

# **Zásady k nájmu bytů v domech v majetku města Sušice a k podmínkách zajišťování bytových náhrad**

Rada města Sušice schválila na svém zasedání konaném dne 24. 5. 2010 následující zásady k nájmu bytů v domech v majetku města Sušice a k podmínkám zajišťování bytových náhrad:

## **Článek 1 Způsoby přidělování bytu**

Rada města přiděluje do nájmu:

- 1) byty velikosti 0+1, 1KK, 1+1, 2KK, 2+1 dle pořadí v seznamu žadatelů, které je určováno bodovým ohodnocením.
- 2) byty velikosti 3+1 a 4+1 v Nádražní ulici čp. 1243, v Kaštanové ulici čp. 1180, v půdních vestavbách v Nerudově ulici čp. 1105 a 1106, v půdních vestavbách v ulici 5. května čp. 673 a 674 a v půdních vestavbách v Klostermannově ulici v čp. 675 a 676 dle pořadí v seznamu žadatelů, které je určováno bodovým ohodnocením.
- 3) byty velikosti 3+1 a 4+1 ( mimo bytů uvedených v odstavci 2) na základě výběrového řízení.

## **Článek 2 Seznamy žadatelů o byt**

- 1) Město vede seznamy žadatelů o nájem bytu.
- 2) Město vede samostatně seznam žadatelů o nájem bytů 3+1 – pouze v ul. Nádražní čp. 1243, ul. Kaštanová čp. 1180, půdní vestavby v ul. Nerudova čp. 1105 a 1106, půdní vestavby ul. 5. května čp. 673 a 674 a půdní vestavby ul. Klostermannova čp. 675 a 676.
- 3) Město vede samostatně seznam žadatelů o nájem bytů 2+1.
- 4) Město vede samostatně seznam žadatelů o nájem bytů 1+1.
- 5) Město vede samostatně seznam žadatelů o nájem bytů 0+1.
- 6) Město vede samostatně seznam žadatelů o bytové náhrady.
- 7) Pořadí v seznamu žadatelů je určováno bodovým ohodnocením.
- 8) Žadatel může být zapsán pouze v jednom seznamu.
- 9) Přijetím žádosti a zařazením žadatele do příslušného seznamu, nevzniká městu povinnost nájemní smlouvu se žadatelem uzavřít.

## **Článek 3 Žadatel o nájem bytu**

- 1) Do seznamu žadatelů o nájem bytu zapíše na základě jeho žádosti příslušný pracovník Města Sušice žadatele, který splňuje tyto předpoklady:
  - a) je zletilý (starší 18 let) a plně způsobilý k právním úkonům,
  - b) žadatel ani jeho manžel/-ka (dru-h/-žka) není vlastníkem nebo podílovým spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k bydlení, ani není členem bytového družstva, nebo je nájemcem bytu v majetku města Sušice, ale ten je vzhledem k věku, nebo zdravotnímu stavu žadatele nebo jeho nezletilých dětí nevyhovující, a nabídne městu jeho uvolnění,
  - c) žadatel, který je nájemcem bytu v majetku města Sušice, bude zařazen do seznamu žadatelů s podmínkou, že po přidělení nového bytu bude povinen původní nájem bytu ukončit dohodou v termínu do 1 měsíce od přidělení nového bytu, bez možnosti přechodu nájmu na osoby žijící s žadatelem ve společné domácnosti,
  - d) řádně a pravdivě vyplní předepsaný formulář žádosti,
  - e) není dlužníkem města,
  - f) on ani jeho manžel/-ka, (dru-h/-žka) nežádá o byt jinde.
- 2) Žadatelem může být i právnická osoba, která má sídlo na území české republiky. Ustanovení odstavce 1 se použije přiměřeně.
- 3) Do seznamu žadatelů o byt nebude zapsán žadatel, který:
  - a) protiprávně užívá byt či nebytový prostor k bydlení, nebo
  - b) v dosud užívaném bytě neplatí nájemné, nebo hrubě porušuje dobré mravy, nebo
  - c) byl ze seznamu žadatelů vyřazen dle čl. 5 odst. a) až e)

## **Článek 4 Žádost o nájem bytu**

- 1) Žádosti o nájem bytu přijímá a eviduje Město Sušice.
- 2) Žádost se podává písemnou formou na formuláři, který je k dispozici na Městském úřadě Sušice nebo na WWW stránkách města. Žadatel je povinen pravdivě vyplnit všechny údaje. Jejich změnu je žadatel povinen písemně oznámit městu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 ti dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Pokud je ve formuláři stanoveno, že některý z údajů musí být doložen platným potvrzením či ověřením příslušným orgánem, je žadatel povinen toto zajistit.

