**Město Velká Bíteš**

**Masarykovo náměstí 87, 595 01 Velká Bíteš**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Pravidla pro pronajímání bytů ve vlastnictví města Velká Bíteš**

**Článek 1**

#### Úvodní ustanovení

1) Tato pravidla upravují podmínky pronajímání bytů v domech v majetku města Velká Bíteš (dále jen „městský byt“).

2) Nájem bytů patří do samostatné působnosti města Velká Bíteš a rozhodování v této oblasti je vyhrazeno radě města.

3) Město Velká Bíteš přiděluje do nájmu ze svého majetku byty:

a) k pronájmu bez zvláštního určení či omezení

b) k bydlení pro příjmově vymezené osoby (dále jen „sociální byty“)

c) zvláštního určení – dům s pečovatelskou službou, pro zdravotně postižené (dále jen „DPS“).

**Článek 2**

**Byty k pronájmu**

 **Žadatel**

1) Seznam žadatelů o nájem městského bytu eviduje MěÚ Velká Bíteš, odbor majetkový. Žádost o byt může podat osoba starší 18ti let, způsobilá k právním úkonům, která nevlastní byt, dům ani jejich část (v případě manželů nebo vztahu druh a družka žádný z nich), nemá vůči městu Velká Bíteš žádné dluhy po dobu splatnosti a nemá exekuci.

2) Ve výjimečných a obzvláště tíživých situacích nebo v případě, že se jedná o přidělení bytové jednotky v obecním zájmu, může Rada města Velká Bíteš rozhodnout o přijetí žádosti o byt i od osoby, která nesplňuje podmínky uvedené v odstavci 1).

3) Do seznamu žadatelů o nájem městského bytu nebude zařazen žadatel, který:

a) protiprávně užívá městský byt či nebytový prostor k bydlení

b) v dosud užívaném městském bytě neplatí řádně nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, či hrubě porušuje dobré mravy v domě nebo jiným závažným způsobem porušuje podmínky nájemní smlouvy

c) nesplňuje podmínky článku 2, odstavce 1).

4) Žádost o nájem městského bytu podává žadatel na předepsaném formuláři, který tvoří přílohu č. 1 těchto pravidel. Žádost lze podat osobně, zaslat poštou na MěÚ Velká Bíteš, odbor majetkový, Masarykovo nám. 87, Velká Bíteš, elektronicky se zaručeným podpisem na adresu: podatelna@vbites.cz nebo do datové schránky města 67zb7hf. Žádost je platná, pokud obsahuje veškeré povinné údaje včetně požadované velikosti bytu.

5) Žadatel je povinen vždy nejpozději do 31.01. každého kalendářního roku, bez vyzvání potvrdit trvající zájem o přidělení městského bytu do pronájmu, a to řádně vyplněným formulářem „Obnovení žádosti o pronájem bytu". Obnovení žádosti doručí na MěÚ Velká Bíteš na odbor majetkový způsobem obdobným jako při podání žádosti. Pokud tak neučiní, bude vyřazen ze seznamu žadatelů.

6) Žadatel je povinen neprodleně informovat o změnách údajů uvedených v žádosti o nájmu městského bytu, zjistí-li, že se původně uvedené skutečnosti změnily. Pokud žadatel uvede nepravdivé údaje nebo neinformuje o změnách, bude ze seznamu žadatelů vyřazen.

7) Po přidělení městského bytu žadateli a uzavření nájemní smlouvy bude žadatel vyřazen ze seznamu žadatelů.

**Výběr žadatelů a uzavření nájemní smlouvy**

1. Rada města Velká Bíteš rozhodne o uzavření nájemní smlouvy na volný byt s aktuálně nejnaléhavějším žadatelem, kterého navrhne odbor majetkový s přihlédnutím k naléhavosti jeho bytové potřeby, především s ohledem na péči o nezaopatřené děti, rodinné poměry, stávající bytové podmínky, majetkové poměry, délku podání žádosti o byt a trvalý pobyt. Rada města po zvážení všech skutečností může rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy na volný byt i s žadatelem, jehož odbor majetkový nenavrhne.

2) Nepřijme-li žadatel nabízený byt bezdůvodně, bude vyřazen ze seznamu žadatelů. Novou žádost o přidělení bytu může takto vyřazený žadatel podat znovu.

3) Pokud bude žadateli nabídnut byt jiné velikosti, než požadoval, a ten byt odmítne, neplatí předcházející bod č. 2.

4) Statutární orgán právnické osoby může podat žádost o přidělení bytu v obecném zájmu za žadatele. Do této kategorie spadá žadatel, který pracuje ve školství, zdravotnictví, veřejné správě nebo u Policie ČR. O přidělení bytu v obecném zájmu mimo pořadník rozhoduje rada města. Byty budou přidělovány na dobu určitou, užívání je omezeno dobou pracovního poměru žadatele u příslušné organizace.

