

Město Adamov
Zastupitelstvo města Adamova

Pravidla pro hospodaření s byty v majetku Města Adamova

Zastupitelstvo města Adamova na svém 8. zasedání konaném dne 21. 6. 2007 schválilo Pravidla pro hospodaření s byty v majetku Města Adamova následovně:

Článek 1

Základní ustanovení

- 1.1 Město Adamov v souladu se zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění a v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, vydává tato Pravidla pro hospodaření s byty v majetku Města Adamova (dále jen Pravidla).
- 1.2 Pravidla upravují hospodaření s byty, které jsou ve vlastnictví Města Adamova mimo byty v Domě s pečovatelskou službou a mimo poskytování bytových náhrad.
- 1.3 Ve věcech souvisejících s rozhodováním a evidencí v návaznosti na bytový fond Města Adamova je pověřen odbor majetkový a stavební úřad MěÚ Adamov (dále jen OMSÚ).
- 1.4 Ve sporných záležitostech rozhoduje Rada města Adamova (dále jen rada města).
- 1.5 Sporné záležitosti OMSÚ předloží v návaznosti na bod č. 1.4 radě města k rozhodnutí.

Článek 2

Evidence žádostí o pronájem bytu

- 2.1 Tiskopisy žádostí o pronájem bytu a aktualizací žádosti o byt poskytne OMSÚ, který posoudí, zda je žádost i aktualizace žádosti o byt v souladu se zněním těchto Pravidel a žadatel splňuje stanovené podmínky uvedené v bodě 2.4.
- 2.2 Řádně vyplněná žádost občana je evidována na OMSÚ včetně veškerých nahlášených průběžných změn v žádosti a v aktualizaci žádosti o byt.
- 2.3 V případě, že žádost o pronájem bytu nebo aktualizace žádosti o byt nebude řádně a úplně vyplněna, vyzve OMSÚ písemně žadatele k doplnění. Vyzvaný žadatel je povinen doplnit žádost ve lhůtě 7 dnů od doručení výzvy. Do doby, než bude žádost popř. aktualizace žádosti o byt doplněna, nebude zařazena do evidence žádostí o pronájem bytu ani pořadí. Do doby, než bude aktualizace žádosti o byt doplněna nebude aktualizace žádostí o byt zařazována do pořadí.
- 2.4 Do evidence žadatelů o pronájem bytu se запиše žadatel o byt starší 18-ti let, který je v plném rozsahu způsobilý nabývat práv a povinností, jestliže:
 - a) žadatel a s ním posuzované osoby, které budou byt užívat nemají vlastní byt (tzn. nikdo z nich není nájemcem bytu nebo vlastníkem nebo spoluvlastníkem obytného domu nebo bytu)
 - b) žadatel je sice při podání žádosti nájemcem bytu, avšak dle rozhodnutí soudu nebo platného ukončení nájmu ze strany pronajímatele mu bude současný nájem do 6 měsíců ukončen, pokud se nebude jednat o ukončení nájemního vztahu dle bodů 2.7 písm. b) a c)
 - c) žadatel je hlášen k trvalému pobytu na území města Adamova nepřetržitě déle než 3 roky nebo žadatel pracuje na území města Adamova nepřetržitě déle než 3 roky
 - d) žadatel v době podání žádosti není evidován jako dlužník ve vztahu k Městu Adamovu. Totéž se vztahuje na společně posuzované osoby, které budou byt užívat. Za dluh se pro účely těchto Pravidel nepovažuje nedoplatek uhrazený do 1 měsíce po splatnosti.
 - e) žadatel udělí souhlas dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, v platném znění, ke zpracování, shromažďování, užívání a uchování jeho osobních údajů ve vztahu k žádosti o byt

