



Pardubice

Statutární město Pardubice

Magistrát města Pardubic

SMĚRNICE Č. 17/2016 NAKLÁDÁNÍ S BYTY A S PROSTORY SLOUŽÍCÍMI PODNIKÁNÍ

Rada města Pardubic v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění vydává tato pravidla, která stanoví pravidla a postupy pro nakládání s byty a s prostory sloužícími podnikání, včetně postupu při výběru účastníků či žadatelů o nájem a uzavírání smluv o nájmu bytů a prostor sloužících podnikání v budovách ve vlastnictví statutárního města Pardubice.

PRAVIDLA PRO NÁJEM BYTŮ V MAJETKU OBCE

Pravidla pro nájem bytů v majetku obce stanoví postupy pro poskytování bytů ve vlastnictví statutárního města Pardubice do nájmu, určující podmínky a postup pro podávání žádostí o nájem bytu, postup projednání žádostí, způsob výběru nájemce, postup uzavírání nájemních smluv, způsob výpočtu nájemného, dobu nájmu a odkazují na příslušné právní předpisy.

Statutární město Pardubice přednostně poskytuje do nájmu byty osobám v bytové nouzi, domácnostem s nižšími příjmy, které nemohou na zajištění svého bydlení finančně participovat, a osobám se zvláštními potřebami z hlediska věku a zdravotního stavu.

Jakékoliv výjimky z těchto pravidel jsou ve výlučné pravomoci Rady města Pardubic po projednání odborem sociálních věcí, komisí pro bytové a nebytové prostory a komisí pro sociální a zdravotní věci.

Čl. 1

Obecná ustanovení

1. Byty poskytované do nájmu

Rozhodování o vzniku, změnách a zániku nájmu nemovitého majetku obce je zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích svěřeno Radě obce. Na základě tohoto předpokladu Rada města Pardubic poskytuje do nájmu byty:

1.1. osobám nacházejícím se v bytové nouzi či vynakládajícím vysoké procento z příjmu na bydlení.

1.2. startovací bydlení pro mladé

1.3. na základě losování

1.4. zvláštního určení, pro seniory, zdravotně postižené a byty bezbariérové

1.5. obětím živelných událostí

1.6. z důvodu zájmu obce

1.6.1. byty služební

1.6.2. byty poskytované organizacím zřizovaných městem, či organizacím, v nichž město vlastní větší než 50% podíl

1.6.3. byty poskytované organizacím sdružených v komunitním plánování města Pardubic

2. Podmínky pro poskytnutí bytu do nájmu

- 2.1. zájemce o nájem bytu 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
- 2.2. zájemce o nájem bytu dosáhl zletilosti (tj. dovršením 18 let nebo uzavřením manželství)
- 2.3. zájemci o nájem bytu a osobám, které s ním budou bydlet a vést rodinnou domácnost, není a nikdy nebyla statutárním městem Pardubice dána výpověď z nájmu bytu a nikdy na ně nebyla podána žaloba o vyklizení bytu užívaného bez právního důvodu, ani o zaplacení dluhu vzniklého v souvislosti s užíváním bytu ve vlastnictví města
- 2.4. zájemce o nájem bytu a osoby, které s ním budou bydlet a vést rodinnou domácnost, nejsou dlužníky statutárního města Pardubice, není-li u jednotlivých forem poskytování bytů do nájmu stanoveno jinak
- 2.5. zájemce o nájem bytu a osoby, které s ním budou bydlet a vést rodinnou domácnost, nejsou vlastníky bytové jednotky, rodinného či bytového domu nebo nejsou většinovými spoluvlastníky bytového domu (51% a více), nejsou nájemci jiného bytu ve vlastnictví obce
- 2.6. zájemce o nájem bytu a osoby, které s ním budou bydlet a vést rodinnou domácnost, se nepřipravil/ly nezákonným jednáním či jinou vlastní aktivitou o možnost bydlení
- 2.7. zájemce o nájem bytu a osoby, které s ním budou bydlet a vést rodinnou domácnost, neprivatizoval/ly byt, který byl v majetku statutárního města Pardubice

3. Nájemní smlouvy

Se všemi zájemci o byt ve vlastnictví statutárního města Pardubice jsou po předchozím schválení nájmu Radou města Pardubic uzavírány nájemní smlouvy, a to výlučně v písemné formě a výhradně v souladu s usnesením Rady města Pardubic.

Nájemní smlouvy mají standardní obsah, který může být v návaznosti na konkrétní podmínky toho kterého smluvního vztahu doplněn či jinak upraven, ovšem pouze po dohodě obou smluvních stran a po odsouhlasení Radou města Pardubic.

Výše nájemného se vypočítává dle podlahové plochy bytu. V nájemních smlouvách bude nájemné stanoveno ve výši 72,69 Kč/m²/měs., není-li u jednotlivých forem poskytování bytů do nájmu stanoveno jinak. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Nájemní smlouvy jsou uzavírány zásadně na dobu určitou, maximálně na dobu jednoho roku, s možností následného prodloužení vždy o jeden rok, při řádném plnění povinností nájemce, není-li u jednotlivých forem poskytování bytů do nájmu stanoveno jinak, vyjma těch nájemních vztahů, na něž by se ke dni skončení sjednané doby nájmu vztahoval některý zákonný důvod pro výpověď z nájmu bytu dle § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Pokud nájemce odstraní důvody pro výpověď nájemního vztahu, pronajímatel deklaruje ochotu přistoupit k uzavření nové nájemní smlouvy. Tyto případy budou posuzovány individuálně komisí pro bytové a nebytové prostory statutárního města Pardubice a předkládány k rozhodnutí Radě města Pardubic.