- 3) Město oznámí žadateli nejpozději do 30 ti dnů po obdržení žádosti, zda byl žadatel do seznamu zapsán, případně stanoví měsíční lhůtu, pro doplnění chybějících údajů, či sdělí z jakého důvodu nebude jeho žádost zapsána do seznamu žadatelů.
- 4) Žadatel je povinen každoročně do 30. června písemně potvrdit svoji žádost a správnost údajů v ní uvedených. Město Sušice každoročně vyzve k 31. květnu všechny žadatele k potvrzení žádosti formou vývěsky na úřední desce Městského úřadu.

### Článek 5 Vyřazení žadatele ze seznamu

- a) uvede-li žadatel nepravdivé údaje, bude z příslušného seznamu vyřazen na 3 roky
- b) neoznámí-li žadatel změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt, bude z příslušného seznamu vyřazen na 3 roky
- c) nepotvrdí-li žadatel v termínu, že na žádosti o byt trvá, bude z příslušného seznamu vyřazen na 2 roky
- d) nastanou-li skutečnosti uvedené v čl. 3 odst. 3) písm. a) a b), bude z příslušného seznamu vyřazen na 3 roky
- e) odmítne-li žadatel uzavřít nájemní smlouvu na byt, jenž mu byl městem k nájmu nabídnut, bude z příslušného seznamu vyřazen na 3 roky.

Město vyrozumí žadatele o důvodech vyřazení ze seznamu žadatelů.

### Článek 6 Kritéria a výběr žadatelů

- 1) Výběr žadatelů provádí na základě doporučení bytové komise rada města podle následujících kritérií (bodového ohodnocení):

- |                                                                                                                                                          |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| • Datum podání žádosti                                                                                                                                   | 0 bodů     |
| • Datum narození (věk)                                                                                                                                   | 0 bodů     |
| • Rodinný stav                                                                                                                                           |            |
| ▪ Svobodný                                                                                                                                               | 1 bod      |
| ▪ Rozvedený                                                                                                                                              | 2 bodů     |
| ▪ Ženatý                                                                                                                                                 | 3 body     |
| ▪ Vdovec                                                                                                                                                 | 2 body     |
| • Počet osob v novém bytě ( <i>body/1osoba</i> )                                                                                                         | 3 body     |
| • Generační soužití                                                                                                                                      |            |
| ▪ Jedna generace                                                                                                                                         | 0 bodů     |
| ▪ Dvě generace                                                                                                                                           | 2 body     |
| ▪ Tři generace                                                                                                                                           | 4 body     |
| ▪ Čtyři generace                                                                                                                                         | 5 bodů     |
| • Nezaopatřených dětí ( <i>body/1dítě i těhotenství</i> )                                                                                                | 2 body     |
| • Bydliště místo                                                                                                                                         |            |
| ▪ Sušice s trvalým pobytem 3 roky a více                                                                                                                 | 10 bodů    |
| ▪ 2 roky < Sušice s trvalým pobytem < 3roky                                                                                                              | 5 bodů     |
| ▪ Sušice s trvalým pobytem méně než 2 roky nebo mimo Sušici                                                                                              | 0 bodů     |
| • Stávající forma bydlení                                                                                                                                |            |
| ▪ Rodinný domek                                                                                                                                          | 0 bodů     |
| ▪ Byt                                                                                                                                                    | 0 bodů     |
| • Hustota bydlení                                                                                                                                        |            |
| ▪ Počet místností<br>( $x_1 = 2 * \text{počet osob} / \text{počet místností}$ {zaokrouhluje se na celé číslo})                                           | $x_1$ bodů |
| ▪ Výměra místností<br>( $x_2 = 40 * \text{počet osob} / \text{plocha místností}$ {zaokrouhluje se na celé číslo})                                        | $x_2$ bodů |
| ▪ Počet osob v současném bydlišti (max. 6 bodů)                                                                                                          | 1 bod      |
| • Pracoviště                                                                                                                                             |            |
| ▪ Sušice (žadatel/ka, manžel/ka, druh/družka) každý                                                                                                      | 5 bodů     |
| ▪ Mimo Sušice (žadatel/ka, manžel/ka, druh/družka) každý                                                                                                 | 3 body     |
| ▪ nezaměstnaný (žadatel/ka, manžel/ka, druh/družka) každý                                                                                                | 0 bodů     |
| • Majetkové poměry žadatele (manželé, druh družka)                                                                                                       |            |
| ▪ živ. min. a náklady na domácnost < příjem < 3x ŽM                                                                                                      | 2 body     |
| ▪ Zdravotní stav<br>(žadatel i členové domácnosti - zdravotní postižení TP, ZTP, ZTP/P, bezmocnost, invalidní důchod, dávky SSP pro zdravotně postižené) | 2 body     |