- f) žadatel řádně, úplně a pravdivě vyplnil žádost o pronájem bytu a aktualizaci žádosti o byt
- 2.5 Žádost o pronájem bytu může podat pouze jeden z manželů.
- 2.6 Při úmrtí žadatele může být žádost o pronájem bytu přepsána na jednu z osob dosud v žádosti uvedených jako osoba společně posuzovaná, která se měla stěhovat s žadatelem, pokud o to tato osoba požádá. K účinnosti přepisu může dojít pouze v případě, že žádná z ostatních společně posuzovaných osob nevznesla do 15 dnů od přepisu písemnou námitku. Takto změněná žádost zůstává v pořadníku na původním místě.
- 2.7 Do evidence žadatelů o pronájem bytu nebude zapsán žadatel:
- a) který nesplňuje některou z podmínek uvedenou v bodě 2.4
 - b) kterému skončil nájemní poměr k bytu výpovědí pro porušování dobrých mravů v domě, porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu (např. neplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu), neužívání bytu, pokud soud neurčil, že má tento občan právo na náhradní byt. V tomto případě nemůže žádat ani společně posuzovaná osoba, která se bude do bytu stěhovat.
 - c) kterému skončil nájemní poměr k bytu, který byl uzavřen na dobu určitou a nebyl prodloužen (např. z důvodu porušování dobrých mravů v domě, porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu, neužívání bytu). V tomto případě nemůže žádat ani společně posuzovaná osoba, která se bude do bytu stěhovat.
 - d) který byl již dvakrát vyřazen z pořadí žadatelů o pronájem bytu dle článku 4 těchto Pravidel. V tomto případě nemůže žádat ani společně posuzovaná osoba, která se bude do bytu stěhovat.
 - e) který ve lhůtě 3 let před podáním žádosti prodal nebo za odstupné vrátil byt původnímu pronajímateli nebo jiné právnické nebo fyzické osobě. Totéž platí i pro společně posuzovanou osobu.
 - f) který je současně evidován u MěÚ Adamov jako žadatel o pronájem bytu v DPS nebo bytové náhrady. Totéž platí i pro manžela/ku žadatele, případně druha/družku žijící ve společné domácnosti.

Článek 3 Povinnosti žadatele

- 3.1 Žadatel je povinen:
- 3.1.1 Neprodleně ohlásit veškeré změny týkající se jeho žádosti o pronájem bytu a poslední aktualizace žádosti o byt.
- 3.1.2 Doložit následující skutečnosti, které mají vliv na přidělení bodů dle přílohy č. 1 těchto Pravidel:
- a) doložit podnájemní smlouvu a platný výpis z katastru nemovitostí na byt, na který je tato podnájemní smlouva uzavřena
 - b) potvrzení, že bydlí v ubytovacím zařízení
 - c) že žadatel či společně posuzovaná osoba, která se bude stěhovat do přiděleného bytu je osobou, které jsou přiděleny body ze zdravotních důvodů
 - d) nezaopatřenost dítěte potvrzením o studiu
 - e) potvrzení o graviditě

Článek 4 Vyřazení žádosti

- 4.1 Evidovaná žádost je vyřazena z pořadí v níže uvedených případech:
- 4.1.1 Při zjištěném porušení povinností žadatele dle bodu 3.1.1.
- 4.1.2 Při zjištěném uvedení nepravdivých údajů v žádosti nebo v aktualizaci žádosti o byt.
- 4.1.3 Důvod zařazení žadatele do pořadí již pominul (např. žadatel se stal nájemcem, vlastníkem nebo spoluvlastníkem obytného domu či bytu, v případech přechodu nájmu bytu atd.).

- 4.1.4 Opakovaně porušuje v místě svého dosavadního bydliště či na území města Adamova dobré mravy a povinnosti stanovené pro nájem a podnájem bytu občanským zákoníkem.
- 4.1.5 Při zjištění, že žadatel nebo s ním posuzovaná osoba se stala dlužníkem Města Adamova.
- 4.1.6 Jestliže žadatel dvakrát odmítne přidělený byt.
- 4.1.7 Jestliže žadatel nebo s ním společně posuzovaná osoba se v průběhu evidence žádosti stane nájemcem domu nebo bytu (nejedná-li se o byt ze zdravotního hlediska nevyhovující), vlastníkem nebo spoluvlastníkem obytného domu či bytu, případně se tohoto vlastnictví vzdá za odstupné či z jiného důvodu.
- 4.1.8 Na vlastní žádost žadatele.
- 4.1.9 Úmrtím žadatele v případě, že nebude použit bod 2.6.
- 4.1.10 Žadatel dvakrát po sobě neodevzdal zasloupanou aktualizaci žádosti o byt.
- 4.1.11 Žadatel nebo jeho manžel/ka, případně druh/družka žijící ve společné domácnosti si již podal u MěÚ Adamov žádost o pronájem bytu v DPS či bytové náhrady
- 4.2 Novou žádost je možné podat nejdříve 1 rok od vyřazení žádosti z pořadí.
- 4.3 Vyřazení žádosti posuzuje a schvaluje rada města na základě doporučení OMSÚ.

