Zásady pro poskytování bydlení v nájemních bytech v majetku města Světlá nad Sázavou

Tyto zásady upravují podmínky, za kterých lze uzavírat nájemní smlouvy na byty v majetku města Světlá nad Sázavou.

Zásady spolu se žádostí o přidělení bytu jsou k dispozici v kanceláři finančního odboru MěÚ Světlá nad Sázavou (dále jen MěÚ), v kanceláři bytového hospodářství TBS Světlá nad Sázavou, p.o. a dále na webových stránkách města Světlá nad Sázavou ([www.svetlans.cz](http://www.svetlans.cz)) a TBS Světlá nad Sázavou, p.o. ([www.tbs-svetla.cz](http://www.tbs-svetla.cz)).

# I. Úvodní ustanovení

1. Bytová komise (dále jen BK) jmenovaná Radou města Světlá nad Sázavou navrhuje na základě těchto zásad radě města (dále jen RM) ke schválení uzavření smlouvy na nájemní byt v majetku města.
2. Nájemní smlouvy uzavírá v zastoupení města Světlá nad Sázavou statutární zástupce příspěvkové organizace TBS Světlá nad Sázavou, p.o. (dále jen správce bytů).
3. Nájemními byty jsou byty v domech v majetku města Světlá nad Sázavou. Nájemní vztahy k těmto bytům se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a těmito zásadami.
4. Žádostí o přidělení bytu (dále jen žádost) se rozumí žádost o nájemní byt. Pro účely těchto zásad se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor dle § 2236 Občanského zákoníku.
5. Pro účely těchto zásad se za volný byt určený k přenechání do nájmu považuje:

byt, jehož stav dovoluje okamžité nastěhování nebo byt, ve kterém je nutné provést před nastěhováním stavební úpravy, případně rekonstrukce,

byt, jehož nájemce zemřel, opustil trvale byt a nevznikl zákonný důvod k přechodu nájmu na jinou osobu.

**II. Podání a evidence žádostí**

1. Žadatel (fyzická nebo právnická osoba), který se uchází o nájem bytu, podává žádost na MěÚ, finančním odboru.

Žadatel – fyzická osoba je občan ČR způsobilý k právnímu jednání, nebo občan zastoupený opatrovníkem, který:

výlučně nevlastní byt ani dům a nemá uzavřenou nájemní smlouvu na byt na dobu neurčitou (týká se i manžela, manželky),

nemá žádné dluhy vůči městu Světlá nad Sázavou ani dluhy vůči organizacím zřizovaným městem Světlá nad Sázavou,

má dostatek finančních prostředků na úhradu nájemného, služeb spojených s užíváním bytu a energií,

dodá k žádosti všechny požadované doklady.

3) Žádost splňující náležitosti článku II. odst. 2 je evidována a je k nahlédnutí na finančním odboru MěÚ (bytová agenda). Po projednání žádosti v BK je žádost s bodovým hodnocením vedena v seznamu žadatelů podle evidenčního čísla.

 Následné roztřídění je provedeno ve dvou samostatných seznamech podle počtu členů

 domácnosti:

1. velikost bytu 1+1 a menší – počet členů domácnosti 1 nebo 2,
2. velikost bytu 1+2 a větší – počet členů domácnosti 3 a více.

 Žadatel umístěný v seznamu na větší byt může být na vlastní žádost zařazen do

 seznamu na menší byt.

* 1. Žadatel je povinen žádost na finančním odboru MěÚ **každoročně obnovovat, a to vždy v době od 1. ledna do 31. ledna.** Neobnovené žádosti budou po tomto termínu bez odvolání vyřazeny z evidence. Obnovení žádosti je možné podat osobně nebo písemně s prohlášením, zda údaje v žádosti platí nebo nastaly změny a jaké.

Žadatel má povinnost aktualizovat skutečnosti uvedené v žádosti, pokud dojde k

 jejich podstatným změnám, zejména ztrátě nebo výraznému poklesu příjmů,

 změně počtu příslušníků, kteří se nastěhují apod.

