

ZÁSADY

pro poskytování nájmu bytů v obecních domech v majetku Města Kojetín

- Obsah:
- I. Úvodní ustanovení
 - II. Podání a evidence žádostí
 - III. Poskytnutí nájmu obecních bytů
 - IV. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy
 - V. Omezení nájemních práv
 - VI. Postup kontroly užívání obecních bytů
 - VII. Závěrečná ustanovení

Článek I Úvodní ustanovení

1. Těmito zásadami se ve smyslu občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) a zákona ČNR č. 102/1992 Sb., specifikují podmínky pro poskytování nájmu bytů v obecních domech v majetku Města Kojetín, mimo byty v domě č.p. 1309 v ul. Sladovní, Kojetín, Kojetín I - Město a byty v domech s pečovatelskou službou.
2. Pro služební byty platí zvláštní ustanovení zákona č. 102/1992 Sb. a tyto zásady se na ně nevztahují.

Článek II Podání a evidence žádostí

1. Žádosti se podávají na předtištěných formulářích, které žadatelům vydá odbor majetku a investic města MěÚ Kojetín (dále jen „příslušný odbor“), nebo jsou k dispozici na internetové adrese www.kojetin.cz. Žadatel je povinen vyplnit formulář úplně a pravdivě, jinak bude jeho žádost zamítnuta.
2. Žádost o poskytnutí nájmu bytu může podat
 - občan České republiky způsobilý k právním úkonům, který
 - a) je starší 18 let,
 - b) má trvalý pobyt ve městě Kojetín, Kojetín I - Město, v jeho části Kojetín II – Popůvky, Kojetín III - Kovalovice nebo občan, který má ve městě Kojetín nebo v jeho částech zaměstnání,
 - c) nemá vlastní byt¹⁾,
 - cizinec způsobilý k právním úkonům, který
 - a) je starší 18 let,
 - b) má trvalý pobyt²⁾ ve městě Kojetín, Kojetín I – Město, v jeho části Kojetín II - Popůvky nebo Kojetín III - Kovalovice,
 - d) nemá vlastní byt¹⁾.
3. Žádost o poskytnutí náhradního bytu může podat
 - a) pronajímatel, který vypověděl nájem bytu s přivolením soudu nebo ten, v jehož prospěch byla rozhodnutím soudu stanovena jiným osobám povinnost vyklidit byt (ustanovení § 711a OZ), nemohou-li bytovou náhradu zajistit sami a prokáží-li právní moc rozhodnutí a skončení běhu výpovědní lhůty,
 - b) pronajímatel, jestliže s bytem nebo domem je třeba naložit na základě rozhodnutí stavebního úřadu tak, že byt nelze nadále užívat,

- c) rozvedený manžel, který podle rozhodnutí soudu nebo podle dohody rozvedených manželů má povinnost po zrušení společného nájmu se vystěhovat z bytu, případně rozvedený manžel, kterému zůstalo zachováno právo nájmu v bytě a v jehož prospěch druhý z rozvedených manželů byt vyklízí,
- d) žádosti o náhradní byty budou vedeny v samostatném seznamu.

Poskytování bytové náhrady se dále řídí ustanovením § 712 OZ a příslušnými ustanoveními zákona ČNR č. 102/1992 Sb.

4. Výměna bytu
 - a) pro vzájemnou výměnu bytů platí ustanovení § 715 a § 716 OZ,
 - b) o výměnu bytu může požádat občan, který má v nájmu obecní byt a má oprávněný důvod k jeho výměně,
 - c) žádosti o výměny bytů budou vedeny v samostatném seznamu.
5. Do evidence nebudou zařazeny žádosti spoluuživatelů obecních bytů, kde je dlužné nájemné. Rovněž nebudou zařazeni žadatelé, kteří nemají uhrazené finanční závazky vůči městu.
6. V případě potřeby budou žádosti prověřeny pracovníkem příslušného odboru v součinnosti s komisí pro bytové otázky.
7. Žadatel bude písemně vyrozuměn o zapsání do seznamu uchazečů o pronájem obecního bytu, do seznamu uchazečů o výměnu obecního bytu nebo do seznamu žadatelů o bytovou náhradu nejpozději do 30-ti dnů ode dne podání žádosti příslušným odborem, který vede evidenci žádostí v pořadí podle data podání.
8. Žádost bude vyřazena z evidence
 - a) pokud si občan svou bytovou situaci vyřeší sám,
 - b) na vlastní žádost žadatele,
 - c) zjistí-li se, že žadatel při podání nebo změně své žádosti uvedl neúplné nebo nesprávné údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,
 - d) v případě, že žadatel bez vážných důvodů odmítne uzavřít smlouvu o nájmu obecního bytu přiměřeného jeho žádosti, nebo smlouvu bez vážných důvodů do 15-ti dnů ode dne doručení výzvy k převzetí bytu do nájmu neuzavře. Odmítnutí bude protokolárně zaznamenáno na Technisu Kojetín, spol. s r.o. (dále jen „Technis“),
 - e) pokud žadatel neplní své povinnosti v aktualizaci údajů uvedených v žádosti,
 - f) pokud žadatel na výzvu příslušného odboru nedoplní nebo neupřesní svoji žádost nebo neodstraní překážky podané žádosti v poskytnuté lhůtě.