Článek 5

Pořadí žadatelů

- 5.1 Pořadí je seznam žadatelů, kteří jsou uspořádáni podle naléhavosti bytové situace, která je určena dosaženým počtem bodů. Bodové hodnocení bytové situace žadatele je přílohou č. 1 těchto Pravidel.
- 5.2 Při rovnosti bodů rozhoduje datum podání žádosti.
- 5.3 Pořadí je sestavováno na základě platné aktualizace žádosti o byt před přidělením volného bytu. Aktualizace žádosti o byt probíhá dvakrát ročně vždy k 31.3. a k 30.9. příslušného kalendářního roku.
- 5.4 Bodové ohodnocení dle bodu 5.1 a sestavování pořadí dle bodu 5.3 je prováděno pracovní skupinou, kterou pověřuje tajemník MěÚ.
- 5.5 Pořadí schvaluje rada města.
- 5.6 Rada města může ze zvláštních zřeteluhodných důvodů změnit pořadí.

Článek 6

Nájem bytu

- 6.1 Na základě schváleného pořadí uzavírá starosta Města Adamova, jménem vlastníka bytového fondu Města Adamova s nájemcem písemnou smlouvu o nájmu bytu, kterou vypracuje OMSÚ.
- 6.2 Nájem bytu se uzavírá na dobu určitou v délce trvání jednoho roku. OMSÚ v případě řádného plnění všech podmínek nájemní smlouvy navrhne radě města prodloužení nájmu bytu o další rok. O prodloužení nájemní smlouvy si musí nájemce, který má s Městem Adamov uzavřenou nájemní smlouvu na dobu určitou, písemně požádat. OMSÚ doporučí radě města prodloužit nájemní smlouvu za předpokladu, že k datu předložení tohoto doporučení nebudou zjištěny žádné nedoplatky na nájmemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo jiné závažné skutečnosti mající vliv na dodatečné posouzení nároku na pronájem bytu. Jestliže nájemce poruší jiná ustanovení nájemní smlouvy než výše uvedená a požádá o prodloužení nájemní smlouvy, předloží OMSÚ žádost radě města se svým stanoviskem a rada města individuálně rozhodne o prodloužení nájemní smlouvy.

Článek 7

Nájem bytu mimo pořadí

- 7.1 Nájem bytu mimo pořadí je možný:
- 7.1.1 V případě, že občan, který je nájemcem bytu v majetku města Adamova potřebuje:
- a) najmout byt menší než je jeho stávající s tím, že předá původní byt, který má v nájmu

b) z vážných důvodů najmout byt o stejném počtu pokojů, ale v jiném podlaží či domě s tím, že uvolní byt, který má v nájmu

7.2 Nájem bytu mimo pořadí se uzavírá na dobu určitou v délce trvání jednoho roku. OMSÚ v případě řádného plnění všech podmínek nájemní smlouvy navrhne radě města prodloužení nájmu bytu o další rok. O prodloužení nájemní smlouvy si musí nájemce, který má s Městem Adamov uzavřenou nájemní smlouvu na dobu určitou, písemně požádat. OMSÚ doporučí radě města prodloužit nájemní smlouvu za předpokladu, že k datu předložení tohoto doporučení nebudou zjištěny žádné nedoplatky na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo jiné závažné skutečnosti mající vliv na dodatečné posouzení nároku na pronájem bytu. Jestliže nájemce poruší jiná ustanovení nájemní smlouvy než výše uvedená a požádá o prodloužení nájemní smlouvy, předloží OMSÚ žádost radě města se svým stanoviskem a rada města individuálně rozhodne o prodloužení nájemní smlouvy.