5) Nájemní smlouvy se uzavírají nejdříve na dobu určitou, v délce trvání nejdéle 1 roku. Při uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou uhradí nájemce městu Velká Bíteš veškeré náklady vynaložené v souvislosti se sepsáním notářského zápisu se svolením nájemce k přímé vykonatelnosti vyklizení bytu, a to jednorázově při podpisu notářského zápisu. Notářský zápis garantuje dohodu, že nájemce nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu (uzavřeného na dobu určitou) pronajatý byt bez náhrady vyklidí, uvede do původního stavu a předá pronajímateli. Při nedodržení této dohody jsou pronajímatel nebo jím určená osoba oprávněni do bytu vstoupit, vyklidit a uskladnit věci nájemce na jeho náklady a nebezpečí, případně uvést byt do původního stavu na náklady nájemce. Pokud nájemce řádně platí nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a neporušuje povinnosti nájemce, může požádat o prodloužení nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Žádost o prodloužení nájemní smlouvy musí nájemce podat nejméně 1 měsíc před ukončením původní nájemní smlouvy. O prodloužení nájemní smlouvy rozhoduje na návrh odboru majetkového rada města.

 **Podnájem bytu**

1) V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu vyžaduje písemnou formu. Výjimkou je ustanovení § 2274 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2) O udělení souhlasu k podnájmu rozhoduje rada města za splnění následujících podmínek:

a) závažný důvod podnájmu

b) nájemce i podnájemník nemá vůči městu Velká Bíteš žádné dluhy po dobu splatnosti

c) podnájem bude sjednán na dobu určitou – 1 rok, lze ho opakovaně prodloužit.

3) Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, hrubě tím poruší svou povinnost a tato skutečnost zakládá důvod pro výpověď nájmu bytu.

**Výměna bytů**

1) Nájemci se mohou dohodnout na výměně bytů. Pokud je alespoň jeden z bytů v majetku města Velká Bíteš, je povinností nájemců předložit městu dohodu o výměně bytů a písemně požádat o vydání souhlasu. O výměně bytu rozhoduje rada města. Nájemci nesmějí mít vůči městu Velká Bíteš jakékoli dluhy.

2) O výměně bytů výlučně ve vlastnictví města Velká Bíteš rozhoduje odbor majetkový.

3) Pokud nájemce provede výměnu bytu bez souhlasu vlastníka (město Velká Bíteš), zakládá tato skutečnost možnost výpovědi z nájmu bytu.

**Nájemné**

1. Město Velká Bíteš si vyhrazuje právo u pronajatých bytů upravit jednostranně výši smluvního nájemného o valorizaci rovnající se oficiálně stanovené míře inflace.

2. Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, se splatností uvedené v nájemní smlouvě.

3. Při zjištění dluhu na platbě nájmu a služeb bude dlužník písemně upozorněn doručenkou do vlastních rukou na tuto skutečnost s  tím, že dluh je povinen splatit do 30 dnů ode dne doručení výzvy.

Pokud dlužník v tomto termínu dluh nesplatí, bude vyzván odborem majetkovým k projednání věci. Na dlužnou částku může dlužník uzavřít splátkový kalendář.

V případě, že dluh bude ve výši trojnásobku nájemného a nájemce neprojeví zájem či odmítne řešit situaci v souladu s předchozím bodem, může být tato skutečnost důvodem k výpovědi nájmu bez výpovědní lhůty.

**Skončení nájmu bytu**

1. Nájemní vztah

a) lze ukončit:

-dohodou smluvních stran

-výpovědí jedné ze smluvních stran

b)zaniká:

-úmrtím nájemníka

2. U písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi a lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta musí být minimálně 3 měsíce (vyjma případů stanovených zákonem). Lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi. Tříměsíční výpovědní lhůta je upravena v § 2288 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. Jedná se zejména o případy, kdy:

a) nájemce hrubě porušuje svoje povinnosti vyplývající z nájmu

b) spáchá úmyslný trestný čin proti pronajímateli nebo proti osobě, která v domě bydlí.

3. V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, končí nájem bytu uplynutí této doby.

4. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud nájemce porušuje svoje povinnosti zvlášť závažným způsobem (§ 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník):

a) neplatí nájemné a služby alespoň po dobu 3 měsíců

b) nájemce poškozuje byt nebo dům

c) nájemce užívá byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo stanoveno.

**Článek 3**

**Byty k bydlení pro příjmově vymezené občany (sociální byty)**

**Žadatel**

1) Pro podání žádosti platí stejné podmínky jako v článku 2, vyjma toho, že u těchto bytů nelze uzavřít smlouvu o podnájmu.

2) Sociální byty lze pronajmout:

a) samostatně žijící osobě, jejíž průměrný měsíční příjem v období 6 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné ČSÚ nebo

b) osobě s dalšími členy domácnosti, jestliže průměrný měsíční příjem domácnosti nepřesáhl 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné ČSÚ.