* 1. Žadatel může s písemným odůvodněním 1x odmítnou uzavřít nájemní smlouvu na přiměřený byt s tím, že jeho žádost zůstává zařazena v evidenci bez postihu. Druhé odmítnutí nabízeného bytu znamená automatické vyřazení z evidence. Opětovné podání žádosti bude žadateli (či jeho rodinným příslušníkům, kteří by s ním sdíleli domácnost) umožněno po uplynutí lhůty 1 rok od vyřazení žádosti.
	2. Žádost nebude zařazena, popřípadě následně vyřazena ze seznamu žádostí v případě:
1. nesplňuje-li podmínky pro podání žádosti dle čl. II odst. 2
2. je-li bytová potřeba žadatele vyřešena
3. zjistí-li se, že žadatel při podání žádosti nebo změně své žádosti vědomě uvedl nesprávné či neúplné údaje
4. v případě, že opakovaně bez vážných důvodů odmítne žadatel uzavřít nájemní smlouvu na byt přiměřený jeho žádosti nebo tuto bez vážných důvodů do 10-ti dnů ode dne doručení výzvy k podpisu nájemní smlouvy neuzavře. Odmítnutí bytu bude protokolárně zaznamenáno
5. v případě, že žadatel od své žádosti písemně odstoupí nebo v daném termínu žádost neobnoví.
	1. O vyřazení ze seznamu žadatelů nebo nezařazení žádosti bude žadatel písemně vyrozuměn. V případě nesouhlasu se stanoviskem BK může žadatel požádat o další projednání své žádosti RM.

**III. Hodnocení žádostí – stanovení pořadí v rámci seznamu.**

1. Každá žádost se hodnotí bodovacím systémem dle kritérií stanovených těmito

zásadami. Konečný součet bodů určuje pořadí v seznamu žadatelů. Hodnocení žádostí a stanovení bodů provádí BK.

1. Kritéria pro určení pořadí v seznamu žadatelů jsou:

 a) Počet dětí do 18-ti let nebo nezaopatřených nad 18 let, které se

 s žadatelem nastěhují do nového bytu

* 1 dítě 1 bod
* 2 děti 3 body
* 3 děti a více 4 body

 b) Finanční stabilita před podáním žádosti a dle aktualizace, zajištění

 úhrady nákladů na bydlení

* dostatečné vlastní příjmy ze závislé činnosti, samostatné

výdělečné činnosti nebo pojistných sociálních dávek

(nemocenská, peněžitá pomoc v mateřství, důchody),

případně kombinace s nepojistnými soc. dávkami (SSP, HN) 4 body

* nedostatečné příjmy ze závislé činnosti, samostatné výdělečné

 činnosti a pojistných sociálních dávek kombinované

s nepojistnými dávkami 2 body

* příjmy jen z nepojistných sociálních dávek 1 bod

c) Délka podání žádosti – za každý ukončený rok od data

 podání žádosti l bod

# d) Trvalý pobyt a faktické bydliště (TP, FB) dle žadatele nebo příslušníka,

#  který se nastěhuje do nového bytu, s nejvyšším počtem bodů

* TP + FB na území města 4 body
* FB na území města 3 body
* TP + FB ve správním obvodu ORP 1 bod
* FB ve správním obvodu ORP 1 bod

 - ostatní 0 bodů

e) Dosavadní nájemní historie (placení nájmu, vybydlenost bytu apod.)

 - bez závad nebo nebyl užíván nájemní byt 4 body

 - s mírnými závadami (smlouva podmíněna spoluprací se sociálními

 pracovníky obce nebo sociální službou) 2 body

 - se závadami (smlouva podmíněna spoluprací se sociálními

 pracovníky obce nebo sociální službou) 0 bodů

1. V rámci prvého nebo druhého seznamu dle velikosti bytu se žádosti sestupně setřiďují podle celkového počtu bodů. V případě rovnosti bodů se řadí podle data podání žádosti a rozhodnutí BK.

 Aktualizace setřídění se provádí nejméně 1x za půl roku.