Článek 8

Výměny bytů (§ 715, § 716 občanského zákoníku)

8.1 Po předložení žádosti o souhlas s výměnou bytů a na základě řádně vyplněné dohody o výměně bytů vydává rada města na doporučení OMSÚ písemný souhlas s výměnou bytů. OMSÚ dbá zejména na to, aby účastníci výměny byli řádnými nájemci bytu, který chtějí měnit. Na základě schváleného pořadí uzavírá starosta Města Adamova, jménem vlastníka bytového fondu Města Adamova s nájemcem písemnou smlouvu o nájmu bytu, kterou vypracuje OMSÚ.

Článek 9

Podnájem bytu (§ 719 občanského zákoníku)

9.1 Písemný souhlas k podnájmu bytu nebo jeho části vydává rada města.

Článek 10

Společný nájem bytu, přechod nájmu bytu

10.1 Společný nájem bytu, přechod nájmu bytu upravuje samostatně občanský zákoník.

Článek 11

Ostatní ustanovení

11.1 Tato Pravidla se nevztahují na hospodaření s níže uvedenými byty v domech ve vlastnictví Města Adamov, a to:

- a) služební byty – jedná se o byty služební dle § 7, odst. a), zákona č. 102/1992 Sb. Jsou to byty, které vyčlenilo Zastupitelstvo Města Adamova pro potřeby Městského úřadu a jeho organizačních složek a pro potřeby Základní školy a mateřské školy Adamov, příspěvkové organizace, na základě jejich požadavku. Počet bytů a termín jejich přidělení dle těchto požadavků určí Zastupitelstvo Města Adamova. Tajemník městského úřadu nebo ředitel příspěvkové organizace určí, kterým svým zaměstnancům byt přidělí. Tyto byty budou pronajímány na dobu určitou nejdéle však na dobu, po kterou bude nájemce zaměstnancem MěÚ Adamov nebo příspěvkové organizace Města Adamova.
- b) byty zvláštního určení v DPS – řídí se pravidly pro hospodaření s byty v Domě s pečovatelskou službou
- c) bytové náhrady – řídí se obecně závaznou vyhláškou pro přidělování bytových náhrad
- d) byty s přijatou dlouhodobou zálohou na nájemné – jde o byty v majetku města, které již byly jednou pronajaty formou úhrady investičního příspěvku na výstavbu na základě rozhodnutí Zastupitelstva Města Adamova. Pokud dojde k ukončení nájemního vztahu a nájemci bude vrácena tato finanční úhrada, nebo její

ekvivalentní část, budou při uzavření nové nájemní smlouvy tyto byty pronajímány jako byty s přijatou dlouhodobou zálohou na nájemné. Přidělování se řídí Pravidly pro přidělování bytů s přijatou dlouhodobou zálohou na nájemné stanovených v příloze č. 2 těchto Pravidel.

Článek 12

Závěrečná ustanovení

12.1 Dle přílohy č. 1 těchto Pravidel – bodové hodnocení bytové situace žadatele o byt v Adamově – jsou hodnoceni i žadatelé, kteří jsou zapsáni v evidenci žadatelů přede dnem účinnosti těchto Pravidel.

12.2 Od účinnosti těchto Pravidel budou dosavadní žadatelé o byt zařazeni do nového pořadí.

12.3 Pro účely těchto Pravidel se zásady doručování řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

12.4 Nabytím účinnosti těchto Pravidel se ruší obecně závazná vyhláška Města Adamova č. 2/2004 O pravidlech hospodaření s byty v majetku obce, v platném znění.

12.5 Tato Pravidla schválilo Zastupitelstvo města Adamova na svém 8. zasedání konaném dne 21. 6. 2007 a jsou účinná dnem 1.8.2007.

.....
Miroslav Čuma
místostarosta

.....
Jiří Němec
starosta

Příloha č. 1

Pravidel pro hospodaření s byty v majetku Města Adamova : Bodové hodnocení bytové situace žadatele o byt v majetku Města Adamova

1. žadatel bydlí:
 - v bytě rodičů (jiných příbuzných) 90 bodů
 - v bytě rozvedeného manžela, druha, družky 100 bodů
 - v podnájmu, zapůjčeném bytě 90 bodů
 - v ubytovacím zařízení popř. nemá žádné bydlení 200 bodů
(žadatel není dále bodově hodnocen dle kritérií 2. - 4.)