- Mimořádná situace (posuzuje RM) max. 40 bodů
  - Veřejný zájem (posuzuje RM) max. 40 bodů
- 2) V případě rovnosti bodů se přihledne k datumu podání žádosti.
- 3) Rada města má možnost v odůvodněných případech veřejného zájmu rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy na byt v domě v majetku města Sušice, aniž by žadatel splnil podmínky stanovené těmito zásadami.

### **Článek 7 Pronájem bytů na základě výběrového řízení**

- 1) Na základě výběrového řízení budou uzavírány nájemní smlouvy na byty velikosti 3+1 a 4+1 ( mimo domů čp. 1243, 1180 a půdních vestaveb v domech čp. 1105, 1106, 673, 674, 675 a 676).
- 2) Nabídka pronájmu uvolněných bytů velikosti 3+1 a 4+1 bude zveřejněna vždy v období od 15. do posledního dne každého kalendářního měsíce na úřední desce městského úřadu a elektronické úřední desce městského úřadu.
- 3) V nabídce bude uvedena adresa, stručný popis bytu, základní výše nájemného, datum prohlídky bytu a datum, do kterého lze podat žádost o nájem bytu.
- 4) Do výběrového řízení o pronájem bytu bude zařazen žadatel, který:
  - a) je zletilý (starší 18 let) a plně způsobilý k právním úkonům,
  - b) řádně a pravdivě vyplní předepsaný formulář žádosti,
  - c) není dlužníkem města,
  - d) protiprávně neužívá byt či nebytový prostor k bydlení,
  - e) v žádosti uvede jím navrhovanou výši nájemného za m<sup>2</sup>/měsíc ( nejméně však v základní výši nájemného za m<sup>2</sup>/měsíc).
- 5) Kritéria pro výběr žadatele:
 

Rada města při výběru žadatele přihledne především k

  - a) sociální a bytové situaci žadatele
  - b) výši navrhovaného nájemného za m<sup>2</sup>/měsíc

Rada města má právo rozhodnout, že nájemní smlouva nebude uzavřena s žádným zúčastněným žadatelem.
- 6) Případný nájemce bere na vědomí, že nájemní smlouva se smluvní výší nájemného bude uzavřena na dobu určitou pěti let.

### **Článek 8 Bytové náhrady**

- 1) Nemůže-li pronajímatel, který vypověděl nájem bytu s přivolením soudu, nebo ten, v jehož prospěch byla rozhodnutím soudu stanovena jiným osobám povinnost vyklidit byt, zajistit bytovou náhradu, může o tuto náhradu požádat město, pokud je byt, který má být vyklizen, na jeho území. Stejně právo má i pronajímatel, jestliže stavební úřad povolil odstranění stavby. O zajištění bytové náhrady pro toho z rozvedených manželů, který z rozhodnutí soudu, nebo podle dohody rozvedených manželů má povinnost se po zrušení společného nájmu z bytu vystěhovat, může požádat kterýkoliv z rozvedených manželů. Uplatněním žádosti o bytovou náhradu a jejím přijetím městem nevzniká městu povinnost bytovou náhradu přidělit.
- 2) Žadatel je povinen předložit rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi nájmu bytu opatřené doložkou právní moci, ze kterého vyplývá, že je povinen obstarat pro nájemce bytovou náhradu.
- 3) Pro evidenci a řešení žadatelů o bytovou náhradu se přiměřeně použije ust. čl. 3, 4 a 6 těchto zásad. Město určí pořadí žádostí o bytovou náhradu podle naléhavosti stanovené v odstavci 4 tohoto článku a podle místních podmínek přednostně zajišťuje bytové náhrady v případě výpovědi nájmu bytu osobám, jimž byl vypovězen nájem městského bytu s přivolením soudu z důvodu neplacení nájemného nebo pro hrubé porušování dobrých mravů.
- 4) Pro poskytování bytových náhrad a to v případě přivolení výpovědi nájmu nebo zrušení práva užívat byt za předpokladu prisouzení bytové náhrady - se stanovuje toto pořadí naléhavosti :

