



SMĚRNICE Č. 9 / 2007 ¹

PRO NÁJEM BYTŮ V MAJETKU OBCE

Rada města, v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, vydává tuto směrnici.

Statutární město Pardubice pronajímá volné byty zásadně na základě těchto pravidel. Pravidla určují postup při výběru nájemce, způsob stanovení nájemného, postup při uzavírání nájemních smluv a odkazy na příslušné právní předpisy.

Jakékoliv výjimky z této zásady i z ostatních ustanovení těchto pravidel jsou, není-li zde uvedeno jinak, ve výlučné pravomoci Rady města Pardubic.

Čl. 1

Obecná ustanovení

1. Rozdělení bytů:

Pro potřeby těchto pravidel jsou nájemní byty ve vlastnictví města Pardubic rozděleny na :

- A) byty bez zvláštního právního režimu
- B) byty se zvláštním režimem nakládání - byty v domech zvláštního určení
- byty bezbariérové

2. Nájemní smlouvy:

Se všemi nájemci bytů ve vlastnictví Statutárního města Pardubice jsou uzavírány nájemní smlouvy výlučně v písemné formě. Jinak než písemně uzavřená nájemní smlouva zakládá absolutní neplatnost nájemní smlouvy.

Nájemní smlouvy mají standardní obsah, který může být po dohodě obou stran, z rozhodnutí Rady města Pardubic nebo v návaznosti na konkrétní podmínky toho kterého smluvního vztahu doplněn či jinak upraven.

Nájemní smlouvy jsou uzavírány zásadně na dobu určitou, a to maximálně na dobu jednoho roku. Pronajímatel tímto deklaruje ochotu přistoupit k uzavření nového nájemního vztahu, **vyjma těch nájemních vztahů na něž by se ke dni skončení sjednané doby nájmu vztahovala některá zákonná podmínka pro přivolení k výpovědi nájmu bytu uvedená v § 711 odst. 2, písm. a), b), c), d) občanského zákoníku a dále těch případů, kdy nájemce kdykoli během trvání nájemního vztahu nejméně dvakrát včas a v plné výši nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3**

¹ Aktuální znění dle úprav schválených Radou města Pardubic, účinné od 1. ledna 2010.

občanského zákoníku. Tyto případy budou posuzovány individuálně bytovou komisí města a předkládány k rozhodnutí Radě města Pardubic.

Nájemní smlouvy jsou uzavírány zásadně se všemi nájemci bytu, tedy jednotlivci, oběma manžely nebo všemi fyzickými osobami, které mají být společnými nájemci bytu.

Nájemní smlouvy uzavírá jménem pronajímatele odbor správy obecního majetku² Magistrátu města Pardubic. Podpisem nájemních smluv je pověřen vedoucí odboru.

Čl. 2 Výběrová řízení

Základním způsobem výběru nájemců obecních bytů jsou výběrová řízení (dále jen VŘ) popsána v následujících článcích.

1. Podmínky účasti na VŘ:

Výběrových řízení, jejichž cílem je z neurčitého počtu zájemců vybrat toho, s nímž bude uzavřena nájemní smlouva k obecnímu bytu, se mohou účastnit osoby splňující následující podmínky :

- a) fyzická osoba je státním občanem České republiky nebo má na území ČR povolen trvalý pobyt nebo je státním příslušníkem členského státu Evropské unie a je na území ČR zaměstnán
- b) ke dni konání výběrového řízení dosáhla věku 18 let - plnoletosti,
- c) zájemce ani jeho manželé nebo osoby, které s ním žijí ke dni konání VŘ ve společné domácnosti anebo jsou s ním společně posuzovány pro stanovení nároku na sociální dávky, nejsou dlužníky statutárního města Pardubice, není a nikdy na ně nebyla městem podána soudní žaloba o přivolení k výpovědi nájmu bytu podle § 711 odst. 2, písm. a), b), c), d) občanského zákoníku, o vyklizení neoprávněně užívaného bytu ani o zaplacení dluhu vzniklého v souvislosti s užíváním bytu ve vlastnictví města,
- d) zájemce ani jeho manžel (manželka) nebyli vyloučeni z účasti ve výběrových řízeních podle této směrnice
- e) zájemce ani jeho manžel (manželka) nebo osoby, které s nimi žijí ke dni konání VŘ ve společné domácnosti nejsou vlastníky nebo nájemci jiného bytu (s výjimkou bytu ve vlastnictví města) či rodinného domu způsobilého k trvalému bydlení.
- f) v případě, že zájemce je nájemcem obecního bytu ve vlastnictví statutárního města Pardubice, může se VŘ zúčastnit pouze pod podmínkou, že po přestěhování do nového bytu vrátí původní byt pronajímateli
- g) zájemce ani jejich manželé nebo osoby, které s nimi žijí ke dni konání VŘ ve společné domácnosti se nepřipravil nezákonným jednáním či jinou vlastní aktivitou o možnost bydlení (zejm. výměnou bytů, mající rysy podvodu)
- h) další podmínky pro účast uvedené u jednotlivých VŘ