Nájemní smlouvy jsou uzavírány s fyzickými nebo právními osobami. U fyzických osob s jednotlivci, v případě společného nájmu bytu manžely s oběma manžely a v případě společného nájmu bytu se všemi fyzickými osobami, které se mají stát společnými nájemci bytu.

K uzavírání nájemních smluv je pověřen, po předchozím schválení Radou města Pardubic, odbor majetku a investic Magistrátu města Pardubic. Podepisovat nájemní smlouvy je oprávněn vedoucí tohoto odboru či jiná osoba k tomu určená Organizačním řádem Magistrátu města Pardubic.

Čl. 2

Zvláštní ustanovení pro poskytování bytů do nájmu

1. Byty poskytované osobám v bytové nouzi nebo osobám vynakládajícím vysoké procento z příjmu na bydlení.

Byty se v této kategorii dělí na byty sociální a byty dostupné dle úrovně kompetencí žadatele k samostatnému bydlení.

- **byty sociální**

Rodiny či jednotlivci se **sníženými kompetencemi** k samostatnému nájemnímu bydlení, kteří jsou zároveň v **bytové nouzi a vynakládají více než 40 % ze započitatelných příjmů** na bydlení.

Rodiny či jednotlivci s kumulací nepříznivých sociálních jevů, u kterých je vyhodnocena potřeba intenzivní sociální práce vedoucí k udržení nájemního sociálního bydlení s povinností plnění individuálního plánu ve spolupráci se sociálním pracovníkem.

Sociální byty jsou vymezeny ve dvou lokalitách - Pardubice ul. Husova čp. 1116 – 1119 a ul. Češkova čp. 1618, čp. 1689 a čp. 1356.

Pro potřeby pilotního projektu „Pilotní ověření systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Pardubice“ (Smlouva o spolupráci s Ministerstvem práce a sociálních věcí - „ Sociální bydlení – metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend“ schválena Zastupitelstvem města Pardubic dne 26. 9. 2016), který je financován z Operačního programu - OP Zaměstnanost. Na realizaci projektu bude vyčleněno max. 20 bytů.

- **byty dostupné**

Rodiny, samoživitelé, samoživitelky, kteří vynakládají ze svého rozpočtu více jak **40% na náklady spojené s bydlením**, a které se nacházejí v situaci **bytové nouze** (absence bydlení, ohrožení ztrátou bydlení či nevhodné bydlení) a dále osoby opouštějící instituce (dětské domovy) nebo pěstounskou péči, oběti domácího násilí, ohrožené domácnosti s dětmi nebo tam, kde je nutné zajistit sloučení rodiny.

Existují **kompetence** žadatele k samostatnému bydlení.

Dobrovolná spolupráce se sociálními pracovníky, současně však „dohled“ nad placením nájemného ze strany OSV.

Napříč bytovým fondem v různých lokalitách.

Pro potřeby pilotního projektu „Pilotní ověření systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Pardubice“ (Smlouva o spolupráci s Ministerstvem práce a sociálních věcí - „ Sociální bydlení – metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend“ schválena Zastupitelstvem města Pardubic dne 26. 9. 2016), který je financován z Operačního programu - OP Zaměstnanost. Na realizaci projektu bude vyčleněno max. 20 bytů.

1.1. Podmínky pro podání žádosti o poskytnutí bytu do nájmu:

- splnění podmínek dle čl. 1 odst. 2) těchto pravidel
- zájemce o nájem bytu a osoby, které s ním budou bydlet a vést rodinnou domácnost, mají trvalý pobyt na území města Pardubice po dobu nejméně 2 let před podáním žádosti
- zájemce o nájem bytu a osoby, které s ním budou bydlet a vést rodinnou domácnost, do žádosti specifikují konkrétní důvody podání žádosti a popíší svoji bytovou a sociální situaci
- zájemce o nájem bytu přiloží k žádosti seznam osob, které s ním budou společně užívat byt
- zájemce o nájem bytu a osoby, které s ním budou bydlet a vést rodinnou domácnost, přiloží k žádosti doklady o výši čistých měsíčních příjmů zájemce a všech společně žijících osob

- u sociálního bytu nebude podmínkou přidělení bytu celková bezdlužnost žadatele a s ním společně posuzovaných osob. Žadatel společně s dalšími osobami mohou mít evidované dluhy vůči městu za svoz komunálního odpadu, poplatky za psa, pokutách za neuhrazené jízdné u Dopravního podniku a.s. Celkový dluh všech společně posuzovaných osob nesmí přesáhnout 10.000,-- Kč. Podmínkou přidělení bytu při evidenci dluhu je sepsání splátkového kalendáře.
- žadatel společně s dalšími osobami nesmí mít evidován dluh na nájemném za městský byt a za přestupky, které jsou evidované na oddělení daní a daňových pohledávek. U dostupného bytu bude vyžadována celková bezdlužnost žadatele a s ním společně posuzovaných osob vůči městu.