Článek III Poskytnutí nájmu obecních bytů

1. Pořadník pro pronájem obecních bytů nebude sestavován. O poskytnutí nájmu obecního bytu rozhodne Rada města Kojetín (dále jen „rada města“) na základě návrhu, který jí po projednání předloží komise rady města pro bytové otázky (dále jen „komise rady města“) v pořadí pro dva navrhované žadatele.
2. Při posuzování naléhavosti řešení bytové situace žadatele se přihlíží především
 - a) k celkovým bytovým a sociálním poměrům žadatele,
 - b) k délce podání žádosti,
 - c) zda žadateli zanikl nájem bytu podle § 711 OZ, resp. § 711a OZ.
3. Pokud rada města nerozhodne jinak, nemůže být nájem bytu poskytnut
 - a) občanům města, kteří nejsou zapojeni v městském systému nakládání s komunálním odpadem, nebo žijí v bytě nebo rodinném domě, jehož obyvatelé nejsou zapojeni v městském systému nakládání s komunálním odpadem,

- b) občanům, vůči kterým uplatňuje město neuhrazené finanční pohledávky nebo žijí v obecním bytě, kde je dlužné nájemné.
4. Pronájem bytu v obecním zájmu může iniciovat rada města, komise rady města a příslušný odbor.

Článek IV

Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

1. Na základě usnesení rady města o schválení pronájmu obecního bytu vyzve příslušný odbor žadatele k uzavření nájemní smlouvy.
2. Nájemní smlouvu je žadatel povinen uzavřít do 15-ti dnů ode dne obdržení výzvy k uzavření nájemní smlouvy. Po uplynutí této lhůty platnost nabídky zaniká. Ve výjimečných případech může odbor MIM rozhodnout o prodloužení této lhůty.
3. Smlouvy o nájmu bytů uzavírá a vypovídá Technis na základě rozhodnutí a dispozic rady města.
4. Pokud rada nerozhodne jinak, sjednává se nájem bytu na dobu určitou jednoho roku, přičemž bližší podmínky jsou uvedeny v nájemní smlouvě v souladu s ustanovením § 663 a násl. OZ a s přihlédnutím k ustanovení § 685 a násl. OZ.
5. Cena nájmu je sjednávána dohodou a její výši stanoví rada města.
6. Pokud rada města nerozhodne jinak, uzavře Technis s žadatelem nájemní smlouvu po složení kauce. Výše kauce a způsob jejího použití bude v souladu s ustanovením § 686a OZ.

Článek V

Omezení nájemních práv

1. Obecní byt mohou užívat pouze občané, kteří uzavřeli nájemní smlouvu s Technisem a příslušníci jejich společné domácnosti zapsaní v evidenčním listu pro výpočet úhrady za užívání bytu.
2. Přenechání bytu nebo části bytu do podnájmu je přípustné pouze s písemným souhlasem vlastníka, který za Město Kojetín vydá rada města. Porušení této podmínky se pokládá za hrubé porušení nájemní smlouvy.
3. Pro zánik nájmu bytu platí ustanovení § 710 a násl. OZ.

Článek VI

Postup kontroly užívání obecních bytů

1. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce povinnost podle odstavce 2 ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b) o.z. a pronajímatel má právo vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu.
2. Hrubé porušení povinností nájemce, vyplývajících z nájmu bytu podle ustanovení § 711 OZ řeší Technis ve spolupráci s příslušným odborem.

Článek VII Závěrečná ustanovení

1. Tyto zásady schválila rada města usnesením č. R 1335/10-06 ze dne 17.10.2006 a nabývají účinnosti dnem schválení.
2. Ke dni účinnosti se ruší Zásady pro poskytování nájmu bytů v obecních domech v majetku města Kojetín, schválené usnesením rady města č. R 824/06-05 ze dne 14.6.2005.

Ing. Mojmír Haupt v. r.
starosta města

Ing. Jiří Šírek v. r.
místostarosta města

Vysvětlivky:

- ¹⁾ Pro účely těchto zásad se pod pojmem „nemá vlastní byt“ rozumí, že žadatel nemá nájemní nebo vlastnické právo k nějakému bytu, jeho právo není odvozeno ani od jiné osoby (manžela či jiné osoby) a nemá zřízeno pro svou osobu věčné břemeno bydlení.
- ²⁾ Zákon č.326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů
 - pro trvalý pobyt cizinců platí ustanovení § 65 a násl. zákona č. 326/1999 Sb. Kromě trvalého pobytu existuje ještě povolení na přechodný pobyt, kdy u cizinců mimo EU platí, že jde o dobu do 3 měsíců a dlouhodobý pobyt, kdy se jedná o pobyt delší jak 1 rok. U členů EU je lhůta pro povolení k přechodnému pobytu ne do 3 ale nad 3 měsíce, povolení k dlouhodobému pobytu zde není, je již trvalý pobyt.