2. Zveřejnění seznamu nabízených bytů:

Seznam bytů nabízených do nájmu bude zveřejněn před konáním výběrového řízení a to minimálně po dobu 15 dnů. Stane se tak vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Pardubice, na jeho internetových stránkách, otiskem v Radničním zpravodaji a dalšími vhodnými způsoby.

Seznam bude obsahovat základní charakteristiky bytů, jejich očíslování pro potřeby výběrového řízení a minimální výši nabídky nájemného, které pronajímatel požaduje. Spolu se seznamem bytů bude

² dle nové organizační struktury odbor majetku a investic

zveřejněn i termín a místo odevzdání písemných nabídek, způsob a místo konání VŘ na konkrétního nájemce bytu a další potřebné informace.

3. Nabídkové řízení:

V nabídkovém řízení odevzdá zájemce o nájem obecního bytu zalepenou obálku označenou svým jménem a příjmením. Uvnitř obálky pak podá svou nabídku na vyplněném formuláři „*Výběrové řízení na nájem volných obecních bytů*“. Obálky budou přijímány v době od 9.00 do 11.00 hodin v místnosti, kde bude probíhat VŘ. Úřednice ji označí podacím razítkem a pořadovým číslem. Jména zájemců a jim přidělená pořadová čísla budou zavedena do počítače a zveřejněna na obrazovce ve chvíli jejich přijetí. Jakákoli další agenda týkající se výběrového řízení včetně jeho výsledků bude zveřejňována pouze pod pořadovými čísly. Každý zájemce splňující podmínky dané touto směrnicí se může ucházet o kterýkoliv nabízený byt. Na jeden byt může předložit pouze jednu nabídku a v každém VŘ může předložit maximálně tři nabídky. Každá z jeho nabídek musí být odevzdána v samostatné obálce a bude označena samostatným číslem. Zájemci mohou předložit své nabídky i prostřednictvím svých zástupců, musí tak však učinit v místě a čase určeném pro nabídkové řízení. Nabídkové řízení provádí odbor správy obecního majetku³ za přítomnosti zástupců bytové komise. Obsahem vlastní nabídky je u nájemních bytů nabízená výše měsíčního smluvního nájemného.

4. Výběr budoucího nájemce:

Po ukončení nabídkového řízení výběrová komise otevře obálky s nabídkami a vloží údaje obsažené v nabídce do počítače. Nabídky, které nebudou obsahovat zřetelné a čitelné označení bytu, o který se zájemce uchází, adresu zájemce pro doručování pošty, nabídku výše nájemného a další povinné údaje, budou z nabídkového řízení vyřazeny a nebude k nim přihlášeno. Počítač pomocí předem připraveného programu seřadí nabídky podle jednotlivých bytů a podle výše nabídky nájemného, čímž stanoví pořadí zájemců. Právo uzavřít nájemní smlouvu na nabízený byt tak získá ten zájemce, který předložil nejvyšší nabídku na ten který byt a splní podmínky pro uzavření nájemní smlouvy dle této směrnice. V případě rovnosti nabídek bude o pořadí rozhodovat los. Předloží-li jeden zájemce nejvyšší nabídky na více bytů, má právo uzavřít nájemní smlouvu pouze na jeden z nich dle svého vlastního výběru. Výběr je povinen učinit do 14 dní ode dne, kdy byl o této možnosti odborem správy obecního majetku⁴ písemně informován. Oznámení o úspěchu ve výběrovém řízení bude zasláno úspěšnému zájemci na doručenkou a na adresu, kterou za tímto účelem uvedl ve své nabídce. Nepřevzetí této doručenkou v úložní době bude chápáno jako nezájem o uzavření nájemní smlouvy a tento zájemce bude z daného výběrového řízení vyřazen. Výběrem jednoho z nabízených bytů se uchazeč zároveň vzdává práva ucházet se v daném výběrovém řízení o kterýkoli jiný byt a z pořadí uchazečů o ostatní byty bude vyřazen.