1.2. Postup podání a vyřízení žádosti:

Zájemce o byt se před podáním žádosti dostaví na odbor sociálních věcí na oddělení sociálních služeb a prevence, kde bude poučen o systému dostupného a sociálního bydlení v Pardubicích. S žadatelem bude proveden vstupní pohovor za účelem zjištění bytové situace klienta a vyhodnocení nutnosti podání žádosti. Žadatel v ústním pohovoru specifikuje důvody, pro které žádá o nájem bytu a své vyjádření podepíše v záznamu o jednání s příslušným pracovníkem. Pracovník oddělení sociálních služeb a prevence vyhodnotí na základě zjištěných informací, zda žadatel splňuje podmínky pro podání žádosti, to znamená, zda se nachází v bytové nouzi nebo bydlí v bytě, ve kterém platí vysoké procento z příjmu na bydlení. Pro zjištění potřebných informací může být provedeno sociální šetření v místě bydliště žadatele. V případě, že na základě ověřených skutečností pracovník oddělení dojde k závěru, že se u klienta vyskytují důvody pro podání žádosti, vyplní žadatel žádost o byt, kterou odevzdá se všemi potřebnými doklady na oddělení správy bytových domů a nebytových prostor odboru majetku a investic. Pracovníci oddělení zaevidují žádost a zkontrolují formální náležitosti žádosti.

V závislosti na volné kapacitě bytů bude žádost postoupena zpět na odbor sociálních věcí k provedení komplexního sociálního šetření aktuální situace žadatele s vyhodnocením kompetencí žadatele k samostatnému nájemnímu bydlení. Oddělení sociálních služeb a prevence doporučí přidělení bytu a specifikuje druh bydlení (sociální nebo dostupný byt). K vyhodnocené žádosti bude připojeno vyjádření o žadateli z pohledu OMI. Zpracovaná žádost bude předložena komisi pro sociální a zdravotní věci, která doporučí či nedoporučí byt do nájmu žadateli poskytnout. OMI dle možností bytového fondu vytipuje vhodný byt a v součinnosti s OSV doporučí přidělit konkrétní byt do nájmu. Následně OMI předloží žádost Radě města Pardubic k rozhodnutí o poskytnutí bytu do nájmu.

Přednostně budou poskytovány byty do nájmu těm žadatelům, u kterých odbor sociálních věcí vyhodnotí na základě šetření, že jejich bytová nebo sociální situace je nejvíce nepříznivá.

1.3. Uzavření nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva se uzavírá dle čl. 1 odst. 3. těchto pravidel.

2. **Startovací bydlení pro mladé**

Pro startovací bydlení bude vyčleněno pro daný kalendářní rok minimálně 25 bytů, pokud Rada města Pardubic nerozhodne jinak.

2.1. Výběr zájemce losem:

Zájemce o bydlení pro mladé bude vybrán losem z neurčitého počtu zájemců ve veřejném losování, s nímž bude za předpokladu splnění všech podmínek, po odsouhlasení Radou města Pardubic, uzavřena nájemní smlouva k obecnímu bytu.

2.2. Podmínky účasti ve veřejném losování:

Žádost o startovací byt si mohou podat jednotlivci, nesezdané páry, manželé či registrovaní partneři bez podmínky trvalého bydliště v Pardubicích v případě, že splňují následující kritéria.

- splnění podmínek dle čl. 1 odst. 2. těchto pravidel
 - **jednotlivec** - žadatel musí být ve věku 18 - 30 let, v den podání žádosti nesmí být žadatel starší 30 let a zároveň mladší 18 let
 - **nesezdané páry** - jeden ze žadatelů musí být ve věku 18 - 30 let, celkový součet věku partnerů bude max. 65 let
 - **manželé/registrovaní partneři** – jeden ze žadatelů musí být ve věku 18 - 30 let, celkový součet věku partnerů bude max. 65 let
- žadatel je ekonomicky aktivní
- příjem jednoho ze žadatelů musí být minimálně 16.000,-- Kč/hrubá mzda/měs.
- do příjmu se nezapočítávají dávky státní sociální podpory ani dávky hmotné nouze

2.3. Zveřejnění seznamu nabízených bytů:

Každý žadatel si může podat pouze jednu žádost. Ta je podávána na konkrétní byt, který si vybere žadatel předem z nabídky volných bytů zveřejněných na stránkách města. Technické údaje společně s fotografiemi bytů, budou umístěny taktéž na webových stránkách města Pardubic (www.pardubice.eu).

2.4. Postup podání žádosti:

Žadatelé o byt vyplní žádost a doloží dále nezbytné přílohy potvrzující pravdivost výše uvedených kritérií na Odbor majetku a investic, Oddělení správy bytových domů a nebytových prostor. Vzor žádosti je k nahlédnutí na webových stránkách města (www.pardubice.eu). Nesprávně či neúplně doložené žádosti nebudou zařazeny do slosování.