3) Žádost o pronájem sociálního bytu musí splňovat náležitosti článku 2 a být doplněna o: a) doklad o příjmu

 b) prohlášení o společně posuzovaných osobách

4) Nájemní smlouva se uzavírá nejdéle na dobu 1 roku s možností opakovaného prodloužení za stejných, nebo změněných podmínek podle konkrétní situace nájemce, kterou posuzuje město. Město může uzavřít smlouvu i s jinými osobami, které nesplňují podmínky pronájmu sociálního bytu, jsou-li k datu uzavření nájemní smlouvy uspokojeny všechny žádosti o pronájem soc. bytu. Nájemní smlouvu lze v tomto případě uzavřít na dobu 1 roku a lze ji prodloužit za předpokladu, že ke dni uzavření smlouvy nebude město evidovat žádnou žádost o pronájem soc. bytu.

**Článek 4**

**Byty zvláštního určení – dům s pečovatelskou službou**

**Žadatel**

1) Žadatelem může být osamělý starší občan, starší manželská dvojice, druh a družka, popř. jiné příbuzenské dvojice, jestliže zdravotní stav a sociální poměry odůvodňují poskytování pečovatelské služby.

3) V DPS nelze ubytovat občany trvale ležící, postižené psychózami a jinými psychickými poruchami, jejichž vlivem by byl narušován život v DPS – např. nesnášenlivost, asociální jednání, alkoholismus a jiné toxikománie apod. Bydlení v DPS není možné pro občany schopné žít trvale bez cizí pomoci v dosavadním prostředí.

4) Při změně zdravotního stavu obyvatele, pokud bude nezbytná stálá péče, bude pobyt ukončen a po dohodě předán do péče vlastní rodiny, nebo do odpovídajícího sociálního zařízení (domov důchodců).

5) Žadatel si podá Žádost o pronájem bytu doplněnou Vyjádřením ošetřujícího lékaře na město Velká Bíteš, některým ze způsobů uvedených v článku 2, odst. 4. Seznam žadatelů o přidělení bytu v  DPS eviduje odbor majetkový. Žadatel nesmí mít vůči městu Velká Bíteš žádné dluhy. Žádosti, které nebudou splňovat požadovaná kritéria, budou odborem majetkovým vyřazeny. Žadatel je povinen každoročně obnovit svoji žádost. Zde platí stejná pravidla jako v článku 2, odst. 5. Při obnově žádosti může pronajímatel upustit od předložení vyjádření lékaře.

6) Pracovnice oddělení správního provede u žadatele sociální šetření k ověření uvedených údajů a žádost dále postoupí k vyjádření na sociální odbor MěÚ Velké Meziříčí.

7) Žádosti, které nebudou splňovat vydaná kritéria, budou odborem majetkovým vyřazeny.

 **Výběr žadatelů a uzavření nájemní smlouvy**

1) Při přidělování bytu do pronájmu mají přednost osoby, jejichž trvalé bydliště je alespoň 1 kalendářní rok ve Velké Bíteši, nebo ve správním obvodu Velké Bíteše (Březí, Březské, Heřmanov, Křoví, Milešín, Nová Ves, Nové Sady, Osová Bítýška, Radňoves, Rozseč, Skřinářov, Vidonín, Vlkov, Záblatí). Dále rozhoduje aktuální zdravotní stav žadatele, sociální a bytové podmínky a délka podání žádosti. Jednoznačným kritériem pro umístění do DPS je potřebnost úkonů pečovatelské služby. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy je uzavření smlouvy o poskytnutí sociální služby.

2) Rada města vyhodnotí žádost dle doporučení odboru majetkového, vyjádření odboru sociálního MěÚ Velké Meziříčí a s ohledem na aktuální zdravotní stav žadatele, jeho sociální a bytové podmínky a délku podání žádosti.

3) Není možné převádět nájemní smlouvu na rodinné příslušníky či jiné osoby. V  případě uvolnění bytu bude tento přidělen dalšímu žadateli dle výběru.

4) Byt v DPS nelze přenechat někomu jinému do podnájmu.

**Článek 5**

**Nájem bytu mimo seznam žadatelů**

1) S fyzickou osobou, která není zařazena do seznamu žadatelů, lze uzavřít smlouvu o nájmu bytu ve vlastnictví města zejména v těchto případech:

a) jde-li o případy, kdy osoba trvale bydlící ve městě Velká Bíteš přišla o byt v důsledku živelné události nebo

b) jde-li o případy poskytnutí nájmu bytu nebo bytové náhrady, které rada města označí za veřejný zájem (zajištění nezbytných služeb). V odůvodněných případech může nájem bytu poskytnout na dobu ohraničenou.

2. RM může rozhodnout o přidělení bytu i žadateli, který nesplňuje požadavky těchto pravidel.

**Článek 6**

**Závěrečná ustanovení**

1) Tato pravidla projednala a schválila rada města Velká Bíteš na své schůzi dne 22.06.2015 usnesením č. 17/20/15/RM.

2) Nedílnou součástí těchto pravidel je:

a) příloha č. 1 – Žádost o pronájem bytu – formulář

b) příloha č. 2 – Obnovení žádosti o pronájem bytu – formulář

c) příloha č. 3 – Vyjádření ošetřujícího lékaře – formulář

Ve Velké Bíteši dne 01.07.2015

Ing. Milan Vlček Ing. Tomáš Kučera

 starosta města místostarosta města