Uchazeči, kteří uvedou ve svých nabídkách či závazných přihláškách do VŘ nepravdivé údaje nebo v případě úspěchu ve VŘ neuhradí ve stanovených či dohodnutých termínech částky uložené těmito pravidly, neprokáží požadovanými doklady splnění podmínek pro účast ve VŘ, do kterého se přihlásili, nebo podají více nabídek či přihlášek do VŘ, než povolují tato pravidla a nebo nesplní jinou povinnost uloženou jim těmito pravidly budou z předmětného VŘ i ze všech dalších výběrových řízení konaných podle těchto pravidel v daném roce a ve dvou letech následujících vyloučeni.

Uzavření nájemní smlouvy:

Poté, co byl zájemce písemně informován o svém vítězství ve výběrovém řízení, je povinen ve lhůtě do 14 dní předložit spolu s případným rozhodnutím o výběru bytu i doklady vyžadované těmito pravidly pro osvědčení skutečností rozhodných pro účast ve výběrovém řízení. V téže lhůtě je úspěšný zájemce

³ dle platné aktuální organizační struktury odbor majetku a investic

⁴ dle platné aktuální organizační struktury odbor majetku a investic

v souladu s ustanovením § 686a občanského zákoníku povinen složit na určený účet města Pardubice částku rovnající se trojnásobku navrhnutého smluvního nájemného - kauce u bytů nájemních.

Tyto prostředky budou vedeny na vázaném účtu a budou v příslušném kalendářním roce úročeny sazbou dle Sazebníku Komerční banky, a.s. (příp. banky, u které je veden účet kaucí) pro běžné účty obcí a měst v pásmu odpovídajícím výši kauce platnou k 1. lednu příslušného kalendářního roku. Neučiní-li tak, je z výběrového řízení vyrazen a na jeho místo nastupuje zájemce s další nejvyšší nabídkou v pořadí. Nájemní smlouvy jsou uzavírány dle zásad stanovených v čl. 1 odst. 2 této směrnice. Složením kauce a osvědčením splnění základních a případně i doplňkových podmínek získává zájemce právo na uzavření nájemní smlouvy na získaný nájemní byt. Nájemní smlouva bude v tomto případě uzavřena ihned po ověření úhrady celé nabídnuté částky na účet města. Tato částka nenahrazuje úhradu nájemného za byt, jehož nájem získal úspěšný zájemce. Při ukončení nájmu slouží k úhradě případných dlužných částek za nájemné a služby spojené s užíváním bytu nebo případných škod způsobených nájemcem nebo osobami s ním bydlícími na bytovém zařízení, bytě či domě. Zbývající část této kauce, resp. kauce celá, nebude-li mít město Pardubice vůči bývalému nájemci pohledávky, bude bývalému nájemci v souladu s ustanovením § 686a odst.4 vrácena.

Čl. 3

Poskytování bytů do nájmu radou města

Rada města je dle příslušných ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., o obcích oprávněna rozhodovat o vzniku, změnách a zániku nájmu nemovitého majetku města. Z tohoto titulu rozhoduje o uzavření nájemní smlouvy k bytu s kteroukoliv osobou, ať již na základě těchto pravidel nebo jinak. Specifickými případy takového rozhodnutí rady města jsou nájmy bytů v zájmu obce, z důvodu pomoci obětem živelných událostí či z důvodu řešení výjimečně naléhavých případů sociální potřeby a nouze.