Přílohou žádosti bude:

- potvrzení o bezdlužnosti vůči městu Pardubice dle čl. 1, odst. 2, bod 2.4 této směrnice
- výpis z katastru nemovitosti ne starší 14 dnů
- doklad o výši měsíčního příjmu
 - zaměstnanec - potvrzením od zaměstnavatele o výši měsíční hrubé mzdy za poslední měsíc před podáním žádosti
 - podnikatel - dvě po sobě jdoucí daňová přiznání,
- aktuální výpis ze zdravotní pojišťovny o průběhu evidence zaměstnání

Žádosti budou přijímány pracovníky oddělení správy bytových domů a nebytových prostor (dále jen OSBDNP) v konkrétní dny a hodiny. Ke každé žádosti a žadateli přiřadí pořadové číslo. Pod tímto číslem bude žádost i žadatel veden v dalších krocích procesu. Všechny shromážděné žádosti budou předány komisi, která provede kontrolu formální správnosti žádostí. Výsledek hodnotící komise bude umístěn na stránkách města Pardubic (www.pardubice.eu) a na nástěnce pracoviště OSBDNP.

Žadatelé najdou svou žádost pod číslem, jež jim bylo přiřazeno na počátku celého procesu. Řádně vyplněné žádosti budou postoupeny do slosování. Neúspěšní uchazeči si budou moci podat žádost znovu na nově nabízené byty.

2.5. Losování:

Veřejné losování proběhne v předem stanoveném a zveřejněném termínu za přítomnosti zástupců Odboru majetku a investic, Odboru sociálních věcí, Útvar interního auditu a člena komise pro bytové a nebytové prostory. Z osudí budou losována vždy tři čísla na konkrétní byt.

První vylosované číslo bude vítězné, ostatní dvě budou představovat náhradníky. O výsledku losování bude pořízen zápis, který bude zveřejněn na webových stránkách města. V případě, že bude na nabízený byt přijatá jedna žádost, stává se výhercem žadatel automaticky.

2.6. Oslovení výherců:

Pracovníci OSBDNP osloví výherce losování a zajistí v případě, že výherce nemá trvalé bydliště v Pardubicích, přihlášení trvalého bydliště na adresu bytu, o který si žádal. Výherci, kteří nebudou ochotni přehlásit své trvalé bydliště na adresu losovaného bytu, budou vyřazeni a nebude s nimi podepsána nájemní smlouva. V takovémto případě budou osloveni náhradníci dle pořadníku.

2.7. Uzavření nájemní smlouvy:

Návrh k sepsání nájemní smlouvy včetně jména konečného výherce bytu bude předán Radě města Pardubic ke schválení.

Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou nejdéle na 4 roky.

Výše nájemného se odvíjí od počtu let užívání startovacího bydlení. První tři roky je nájemné stanoveno ve výši 50,-- Kč/m²/měs. Čtvrtý rok bude nájemné zvýšeno na částku 80,-- Kč/m²/měs. V ceně nájemného nejsou započteny služby spojené s užíváním bytu a náklady na energie.

3. Byty poskytované občanům na základě losování

3.1. Výběr zájemce losem:

Losování je řízení, jehož cílem je z neurčitého počtu zájemců vybrat toho, s nímž bude za předpokladu splnění všech podmínek, po odsouhlasení Radou města Pardubic, uzavřena nájemní smlouva k obecnímu bytu.

3.2. Podmínky účasti ve veřejném losování:

- splnění podmínek dle čl. 1, odst. 2) těchto pravidel
- žadatel je zaměstnán na území ORP (obec s rozšířenou působností), bez ohledu na trvalý pobyt, minimálně po dobu dvou let před podáním žádosti do losování nebo je osobou samostatně výdělečně činnou na území ORP (obec s rozšířenou působností), která již podala daňové přiznání min. za dva roky zpětně.

3.3. Zveřejnění seznamu nabízených bytů:

Seznam bytů nabízených do nájmu, včetně dalších důležitých informací, bude zveřejněn min. 15 dnů před konáním losování na úřední desce Magistrátu města Pardubic, na webových stránkách města Pardubic (www.pardubice.eu) a otištěn v Radničním zpravodaji.

Zveřejněný seznam bude obsahovat zejména tyto údaje: základní charakteristiky bytů (adresa, umístění bytu v domě, velikost bytu, výše nájemného a předpokládanou výši záloh na služby spojené s užíváním bytu přepočtené na 1 osobu), jejich očíslování pro potřeby výběrového řízení, termíny prohlídek bytů a termín konání losování. Spolu s tímto seznamem bude zveřejněn termín pro odevzdání písemných žádostí.

Informace o losování bude možné získat na oddělení správy bytových domů a nebytových prostor odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic.

3.4. Postup před zahájením losování:

Žádosti budou přijímány v zalepené obálce označené jménem a příjmením žadatele, jeho kontaktní adresou, pořadovým číslem bytu, o který žádá, a heslem – „Nájem volných obecních bytů - losování“.

Žádost bude podána na předepsaném formuláři „Žádost o nájem bytu – výběr nájemce bytu losováním“. Formulář musí být řádně vyplněný, podepsaný vlastnoručně zájemcem o nájem bytu, přičemž tento podpis musí být úředně ověřen (notářem, na poště, na Czech pointu, apod.). Na předmětném formuláři budou uvedeny všechny osoby, které budou společně se zájemcem vést rodinnou domácnost (budou uvedena jména, příjmení, data narození, adresa jejich současného trvalého pobytu a u žadatele bude navíc uvedena adresa pro doručování písemností), dále bude uvedeno číslo bytu o který má žadatel zájem.