2. v bytě bydlí:
 - 1 domácnost 0 bodů
 - 2 domácnosti 120 bodů
 - 3 a více domácností 200 bodů

3. celkový počet pokojů v bytě:
 - 1 pokoj 180 bodů
 - 2 pokoje 120 bodů
 - 3 pokoje 60 bodů
 - 4 a více pokojů 0 bodů

4. žadatel či člen domácnosti, který se přestěhuje také do přiděleného bytu, je dle rozhodnutí příslušného orgánu státní správy:
 - ZTP 30 bodů
 - ZTP/P 60 bodů
 - Plný invalidní důchod 30 bodů

(je možno uplatnit pouze jednu variantu, kterou je nutno doložit rozhodnutím či fotokopii průkazu)

5. žadatel pečuje o nezaopatřené dítě za každé nezaopatřené dítě 10 bodů
(nutné doložit potvrzení o studiu)

6. žadatelka – manželka (družka) čeká dítě 10 bodů
(nutné potvrzení lékaře)

7. osoby osamělé s nezaopatřenými dětmi 30 bodů

8. žadatel je osoba s trvalým pobytem na území města Adamova 100 bodů

9. po uplynutí každého roku od podání žádosti 10 bodů

10. žadatel poprvé odmítne nabízený byt (s okamžitou úpravou pořadí) - 200 bodů
Při druhém odmítnutí bude žádost z pořadí vyřazena.

11. ve zvláštních případech je rada města oprávněna přidat, případně odebrat body (max ± 50)
a tím upravit pořadí.
V případě rovnosti bodů rozhoduje datum podání žádosti.

.....
Miroslav Čuma
místostarosta

.....
Jiří Němec
starosta

Příloha č. 2

Pravidel pro hospodaření s byty v majetku Města Adamova

Pravidla pro přidělování bytů s přijatou dlouhodobou zálohou na nájemné

1. Rada města Adamova (dále jen rada města) může zřídit jako svůj iniciativní a poradní orgán komisi pro přidělování bytů s přijatou dlouhodobou zálohou na nájemné (dále jen bytu). Komise musí být minimálně 3 členná. Členem komise nesmí být uchazeč o byt. Komise zajišťuje výběr uchazečů o přidělení bytu, a to dle následujících podmínek:

1.1. Žádosti o byt budou podávány na podatelnu MěÚ a předávány komisi v zalepené obálce s označením hesla: „volný byt – neotevírat“. Obálka bude označena podacím razítkem, datem a hodinou podání a předána komisi před zasedáním.

1.2. Nabídka musí obsahovat:

1.2.1. výše nabídnuté částky

1.2.2. splatnost nabídnuté částky

1.2.3. doba uplynutá od podání nabídky na podatelnu MěÚ Adamov

Dle těchto kritérií budou hodnoceny všechny nabídky.

1.3. Komise nemusí brát zřetel na nabídky doručené po datu uvedeném v oznámení, může je však vyhodnotit současně s ostatními, bude-li s tím souhlasit nadpoloviční většina přítomných členů.

1.4. Komise je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů. Není-li komise usnášeníschopná, nemůže provést hodnocení nabídek a nesmí otevřít obálky.

1.5. Komise vyhotovuje z provedeného hodnocení „Zápis o hodnocení nabídek uchazečů o byt s přijatou dlouhodobou zálohou na nájemné“ a předává jej radě města k vlastnímu výběru bytu.

1.5.1. Zápis musí obsahovat: datum a čas zasedání, přítomné členy, seznam přijatých nabídek, seznam vyřazených nabídek, pořadí vyhodnocených nabídek, přičemž na prvním místě se umístí uchazeč s nejvýhodnější nabídkou dle bodu 1.2, hlasování o pořadí, hodnocení komise, doporučení komise radě města, podpisy přítomných.

2. V případě nejasnosti údajů uvedených v nabídkách nebo v nejasnosti při rozhodování může komise doporučit radě města vyhlásit druhé kolo podávání nabídek.

3. O uvolnění bytu a o pravidlech pro přidělování bytu budou občané informováni vyvěšením oznámení záměru pronájmu na úřední desce po dobu minimálně 15 dnů před zasedáním komise.

.....
Miroslav Čuma
místostarosta

.....
Jiří Němec
starosta