1. Nájmy bytů z důvodu zájmu obce:

Rada města Pardubice může rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy k obecnímu bytu nezávisle na této směrnici, a to jak s právními osobami (např. Policie ČR, státní zastupitelství, zdravotnictví, školství apod.) nebo fyzickými osobami, které zastávají významnou funkci v systému života Statutárního města Pardubice, případně dalšími osobami podle dále či individuálně stanovených zásad. Je možno tak učinit pouze na základě jasně specifikované individuální žádosti. Nájem bytu musí být vázán na výkon konkrétní funkce, případně na uzavření pracovního, služebního či obdobného poměru, přičemž nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou a její prodloužení vázáno na splnění výše uvedené podmínky. Smluvní nájemné pak nelze sjednat nižší, než na úrovni 1,25 násobku cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu, vyhlášené sdělením Ministerstva pro místní rozvoj ČR pro město Pardubice na daný kalendářní rok.

2. Nájmy bytů obětem živelných událostí:

Občanům Statutárního města Pardubice, kteří byli postiženi živelnou událostí může být na základě rozhodnutí rady města pronajat byt v případě, že jejich dosavadní bydliště bylo zcela nebo z větší části zničeno živelnou událostí a nebude jej možno využít k bydlení minimálně po dobu příštích dvanácti měsíců. Tento byt může být pronajat pouze na základě jasně specifikované žádosti s ohledem na přiměřenost požadavku, a to na dobu určitou, to je na období potřebné na obnovu nebo novou výstavbu zničeného bydliště.

V případě poskytnutí bytu obětem živelné události bude tento byt pronajat minimálně za 1,25 násobek cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu, vyhlášené sdělením Ministerstva pro místní rozvoj ČR pro město Pardubice na daný kalendářní rok. V případech hodných zvláštního

zřetel může Rada města Pardubic rozhodnout o stanovení nájemného ve výši odpovídající dosavadním podmínkám bydlení postiženého.

3. Nájem bytů z důvodů řešení výjimečně naléhavých případů sociální potřeby a nouze:

Nájem bytu ve vlastnictví Statutárního města Pardubic touto formou může být uskutečněn pouze výjimečně, a to na základě individuální, přesně specifikované a řádně doložené žádosti doporučené bytovou komisí a odborem sociálních věcí Magistrátu města Pardubic (dále jen OSV).

Nájem bytu může být uskutečněn i tak, že nájemce dosavadní nájem bytu ukončí, byt vrátí městu jako pronajímateli a město s ním uzavře nájemní smlouvu k jinému vhodnému bytu.

Nájemní smlouva bude uzavírána na dobu určitou na období překonání výjimečných podmínek, maximálně však na dobu půl roku a nájemné zde zpravidla bude stanoveno ve výši cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1m² podlahové plochy bytu, vyhlášené sdělením Ministerstva pro místní rozvoj ČR pro město Pardubice na daný kalendářní rok, přičemž žadatelé mohou využít příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení vypláceného orgánem státní sociální podpory v rámci zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi.

4. Přenechání obecních bytů mezi občanem a městem:

Jde o proces při němž nájemce obecního bytu tento byt vrátí městu a město mu za něj poskytne do nájmu jiný obecní byt.

Podmínkou realizace takového přenechání je uvolnění a vrácení dosud pronajatého bytu městu. Může jít i o přenechání většího počtu menších bytů za jeden byt větší nebo naopak.

Takováto přenechání lze zásadně realizovat pouze tak, aby nájemce přenecháním nezískával výrazně větší podlahovou plochu bytu, než kterou měl až do té doby v nájmu.

Dalším důvodem přenechání bytu mezi občanem a městem může být po projednání v bytové komisi a doporučení odborem sociálních věcí výměna bytu ze zdravotních důvodů. K žádosti o takové přenechání musí občan doložit lékařské potvrzení.

Podmínky nájemní smlouvy budou stanoveny individuálně radou města.

5. Bytové náhrady:

Bytové náhrady existují ve formě náhradních bytů, náhradního ubytování nebo přístřeší. Bytová náhrada může být městem zajištěna jen na základě pravomocného rozhodnutí soudu. OSOM⁵ určí pořadí žádostí o bytovou náhradu podle naléhavosti a podle místních podmínek, přednostně zajistí bytové náhrady v případě výpovědi nájmu bytu z důvodů uvedených v § 711a odst. 1 písm. a) zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník), ve znění platném od 1. 7. 2006. Rada města rozhodne o tom, zda v konkrétním případě bytovou náhradu poskytne. Podmínky nájemní smlouvy budou stanoveny individuálně radou města.