Přílohou žádosti bude:

- potvrzení o bezdlužnosti vůči městu Pardubice dle čl. 1, odst. 2, bod 2.4 této směrnice
- je-li žadatelem zaměstnanec, potvrzení od zaměstnavatele o době zaměstnání min. 2roky
- je-li žadatelem OSVČ, doloží dvě po sobě jdoucí daňová přiznání
- výpis ze zdravotní pojišťovny o průběhu evidence zaměstnání

Všechny uvedené údaje musí být pravdivé, jasné, určité, srozumitelné a čitelné. Každý uchazeč si může v jednom výběrovém řízení podat max. jednu žádost na jeden konkrétní byt, přičemž manželé nebo registrovaní partneři jsou považováni za jednoho uchazeče (tzn. mohou podat pouze jednu žádost na jeden konkrétní byt).

Žádosti budou přijímány přes podatelnu Magistrátu města Pardubic pouze do data, které bude oznámeno zároveň se seznamem nabízených bytů. Na později přijaté žádosti nebude brán zřetel.

3.5. Losování na budoucího nájemce:

Odbor majetku a investic, oddělení správy bytových domů a nebytových prostor přiřadí řádně označené obálce pořadové číslo, pod kterým bude žádost nadále evidována. Nedostatečně či nesprávně nadepsané obálky budou z účasti na losování vyřazeny. V den losování OMI žadatelům po předložení průkazu totožnosti ústně sdělí číslo, pod kterým byl uchazeč zaevidován, popř. skutečnost o vyřazení obálky. Losování bude provedeno veřejně zástupcem Útvaru interního auditu a kontroly, za účasti pracovníka odboru majetku a investic a zástupce komise pro bytové a nebytové prostory. Ke každé žádosti o byt budou vylosováni max. dva „náhradníci“. OMI postupně prověří všechny vylosované žádosti dle podmínek stanovených v čl. 1, odst. 2. těchto pravidel. Pokud bude po otevření obálky zjištěno, že je žádost nekompletní a nečitelná, bude tato vyřazena a následně bude prošetřena žádost, která byla vylosována jako náhradní, dle pořadí vylosování.

Oznámení o výsledku losování bude vítěznému uchazeči zasláno doporučeným dopisem na doručovací adresu, kterou za tímto účelem uvedl ve své nabídce. Následně bude předložen Radě města Pardubic návrh na sepsání nájemní smlouvy.

3.6. Uzavření nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva s vítězným uchazečem (případně vylosovaným náhradníkem) bude uzavřena za předpokladu splnění podmínek stanovených v čl. 1, odst. 2. a dle čl. 1 odst. 3. těchto pravidel.

4. **Byty zvláštního určení, byty pro seniory, zdravotně postižené a byty bezbariérové**

4.1. Podmínky pro podání žádosti o poskytnutí bytu do nájmu:

Splnění podmínek dle čl. 1 odst. 2) těchto pravidel

- zájemce o nájem bytu a osoby, které s ním budou bydlet a vést rodinnou domácnost, mají trvalý pobyt na území města Pardubice po dobu nejméně 2 let před podáním žádosti

- zájemce o nájem bytu a osoby, které s ním budou bydlet a vést rodinnou domácnost, do žádosti specifikují konkrétní důvody podání žádosti a popíší svoji bytovou a sociální situaci
- zájemce o nájem bytu je poživatelem starobního nebo invalidního důchodu ve II. nebo III. stupni
- zájemce o nájem bytu doloží k žádosti lékařské doporučení

4.2. Postup podání a vyřízení žádosti:

Zájemce o nájem bytu podá žádost, která bude mít požadované náležitosti a k níž budou přiloženy potřebné doklady, na oddělení správy bytových domů a nebytových prostor odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic. Pracovníci zmíněného oddělení ověří splnění podmínek pro podání žádosti, vyžádají si stanovisko odboru sociálních věcí a se stanoviskem OMI následně kompletní žádost spolu s přílohami předloží komisi pro sociální a zdravotní věci, která doporučí či nedoporučí Radě města Pardubic byt do nájmu zájemci poskytnout. Následně jsou veškeré podklady předány Radě města Pardubic, která je zhodnotí a rozhodne. Přednostně jsou doporučovány k řešení žádosti osob v dlouhodobě nepříznivém zdravotním stavu (kterým případně náleží příspěvek na péči dle zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách v platném znění).

4.3. Uzavření nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva se uzavírá dle čl. 1 odst. 3) těchto pravidel.

5. Byty poskytované do nájmu obětem živelných událostí

5.1. Podmínky pro podání žádosti o poskytnutí bytu do nájmu:

- plnění podmínek uvedených v čl. 1 odst. 2) bodě 2.1, 2.2 přičemž ostatní podmínky se na tento způsob poskytnutí bytu do nájmu nevztahují
- byt či jiná nemovitost určená k bydlení zájemce o nájem bytu byla zcela nebo z převážné části zničena živelnou událostí a nebude ji možné využít k bydlení minimálně po dobu příštích dvanácti měsíců
- zájemce o byt uvede v žádosti konkrétní důvody pro podání žádosti

5.2. Postup podání a vyřízení žádosti:

Zájemce o nájem bytu podá žádost, která bude mít požadované náležitosti, na oddělení správy bytových domů a nebytových prostor odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic. Pracovníci zmíněného oddělení ověří splnění podmínek pro podání žádosti a následně žádost předloží Radě města Pardubic k rozhodnutí o poskytnutí bytu do nájmu.