1. V případě uvolnění městského bytu, BK na svém jednání vybere ze seznamu žadatelů tři žadatele (jednoho hlavního, dva náhradníky). Poté provede v počtu 3 členů šetření ve stávajícím bydlišti žadatele, který byl vybrán jako první (hlavní). Pokud u tohoto žadatele nebudou zjištěny nedostatky pro přidělení bytu (ve smyslu úklid a čistota v bytě a společných prostorách, počet osob v bytě), další dva náhradníky již BK nenavštíví.

**IV. Uzavírání nájemních smluv mimo stanovené pořadí**

 Pro tyto byty neplatí ustanovení těchto „Zásad“:

1. Na zrekonstruované byty s novým nájemníkem a nové byty s výjimkou dopředu určených bytů charakteru sociálního může být nájemní smlouva uzavřena na základě podmínek (výše finanční spoluúčasti hrazenou nájemcem, další podmínky přidělení uvedených bytů) stanovených usnesením RM nebo ZM.
2. Ve výjimečných případech nebo při mimořádné situaci může RM svým usnesením rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy mimo stanovený seznam se žadatelem (fyzická nebo právnická osoba), z důvodu veřejného zájmu nebo zvláštního zřetele města k osobě a činnosti žadatele.
3. Na byty v domě s pečovatelskou službou na adrese U Rybníčků 1044, Světlá nad Sázavou, které se přidělují na základě doporučení komise sociální, zdravotní a pro výběr do DD dle kritérií schválených RM.

**V. Uzavírání nájemních smluv na byty v Josefodole čp. 24**

Byty v nástavbě (7 bytů) v bytovém domě v Josefodole čp. 24 jsou přidělovány nízkopříjmovým občanům, kteří k žádosti o byt musí dokládat potvrzení o příjmu. Nájemní smlouvy u výše uvedených bytů lze uzavírat nejdéle na dobu 2 let, přičemž smlouvu lze opakovaně prodloužit (dle Nařízení vlády č. 146/2003 Sb. – o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby).

**VI. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy**

Město Světlá nad Sázavou, zastoupené správcem bytů uzavře podle těchto zásad, návrhu

BK a schválení RM s žadatelem:

1. Nájemní smlouvu na **dobu určitou jednoho roku**, která bude v případě řádného užívání bytu a plnění si povinností plynoucích z nájemní smlouvy prodloužena. V případě neplnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy anebo ustanovení OZ nebude pro projednání v BK a odsouhlasením v RM nájemní smlouva prodloužena. Nájemní smlouvu na dobu kratší jednoho roku je možné uzavřít po schválení RM.
2. Nájemní smlouvu na **dobu určitou 5-ti let** bude uzavřena s uživatelem bytu:
3. kterému byla smlouva na dobu určitou jednoho roku automaticky prodlužována po čtyři následující roky od uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou jednoho roku,(tj. po 5-ti letech řádného užívání bytu).
4. který uvolní větší nájemní byt s nájemní smlouvou na dobu neurčitou a dosud s ním nebyly problémy s plněním povinností plynoucích z nájemní smlouvy.

 Obnovování těchto smluv bude na pětileté období.

1. Nájemní smlouva pro sociální bydlení může být sjednána **na dobu kratší než**

 **jeden rok**. Podmínkou pro uzavření takovéto nájemní smlouvy a následné

 užívání bytu je předchozí doporučení komise sociální, zdravotní a pro výběr do

 DD a aktivní spolupráce se sociálním pracovníkem obce, nebo jinou

 registrovanou sociální službou, které budou vykonávat dohled. Nad řádným

 užíváním bytu vykonává zvýšený dohled také správce bytu.

4) S účinností od 1. 1. 2013 se při uzavření nájemní smlouvy požaduje složení jistoty ve

výši trojnásobku měsíčního nájemného.

**VII. Podnájem bytu (části bytu**)

1. Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.
2. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.
3. Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchylnému ujednání se nepřihlíží.

V případě, že nájemce pronajme byt nebo jeho část bez souhlasu RM, bude mu dána výpověď dle ustanovení § 2215 odst. 2 Občanského zákoníku.