⁵ dle platné aktuální organizační struktury odbor majetku a investic

6. Byty zvláštního určení (byty bezbariérové):

Byty zvláštního určení jsou byty zvláště upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Jde o nájemní byty, které jsou pronajímány OSOM⁶ na doporučení Odboru sociálních věcí a bytové komise Rady města Pardubic. V případě, že budoucí nájemce bytu zvláštního určení je nájemcem jiného bytu ve vlastnictví města, je podmínkou nájmu bytu zvláštního určení uvolnění a vrácení dosud pronajatého bytu městu.

Nájemní smlouva se uzavírá v souladu s ustanovením čl. 1 odst. 2 této směrnice, nájemné se stanovuje ve výši cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyhlášené sdělením Ministerstva pro místní rozvoj ČR pro město Pardubice na daný kalendářní rok.

7. Byty v domech zvláštního určení:

Byty v domech zvláštního určení jsou byty v domech s možností využití pečovatelské služby. Rada města Pardubic schvaluje pronájem těchto bytů na základě žádosti podané na OSOM⁷ a projednané v bytové komisi. Ještě před projednáním v bytové komisi jsou žádosti postoupeny OSV k provedení sociálního šetření. Přednostně jsou doporučovány žádosti osob v dlouhodobě nepříznivém zdravotním stavu, kterým náleží příspěvek na péči dle zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách v platném znění a ty žádosti, kdy je žadatel nájemcem bytu ve vlastnictví města.

V případě, že budoucí nájemce bytu v domě zvláštního určení je nájemcem jiného bytu ve vlastnictví města, je podmínkou pro nájem bytu v domě zvláštního určení uvolnění a vrácení dosud pronajatého bytu městu.

Nájemní smlouva se uzavírá v souladu s ustanovením čl. 1 odst. 2 této směrnice, nájemné se stanovuje ve výši cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyhlášené sdělením Ministerstva pro místní rozvoj ČR pro město Pardubice na daný kalendářní rok.

8. Výměny bytů:

Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytů. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Výměnu bytů, z nichž alespoň jeden je ve vlastnictví Statutárního města Pardubic lze uskutečnit pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele, zastoupeného Radou města Pardubic. Ke splnění dohody o výměně bytů vstupují nájemci ve výměnou získaných bytech do nájemních poměrů založených nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. Ve stejném okamžiku zanikají dosavadní nájemní vztahy ke směřovaným bytům. Nájemní smlouvy zůstávají v platnosti v podobě, v níž byly původně uzavřeny. Veškeré změny učiněné pronajímatelem v nájemních smlouvách jsou neplatné (doba nájmu, výše nájemného). Odbor správy obecního majetku⁸ vydává nové nájemní smlouvy pouze formálně, aby byla zajištěna evidence v obsazenosti bytů nájemci a současně, aby nájemci měli k dispozici nájemní smlouvu k bytu, který po výměně bytů užívají.

Ruší se dosavadní *Směrnice Rady města Pardubic pro nájem bytů v majetku obce č. 3 / 2005*. Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 1. května 2007⁹.

Ing. Jaroslav Deml
primátor města

⁶ dle platné aktuální organizační struktury odbor majetku a investic

⁷ dle platné aktuální organizační struktury odbor majetku a investic

⁸ dle platné aktuální organizační struktury odbor majetku a investic

⁹ Aktuální znění dle úprav schválených Radou města Pardubic, účinné od 1. ledna 2010.



SMĚRNICE Č. 15 / 2009, KTERÁ UPRAVUJE SMĚRNICI Č. 9 / 2007

PRO NÁJEM BYTŮ V MAJETKU OBCE

Rada města, v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, vydává tuto směrnici.

Čl. 1

Směrnice č. 9 / 2007 pro nájem bytů v majetku obce se mění takto:

V čl. 3, odst. 1, řádek 8; odst. 2, řádek 7 se výše nájemného, stanovená ve výši 1,5 násobku cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu, vyhlášené sdělením Ministerstva pro místní rozvoj ČR pro město Pardubice na daný kalendářní rok nově stanovuje ve výši 1,25 násobku cílové hodnoty měsíčního nájemného.

Čl. 2

Tato směrnice nabude účinnosti dne 1. ledna 2010.

Ing. Jaroslav Deml
primátor města