5.3. Uzavření nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva se uzavírá dle čl. 1 odst. 3) těchto pravidel. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na období potřebné na obnovu nebo novou výstavbu zničeného bydliště. V nájemních smlouvách bude nájemné stanoveno ve výši 72,69 Kč/m²/měs.

6. Byty poskytované do nájmu z důvodu zájmu obce

6.1. Byty služební

6.1.1. Podmínky pro podání žádosti o poskytnutí bytu do nájmu:

- podmínky uvedené v čl. 1 odst. 2. těchto pravidel se na tento způsob poskytnutí bytu do nájmu nevztahují
- zájemce o nájem bytu uvede v žádosti konkrétní důvody pro podání žádosti

- zájemce o nájem bytu je osobou, která vykonává práci v zaměstnaneckém či obdobném poměru pro statutární město Pardubice
- zájemce o nájem bytu není vlastníkem nebo nájemcem jiného bytu či nemovitosti způsobilé k trvalému bydlení nacházející se na území statutárního města Pardubice
- zájemce o nájem bytu doloží odůvodněné stanovisko svého nadřízeného k poskytnutí bytu do nájmu a vyjádření tajemníka úřadu

6.1.2. Postup podání a vyřízení žádosti:

Zájemce o nájem bytu podá žádost, která bude mít požadované náležitosti, na oddělení správy bytových domů a nebytových prostor odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic. Pracovníci zmíněného odboru ověří splnění podmínek pro podání žádosti a následně žádost předloží Radě města Pardubic k rozhodnutí o poskytnutí bytu do nájmu.

6.1.3. Uzavření nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva se uzavírá pouze s osobou vykonávající práci v zaměstnaneckém či obdobném poměru pro statutární město Pardubice, a to dle čl. 1 odst. 3. těchto pravidel. Smlouva se uzavírá na dobu výkonu práce pro statutární město Pardubice.

Nájemné bude sjednáno minimálně ve výši 80,-- Kč/m²/měsíc.

6.2. Byty poskytované organizacím zřizovaných městem, či organizacím, v nichž město vlastní větší než 50% podíl.

6.2.1. Podmínky pro podání žádosti o poskytnutí bytu do nájmu:

- podmínky uvedené v čl. 1 odst. 2) těchto pravidel se na tento způsob poskytnutí bytu do nájmu nevztahují
- zájemce o nájem bytu uvede v žádosti konkrétní důvody pro podání žádosti
- zájemce o nájem bytu je právnickou osobou a organizací zřizovanou městem či organizací, v nichž město vlastní větší než 50% podíl a potřebuje byt pro osobu, která pro něj vykonává práci v zaměstnaneckém či obdobném poměru

6.2.2. Postup podání a vyřízení žádosti:

Zájemce o nájem bytu podá žádost, která bude mít požadované náležitosti na oddělení správy bytových domů a nebytových prostor odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic.

Pracovníci zmíněného odboru ověří splnění podmínek pro podání žádosti a následně žádost předloží komisi pro bytové a nebytové prostory, která doporučí či nedoporučí Radě města Pardubic byt do nájmu zájemci poskytnout.

6.2.3. Uzavření nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva se uzavírá dle čl. 1 odst. 3) těchto pravidel, přičemž navíc obsahuje ustanovení týkající se povinnosti nájemce uzavřít podnájemní smlouvu s osobou, která pro něj vykonává práci v zaměstnaneckém či obdobném poměru, a ustanovení o povinnosti nájemce předat dvě originální vyhotovení uzavřené podnájemní smlouvy statutárnímu městu Pardubice jako pronajímateli. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájemné bude sjednáno minimálně ve výši 100,-- Kč/m²/měsíc. Nájemné u stávajících nájemních smluv bude zvýšeno o 20%, na max. 96,-- Kč/m² měsíčně (dle §2249 občanského zákoníku). V r. 2020 bude provedeno dorovnání na jednotnou výši nájemného, tj. 100,-- Kč/m² měsíčně.

6.3. Byty poskytované organizacím sdruženým v komunitním plánování města Pardubic

6.3.1. Podmínky pro podání žádosti:

- zájemce o nájem bytu je právnickou osobou poskytující zdravotnické nebo sociální služby, která je zapojena do procesu komunitního plánování města (zapojení organizace do komunitního plánování je nutná podmínka) a byt potřebuje pro své klienty. Organizace bude ve vztahu k pronajímateli nájemcem.
- zájemce uvede v žádosti konkrétní důvody pro podání žádosti a specifikaci, jaký typ klientů bude v domě bydlet
- zájemce předloží model financování úhrady nájemného
- nájemce je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o všech změnách, které se týkají uživatelů bytu

6.3.2. Postup podání a vyřízení žádosti:

Zájemce o nájem bytu podá písemnou žádost o byt s popisem záměru, ve kterém specifikuje, o jaký byt žádá a pro jaký typ klientů bude byt určen. K žádosti předloží způsob financování úhrady nájemného. Žádost podá na oddělení správy bytových domů a nebytových prostor. Pracovníci zmíněného oddělení ověří splnění podmínek pro podání žádosti, vytipují byt. V případě, že bude byt pro organizaci vhodný, následně kompletní žádost spolu s přílohami předloží komisi pro sociální a zdravotní věci, která doporučí či nedoporučí Radě města Pardubic byt do nájmu zájemci poskytnout.

