobu neurčitou. Výjimku tvoří nájemci, kteří před licitací byli nájemci jiného městského bytu a měli nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. Tito budou mít v případě dodržování povinností nájemce nově sjednanou nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Podmínkou sjednání nájemní smlouvy je složení jistoty.

III. PŘECHOD NÁJMU

1. Na přechod nájmu bytu dle odst. 1, § 2279, zákona č. 89/2012 ObčZ, v platném znění, má nárok člen nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Nájem bytu za původních podmínek po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.
2. Přechod nájmu bytu lze rovněž sjednat i z jiných důvodů než úmrtí nájemce, a to například při trvalém opuštění společné domácnosti nájemce či nájemců.
3. Po uplynutí dvou let od úmrtí nájemce či trvalém opuštění společné domácnosti nájemce o sjednání nové nájemní smlouvy rozhodne městský úřad, odbor správy domů na doporučení bytové komise. V těchto případech bude nájemné ve stávající výši, minimálně však ve výši vyvolávací ceny u běžných licitací.

IV. ZRUŠENÍ SPOLEČNÉHO NÁJMU

1. Ke zrušení společného nájmu dochází úmrtím nebo rozvodem a následným trvalým opuštěním společné domácnosti nájemce.
2. V případě ukončení společného nájmu bytu manželů a sjednání dodatku k původní nájemní smlouvě s jedním z bývalých manželů, bude dodatek uzavřen na dobu neurčitou, jestliže tak bylo v původní nájemní smlouvě. Pokud byla původní nájemní smlouva sjednána na dobu určitou, tak dodatek nájemní smlouvy, bude sjednán opět na dobu určitou.

V. BYTOVÉ SMĚNY

1. Žadatel o bytovou směnu podá žádost na městský úřad, 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 městského úřadu podat žádost o směnu bytu nejdříve po uplynutí 12 měsíců od sjednání nájemní smlouvy.

3. Při směně bytu budou nájemci po sjednání nové smlouvy hradit nájemné ve stejné výši jako u původního bytu, minimálně však ve výši vyvolávací ceny u běžných licitací.
4. Nájemní smlouvy po směně bytu budou sjednávány na dobu určitou či neurčitou dle původních platných nájemních smluv. Na dobu určitou bude sjednaná nájemní smlouva v případech směny bytu, kdy nájemní smlouva na směněný byt je sjednávána s nájemcem, který doposud neužíval městský byt.

VI. OBECNÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ SE NÁJEMNÍCH SMLUV

1. Na sjednání nájemní smlouvy k městskému bytu nemá občan právní nárok, sjednávání je vázáno skutečnými potřebami občanů a možnostmi 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 na dobu neurčitou 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 odevzдал 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 občané Evropské unie a dlouhodobě pobývajících rezidenti na území Evropské unie starší 18 let, způsobilí 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. Žádosti o přidělení bytu v domech zvláštního určení (Jateční 149 a Na Chalupách 121) přijímá Centrum sociálních služeb Bohumín.
4. 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.