

Zásady k nájmu bytů v domech v majetku města Sušice

Rada města Sušice schválila na svém zasedání konaném dne 11.12.2023 následující zásady k nájmu bytů v domech v majetku města Sušice s účinností od 1.3.2024:

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 v Nádražní ulici čp. 1243 dle pořadí v seznamu žadatelů, které je určováno bodovým ohodnocením.
- 3) byty velikosti 2+1 nad 80 m², 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
- 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) Pořadí v seznamu žadatelů je určováno bodovým ohodnocením.
- 7) Žadatel může být zapsán pouze v jednom seznamu.
- 8) 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) žadatel ani jeho manžel/-ka, (dru-h/-žka) není dlužníkem města, není v insolvenční a není proti nim vedeno exekuční řízení,
 - f) on ani jeho manžel/-ka, (dru-h/-žka) nežadá o byt jinde,
 - g) pokud je žadatel nebo jeho manžel/-ka, (dru-h/-žka) cizím státním příslušníkem musí prokázat, že jim byl na území České republiky vydán doklad o povolení k pobytu (PKP).
- 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, bude-li se jednat o odmítnutí bytu bez dálkového vytápění (dříve označovaného jako byt II. kategorie), bude žadatel z příslušného seznamu vyřazen na 1 rok.

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 (za každý uplynulý rok od podání žádosti) 2 body
- Počet osob v novém bytě (max. 3 body) 1 bod
- Generační soužití
 - Dvě generace 1 bod
 - Tři generace 2 body
- Bydliště místo
 - Sušice s trvalým pobytem 3 body

Pro posouzení místa se nebuduje trvalý pobyt na adrese ohlašovny úřadu:
Náměstí Svobody 138, Sušice.

- Pracoviště
 - Každý žadatel/ka, manžel/ka, druh/družka 3 body
který má uzavřen pracovní poměr (popř. OSVČ, služební poměr)
 - Každý žadatel/ka, manžel/ka, druh/družka pobírající starobní
důchod nebo invalidní důchod III. stupně 3 body
- Mimořádná situace (posuzuje RM) max. 20 bodů
- Veřejný zájem (posuzuje RM) max. 20 bodů

- 2) V případě rovnosti bodů se přihlédne k datumu podání žádosti.

- 3) Rada města má možnost v odůvodněných případech 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 2+1 nad 80 m², 3+1 a 4+1 (mimo domu čp. 1243).
- 2) Nabídka pronájmu uvolněných bytů velikosti 2+1 nad 80 m², 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, není v insolventci a není proti němu vedeno exekuční řízení – platí i pro rodinné příslušníky
 - d) protiprávně neužívá byt či nebytový prostor k bydlení.
 - e) v žádosti uvede jím navrhovanou výši nájemného za m²/měsíc (nejméně však v základní výši nájemného za m²/měsíc),
 - f) má cizí státní příslušnost pouze tehdy, pokud mu byl na území České republiky vydán doklad o povolení k pobytu (PKP) – platí i pro rodinné příslušníky.

5) Kritéria pro výběr žadatele:

Rada města při výběru žadatele přihlédne především k

- a) sociální a bytové situaci žadatele,
- b) výši navrhovaného nájemného za m²/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

Pronájem bytu na základě opuštění společné domácnosti

- 1) Jestliže nájemce opustí společnou domácnost a nejde o byt ve společném nájmu manželů, mohou jeho děti, partner, rodiče, sourozenci, vnuci, zeť a snacha písemně požádat radu města o uzavření nájemní smlouvy na pronájem tohoto bytu pokud prokáží: že žili s nájemcem ve společné domácnosti, nemají vlastní byt a nejsou dlužníky města.
- 2) U bytů velikosti 0+1, 1KK, 1+1, 2KK a 2+1 bude výše nájemného rovna základní výši nájemného za m²/měsíc. U bytů velikosti 2+1 nad 80 m², 3+1 a 4+1 bude stanoveno smluvní nájemné ve výši průměrné ceny nájemného z uzavřených nájemních smluv na byty 2+1 nad 80 m², 3+1 a 4+1 v předešlém kalendářním roce.
- 3) Případný nájemce bere na vědomí, že nájemní smlouva se smluvní výší nájemného bude uzavřena na dobu určitou jednoho roku s možností prolongace na stejnou dobu a za shodných podmínek, pokud ve lhůtě 30 dnů před ukončením smlouvy pronajímatel písemně neoznámí nájemci její skončení.

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 domovních 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) 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 nebo části 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 max. však na 1 rok.
- 2) 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.
- 3) Souhlas k podnájmu bytu velikosti 2+1 nad 80 m², 3+1 a 4+1, kde byla uzavřena nájemní smlouva na základě výběrového řízení, nebude udělen.
- 4) Pokud se nájemce bytu 2+1 nad 80 m², 3+1 nebo 4+1, který nemá uzavřenu nájemní smlouvu na základě výběrového řízení a má od rady města povolen podnájem bytu rozhodne ukončit nájemní smlouvu, může rada města přidělit tento byt stávajícímu podnájemci pokud:
 - a) po celou dobu podnájmu nebyl v prodlení s placením nájemného a není dlužníkem města,
 - b) po celou dobu podnájmu nedocházelo k porušování domovního řádu,
 - c) bude souhlasit s navrženou výší smluvního nájemného (smluvní nájemné = průměrná výše nájemného z uzavřených nájemních smluv na byty 2+1 nad 80 m², 3+1 a 4+1 v předešlém kalendářním roce + 4,- Kč/m²/měsíc) na dobu určitou pěti let.

Článek 13 Výměna bytu

- 1) Při výměně bytů do velikosti 2+1 o celkové výměře do 80 m² zůstává sazba nového nájemného za m² v platné aktuální výši. Platnost nové nájemní smlouvy bude na dobu určitou jednoho roku (a to i když původní nájemní smlouva byla na dobu neurčitou) s tím, že po uplynutí doby určité se nájemní vztah obnoví vždy o jeden rok, pokud ve lhůtě 30 dnů před ukončením smlouvy pronajímatel písemně neoznámí nájemci její skončení.
- 2) Při výměně bytu o velikosti 2+1 nad 80 m², 3+1 a 4+1 bude nové nájemné v bytě 2+1 nad 80 m², 3+1 a 4+1 ve vyšší hodnotě z těchto variant:
 - a) průměrné loňské vysoutěžené nájemné za m² nebo
 - b) stávající vysoutěžená sazba nájemného za m² v daném bytě.Platnost nové nájemní smlouvy bude na dobu určitou jednoho roku s tím, že po uplynutí doby určité se nájemní vztah obnoví vždy o jeden rok, pokud ve lhůtě 30 dnů před ukončením smlouvy pronajímatel písemně neoznámí nájemci její skončení.

Článek 14 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 platí od 23. září 2014 usnesením rady města č. 579 ze dne 22. září 2014 s úpravou znění usnesením č. 632 rady města ze dne 20. října 2014, usnesením č. 47 rady města ze dne 26. ledna 2015, usnesením č. 440 rady města ze dne 22. června 2015, usnesením č. 43 rady města ze dne 25. ledna 2016, usnesením č. 325 rady města ze dne 29.4.2019, usnesením č. 747 rady města ze dne 13.12.2021, usnesením č. 57 rady města ze dne 23.1.2023, usnesením č. 571 rady města ze dne 18.9.2023, usnesením č. 736 rady města ze dne 11.12.2023.



Bc. Petr Mottl v.r.
starosta města Sušice



František Jelínek v.r.
místostarosta města Sušice