6.3.3. Uzavření nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva se uzavírá dle čl. 1 odst. 3) těchto pravidel, přičemž navíc obsahuje ustanovení týkající se povinnosti nájemce uzavřít podnájemní smlouvu s osobou, která je klientem organizace. Nájemce předá dvě originální vyhotovení uzavřené podnájemní smlouvy statutárnímu městu Pardubice jako pronajímateli. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájemné bude sjednáno ve výši 60,-- Kč/m²/měs.

Čl. 3

Závěrečná ustanovení

Ruší se dosavadní Směrnice Rady města Pardubic pro nájem bytů v majetku obce č. 15/2015.

ZÁSADY NÁJMU A PRODEJE PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ (OBJEKTŮ) V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA PARDUBICE

I. Nájem prostor sloužících podnikání (objektů)

A) Před uzavřením nájemní smlouvy

Postup projednání žádostí:

1. Nabídka nájmu uvolněného prostoru sloužícího podnikání je na 15 dnů vyvěšena na úřední desku v této době mohou podat zájemci žádost na formuláři, který je k dispozici na odboru majetku a investic a jehož nedílnou součástí je nabídka nájemného v zalepené obálce.
2. Pokud se jedná o prostor (objekt) s výlohou, je zájemce povinen spolu se žádostí předložit doklad o složení kauce 10 tis. Kč na depozitní účet města dle dispozic na žádosti. Nevybraným zájemcům je kauce vrácena po obdržení ověřeného zápisu z jednání příslušné RmP, vybranému zájemci až po uzavření nájemní smlouvy. Pokud vybraný zájemce od uzavření smlouvy odstoupí, propadá kauce městu.
3. Všechny došlé žádosti jsou předány k vyjádření radě příslušného městského obvodu.
4. Všechny došlé žádosti včetně vyjádření RMO jsou projednány komisí pro bytové a nebytové prostory (dále jen KBNP) a jsou otevřeny obálky s nabídkou nájemného.
5. Všechny žádosti s vyjádřením RMO a doporučením KBNP jsou v souladu s ustanovením § 102 zák. 128/2000 Sb. předloženy Radě města Pardubic, která vybere zájemce, se kterým odbor majetku a investic uzavře nájemní smlouvu.

Pravidla, kterými se řídí KBNP a RmP při výběru zájemců a při stanovení výše nájemného:

1. Výše nájemného pro komerční činnost - platí smluvní ceny bez omezení ovšem s podmínkou dodržení minimální výše nájemného, viz níže. V praxi to znamená, že výše nájemného se určí dle nabídek jednotlivých zájemců, o konečné výši nájemného rozhoduje RmP.
 - 1.1 V prostorech sloužících podnikání užívaných jako kanceláře, obchody, restaurace, lékárny a zdravotnická či rehabilitační zařízení včetně příslušenství je stanovena minimální částka nájemného **1.253,50** Kč/m²/rok bez DPH. (V areálu bývalých kasáren Hůrka je stanovena minimální částka nájemného za kanceláře **402,70** Kč/m²/rok bez DPH a v areálu letiště Pardubice **536,85** Kč/m²/rok bez DPH).
 - 1.2 V prostorech sloužících podnikání užívaných jako hotely, ubytovny, provozovny služeb (kadeřnictví, pedikúra, kosmetika, pošta, čistírna atd.), dílny, laboratoře, sklady apod. včetně příslušenství je stanovena minimální částka nájemného **912,50** Kč/m²/rok bez DPH. (V areálu bývalých kasáren Hůrka je stanovena minimální částka nájemného za dílny a sklady na **287,25** Kč/m²/rok bez DPH).
2. Výše nájemného za garáže a garážová stání – pro uživatele bytů v těchto objektech platí níže uvedené částky. Pro ostatní nájemce smluvní ceny bez omezení s podmínkou dodržení minimální výše nájemného viz níže. Postup stejný jako v bodě 1.
 - 2.1 Minimální částka nájemného za garáže **1.015,-** Kč/m²/rok bez DPH.
 - 2.2 Minimální částka nájemného za garážová stání **710,50** Kč/m²/rok vč. DPH. V bytovém domě Sokolovská čp. 2721 a čp. 2731 bude minimální částka nájemného za garážová stání 600,-- Kč/m²/rok vč. DPH.
3. Pro neziskové organizace (sociální, zdravotní, sportovní, zájmové spolky atd.) a školská zařízení nezřizovaná statutárním městem Pardubice a fyzické osoby poskytující služby jako neziskové organizace např. soukromé školky, hlídání dětí je stanovena minimální částka nájemného **481,28** Kč/m²/rok bez DPH.

4. Uzavření smlouvy o výpůjčce na prostory sloužících podnikání je možné pouze příspěvkovým organizacím, zřizovaných Statutárním městem Pardubice.
5. V případě, že nabízené nájemné za prostor sloužící podnikání v nově vypsáném výběrovém řízení **bude nižší**, než stanovují Zásady v bodech 1 a 2; pododdílu Nájemné; oddílu Pravidla, kterými se řídí KBNP a RmP při výběru zájemců a při stanovení výše nájemného; hlavy A); části I. platných Zásad nájmu a prodeje prostor sloužících podnikání v majetku statutárního města Pardubic, bude nájemní smlouva uzavřena vždy **na dobu určitou maximálně 5 let**.
6. Rada města Pardubic může v odůvodněných případech stanovit nájemné nižší, než je uvedeno v bodech 1 a 2.
7. Pokud bude prostor nebo jeho část nevyhovující (technickým stavem nebo umístěním v objektu) bude výše nájemného za nevyhovující část prostoru stanovena na ½ sazby dle daného účelu nájmu.
8. Plátcům DPH je k nájemnému připočtena DPH v platné výši.