**VIII. Postup při řešení problémů s užíváním nájemních bytů v majetku města**

Kontroly pronajatých bytů včetně dodržování platných předpisů a ujednání nájemní smlouvy provádí BK ve spolupráci se správcem bytů průběžně a dle potřeby. V případě potřeby může být ke spolupráci přizvána Městská policie.

1. Porušování dobrých mravů

Pokud nájemce nebo ostatní uživatelé bytu hrubě porušují dobré mravy v domě, je nájemci bezprostředně po zjištění této skutečnosti doručena písemná výstraha s upozorněním na důsledky, které z toho pro nájemce mohou plynout. V případě, že i poté jsou nájemcem či ostatními uživateli bytu dobré mravy v domě porušovány, BK předloží RM návrh na vypovězení nájemní smlouvy.

1. Neplacení nájemného a úhrad za služby, nedoplnění jistoty

Pokud nájemce bytu neuhradí v řádném termínu měsíční nájemné a služby spojené s užíváním bytu, je správcem bytů, nejpozději do 30-ti pracovních dnů po termínu splatnosti nájemného a služeb spojených s užíváním bytu, nájemci doručena upomínka s upozorněním na důsledky, které nájemci z tohoto plynou a nájemce je případně pozván k vysvětlení této skutečnosti. Pokud není nájemcem na základě upomínky dluh na nájemném vyrovnán a dlužná částka dosáhne výše trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu, BK předloží RM návrh na vypovězení nájemní smlouvy. Dlužná částka, včetně poplatku z prodlení, je správcem bytů od dlužníka dostupnými a zákonnými prostředky vymáhána. Pokud dlužná částka není dlužníkem uhrazena a nedojde ani k uzavření dohody o splátkách dluhu, je věc k řešení předána právnímu zástupci správce bytů.

Pokud je pronajímatel nucen použít peněžní prostředky z nájemcem složené jistoty k úhradě pohledávek či závazků nájemce spojených s užíváním bytu, je nájemce povinen do jednoho měsíce tyto prostředky do plné výše doplnit. Pokud tak přes písemnou výzvu neučiní, BK předloží RM návrh na vypovězení nájemní smlouvy.

1. Vlastnictví dalšího bytu, nemovitosti určené k bydlení nebo členství v bytovém družstvu s právem nájmu bytu

Zjistí-li správce bytů případně BK, že nájemce vlastní další byt, nemovitost určenou k bydlení nebo je členem bytového družstva s právem nájmu bytu, je nájemce neprodleně vyzván k podání vysvětlení. Neprokáže-li nájemce, že užívání bytu či nemovitosti k bydlení není za žádných okolností možné, BK předloží RM návrh, aby rozhodla, že po uplynutí doby, na kterou je nájemní smlouva uzavřena, již nebude prodloužena.

1. Neužívání bytu a občasné užívání bytu

Zjistí-li správce bytů případně BK, že nájemce pronajatý byt neužívá nebo jej užívá jen občas, je nájemce neprodleně vyzván k podání vysvětlení. Neprokáže-li nájemce, že k neužívání či občasnému užívání neměl vážné důvody, BK předloží RM návrh, aby rozhodla, že po uplynutí doby, na kterou je nájemní smlouva uzavřena, již nebude prodloužena.

1. Prohlášení – likvidace věcí po vystěhování z bytu

Zjistí-li správce bytů při přebírání bytu, že v něm zůstaly uloženy věci a to i včetně nábytku, budou považovány za věc opuštěnou, o kterou nájemce již nemá zájem a souhlasí s její likvidací nebo přivlastněním správcem bytů.

**IX. Závěrečná ustanovení.**

1. Účinnost této směrnice je od 18. 10. 2016.
2. Ke dni účinnosti této směrnice se ruší „Zásady pro poskytování bydlení v nájemních bytech v majetku města Světlá nad Sázavou“, schválení RM dne 23. 11. 2015, usnesením č. 617/2015.
3. Schváleno usnesením RM č. 517/2016 ze dne 17. 10. 2016.

 ***Mgr. Jan Tourek, v.r. Josef Hnik, v.r.***

 ***starosta místostarosta***