4.1 § 711a odst. 1 písm. a /obč. zák./- pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče, nebo sourozence.

4.2 § 711a odst. 1 písm. d /obč. zák./ - jde o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce, nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat.

4.3 § 711a odst. 1 písm. b /obč. zák./ - nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje tento byt pro jiného nájemce, který pro něj bude pracovat.

4.4 § 711a odst. 1 písm. c /občan.zák. / - je potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.

4.5 § 705 obč. zák. - zrušení práva společného nájmu bytu u rozvedených manželů.

4.6 § 711 odst. 2 písm. a /obč. zák./ - nájemce nebo ti, co s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.

4.7 § 711 odst. 2 písm. b /obč. zák./ - nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

### **Článek 9 Byty ozbrojených složek**

Seznam žadatelů o byt ozbrojených složek vedou příslušné orgány ozbrojených složek. Souhlas k nájmu vydá rada města na základě návrhu příslušných orgánů ozbrojených složek.

### **Článek 10 Služební byty**

- 1) Charakter služebního bytu určí nebo zruší rada města.
- 2) Služební byty budou pronajímány radou města, a to výhradně se závazkem výkonu domovníckých prací, na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku.

### **Článek 11 Slučování a rozdělování bytů**

- 1) Rada města může vydat souhlas ke sloučení bytů nájemci pouze ve výjimečných případech a při splnění všech těchto podmínek:
  - a) nezajišťuje-li dosavadní byt lidsky důstojné ubytování nájemce a příslušníků jeho domácnosti vzhledem k velikosti a vybavení,
  - b) je-li předmětem sloučení byt III. nebo IV. kategorie,
  - c) bude-li sloučení provedeno vlastním nákladem nájemce.
- 2) Rada města může vydat souhlas k rozdělení bytu pouze ve výjimečných případech, a to pouze za podmínky, že nedojde ke zhoršení kvality bytu.
- 3) Souhlas rady města ke sloučení nebo rozdělení bytů nenahrazuje povolení stavebního úřadu.

### **Článek 12 Podnájem bytu nebo jeho části**

- 1) Souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu může udělit rada města pouze tehdy, nemůže-li nájemce ze závažných důvodů byt po delší dobu užívat a sjedná-li smlouvu o podnájmu na dobu určitou.
- 2) Souhlas ke smlouvě o podnájmu části bytu může udělit rada města na dobu určitou, je-li v bytě zajištěno lidsky důstojné bydlení nájemce, příslušníků jeho domácnosti a podnájemce a existují-li na straně nájemce závažné důvody.
- 3) Souhlas k podnájmu bytu rada města neudělí, pokud cena sjednaná za podnájem bude vyšší než nájemné z bytu a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu, případně než jejich poměrná část při pronájmu části bytu.
- 4) Souhlas k podnájmu bytu velikosti 3+1 a 4+1, kde byla uzavřena nájemní smlouva na základě výběrového řízení, nebude udělen.

### **Článek 13 Společná ustanovení**

- 1) Žádosti o nájem bytu podané před schválením těchto zásad se posoudí podle podmínek stanovených těmito zásadami. V případě nesplnění zde stanovených podmínek bude žadatel informován a stanoven termín na doplnění a aktualizaci žádosti. Nebude-li ve stanoveném termínu žádost doplněna a aktualizována, nebude žadatel zapsán do seznamu (dle čl. 3 odst. 3).
- 2) Ochrana osobních údajů je zajištěna v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů.
- 3) Tyto zásady byly schváleny Radou města dne 24. května 2010, usnesením č. 332 a nabývají účinnosti dne 25. května 2010.

Bc. Petr Mottl v. r.  
starosta města Sušice

Ing. Petr Kocman v. r.  
místostarosta města Sušice