Účel nájmu

Podstatný vliv na doporučení KBNP a rozhodování RmP má účel nájmu a úroveň předloženého záměru a lokalita, ve které se prostor sloužící podnikání (objekt) nachází.

Pokud se sejdou 2 nebo více shodných záměrů, rozhoduje cenová nabídka.

Nájem prostor sloužících podnikání není přidělován pro účely heren a tržnic.

Upřednostňovány jsou nabídky provozování služeb, jsou-li dle názoru RmP v dané lokalitě potřebné.

Splatnost nájemného a způsob jeho platby

Splatnost roční částky nájemného za prostory sloužící podnikání (objekty) je možné rozdělit **pouze do měsíčních splátek**. O jiném způsobu úhrady nájemného rozhodne RmP.

Statutární město Pardubice má pro příjem nájemného za prostory sloužící podnikání (objekty) zřízeno několik účtů – podle jednotlivých správců objektů či areálů. Konkrétní účet, na který bude nájemce hradit nájemné, určí odbor majetku a investic v nájemní smlouvě.

B) Během nájemní smlouvy

1. Nájemné uvedené v čl. I bod 1 až 3 je každoročně povyšováno o míru inflace předchozího roku. Tato úprava výše nájemného bude nájemci oznámena vždy do 28. 2. běžného roku a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1. 4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo. U nájemních smluv s nájemným vyšším než 1,5 násobek minimálního nájemného dle platných Zásad nájmu a prodeje prostor sloužících podnikání (objektů) v majetku statutárního města Pardubic a trvajících bezproblémově minimálně 5 let, nebude nájemné zvyšováno o inflaci.
2. V případě, že nájemce přebírá prostor (objekt) ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému účelu či provádí předem schválené stavební úpravy, stanovuje se úhrada za rezervaci prostoru 190,-- Kč/m²/rok.
3. Veškeré **stavební úpravy** nebo opravy prováděné nájemcem musí být předem **projednány** v komisi pro bytové a nebytové prostory na základě žádosti podané nájemcem.

Žádost o souhlas vlastníka s provedením stavebních úprav nebo oprav podá nájemce na odbor majetku a investic MmP, který zajistí její projednání v příslušných orgánech města. V příloze žádosti uvede nájemce popis zamýšlených stavebních úprav nebo oprav spolu s předpokládaným rozpočtem.

O udělení **souhlasu vlastníka** se stavebními úpravami (technické zhodnocení) rozhoduje Rada města Pardubic na doporučení komise pro bytové a nebytové prostory. Komise pro bytové a nebytové prostory je Radou města Pardubic pověřena pouze k udělování souhlasu vlastníka s opravami.

V případě, že se bude jednat o TZ, bude souhlas vlastníka vydán za předpokladu, že nájemce TZ provede a zaplatí. Po dokončení stavebních úprav vlastník (město) uzavře s nájemcem smlouvu o odepisování TZ nájemcem. V souvislosti s provedeným TZ může nájemce požádat o změnu doby nájmu v nájemní smlouvě z neurčité na určitou (maximálně 10 let podle výše TZ).

Po uplynutí této doby určité bude doba nájmu v nájemní smlouvě změněna zpět na dobu neurčitou (při zachování stejných podmínek ve zbývajících částech nájemní smlouvy).

Při ukončení nájmu, kdy není majetek doodepsán, vlastník nezaplatí nájemci zůstatkovou cenu TZ a převezme zhodnocený majetek (vlastníkovi vzniká nepeněžní příjem, který zdaní).

4. Povolení podnájmu – dočasný stav, do podnájmu pouze část prostoru, přičemž plocha, která bude nájemcem poskytnuta do režimu podnájmu, musí být menší než ½ plochy pronajaté.

II. Prodej prostor sloužících podnikání (objektů)

Prodej prostor sloužících podnikání (objektů) může být realizován za podmínek, že:

- prokazatelně došlo k všestrannému posouzení, zda tyto prostory nebudou využity pro potřeby MmP (včetně městských obvodů)
- budou k prodeji schváleny rozhodnutím zastupitelstva, které taktéž rozhodne o způsobu a podmínkách prodeje.

III. Závěr

Znění zásad bylo schváleno usnesením Rady města Pardubic č. 3587/2009 dne 13. 1. 2009, doplněno usnesením RmP č. 5155/2009 dne 10. 11. 2009, č. 6299/2010 dne 8. 6. 2010, č. 514/2011 dne 17. 3. 2011, č. 848/2011 dne 10. 5. 2011, č. 1986/2011 ze dne 13. 12. 2011, č. 3427/2012 dne 2. 10. 2012, č. 6308/2014 dne 27. 5. 2014, č. 726/2015 dne 27. 4. 2015.

Tato směrnice č. 17/2016 nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2017.

Ing. Martin Charvát
primátor statutárního města Pardubic