

Rada města Jeseníku vydává v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění, tuto směrnici upravující Pravidla pro výběr nájemců městských bytů v Jeseníku (dále jen „Pravidla“).

PRAVIDLA PRO VÝBĚR NÁJEMCŮ MĚSTSKÝCH BYTŮ V JESENÍKU

VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	2
I. POSTUP PRO UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU KONKRÉTNÍHO BYTU.....	2
1.1 PODÁNÍ ŽÁDOSTI O UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU.....	2
1.2 POSTUP PŘI VÝBĚRU NÁJEMCŮ	3
1.3 PODMÍNKY SMLOUVY O NÁJMU BYTU	4
II. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	5

Preambule

Vysvětlení základních pojmů

Městský byt – místnost nebo soubor místností ve vlastnictví města Jeseníku, 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; za byt se pro účely těchto pravidel nepovažuje místnost určená pro poskytování ubytování podle ust. § 2326 až § 2331 občanského zákoníku.

Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.

Společná domácnost – tvoří ji fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby podle svých schopností a možností.

Tato Pravidla se vztahují na byty nacházející se v nemovitostech v majetku města, které nejsou určeny k sociálnímu bydlení s doprovodnou sociální prací (tyto jsou upraveny vlastními samostatnými Pravidly pro výběr nájemců městských bytů určených k sociálnímu bydlení).

Článek I.

Postup pro uzavření smlouvy o nájmu konkrétního bytu

1.1 Podání žádosti o uzavření smlouvy o nájmu bytu

Žádost o uzavření smlouvy o nájmu konkrétního bytu podává zájemce na základě podmínek nájmu zveřejněných na úřední desce města Jeseníku.

Zájemce o uzavření smlouvy o nájmu městského bytu musí splňovat níže uvedené podmínky:

1.1.1 Je starší osmnácti let.

1.1.2 Má trvalý pobyt v Jeseníku.

1.1.3 Splňuje-li alespoň jedno v tomto bodě uvedených kritérií tím, že se jedná o:

a) osobu starší 65 let, která již není v zaměstnaneckém poměru (v případě soužití tuto podmínku musí splňovat oba manželé nebo partneři ve smyslu zákona č.115/2006 Sb.),

b) invalidní osobu dle zákona č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění,

c) příjemce příspěvku na péči (ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách),

d) osobu pečující o osobu, které byl přiznán příspěvek na péči (ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách),

e) osoby žijící v manželství, registrovaném partnerství nebo spolužijící osoby (nesezdaný pár), kdy alespoň jedna z osob nedosáhla ke dni podání žádosti o uzavření smlouvy o nájmu bytu věku 26 let,

f) rodinu trvale pečující o nezletilé dítě, kdy alespoň jeden z manželů nebo partnerů nedosáhl ke dni podání žádosti o uzavření smlouvy o nájmu bytu věku 36 let,

g) samoživitele (osamělá matka, osamělý otec, příp. jiná osoba pečující o nezletilé dítě).

1.1.4 Nemá vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytovému či rodinnému domu, k bytu nebo nemovitosti vhodné k bydlení, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni (týká se i členů jeho domácnosti).

- 1.1.5** Není nájemcem jiného bytu nebo nemovitosti vhodné k bydlení.
- 1.1.6** Nebyl v minulosti exekučně vystěhován z městského bytu.
- 1.1.7** Nebyl příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pravomocně uznán vinným ze spáchání přestupku proti občanskému soužití.
- 1.1.8** Zájemci nebylo v minulosti městem Jeseník odmítnuto prodloužení smlouvy o nájmu městského bytu z důvodu, že neplatil řádně a včas nájemné či jinak hrubě porušoval své povinnosti vyplývající z nájmu městského bytu anebo úmyslně porušoval dobré mravy v domě.
- 1.1.9** Zájemce v minulosti jako nájemce městského bytu nekoupil od města Jeseníku byt nebo podíl na nemovitosti s bytovými jednotkami (osobně, případně jako člen kupující strany - bytového družstva apod.) nebo v posledních 5 letech dobrovolně sám neukončil nájem v městském bytě.
- 1.1.10** Není dlužníkem města Jeseníku s dluhem po lhůtě splatnosti.
- 1.1.11** Podmínky č. 1.1.4 až 1.1.9 platí souběžně i pro manžela zájemce anebo jeho partnera ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb. Podmínky dle bodu 1.1.10 platí pro zájemce a také pro všechny další členy jeho domácnosti.
- 1.1.12** Splnění výše uvedených podmínek se prokazuje následovně:
- podmínka dle bodu 1.1.3 písmena a) rozhodnutím příslušného úřadu a čestným prohlášením obou manželů nebo partnerů ve smyslu zákona č.115/2006, že již nejsou v zaměstnaneckém poměru; podmínka dle písm. b) až d) rozhodnutím či jiným dokladem vydaným příslušným úřadem; písmena e) až g) čestným prohlášením.
 - podmínka dle bodu 1.1.4. až 1.1.9 čestným prohlášením všech osob, jichž se týká,
 - podmínka dle bodu 1.1.10 potvrzením příslušného útvaru Městského úřadu Jeseník.

1.2. Postup při výběru nájemců

- 1.2.1** Evidenci doručených žádostí o uzavření smlouvy o nájmu konkrétního bytu, podaných na základě zveřejnění na úřední desce, vede příslušný útvar MěÚ Jeseník.
- 1.2.2** Žádosti budou projednány bytovou komisí rady města. Ta se při projednávání uzavření smlouvy o nájmu konkrétního městského bytu bude zabývat u jednotlivých zájemců otázkou jejich aktuální bytové situace a rovněž přihlédne k současnému sociálnímu a zdravotnímu stavu jich samotných a členů jejich domácnosti. Doporučení bytové komise následně předloží příslušný útvar radě města, která je projedná a schválí uzavření smlouvy o nájmu bytu s konkrétním zájemcem.
- 1.2.3** Žádost zájemce spolu s doporučením bytové komise následně předloží příslušný útvar radě města, která věc projedná a schválí konkrétního žadatele, se kterým bude následně uzavřena nájemní smlouva.
- 1.2.4** Rada města může při uzavření smlouvy o nájmu městského bytu upřednostnit jiného žadatele, má-li pro to mimořádné důvody.

1.3 Podmínky smlouvy o nájmu bytu

- 1.3.1** Smlouva o nájmu bytu se uzavírá na dobu určitou v délce trvání maximálně jeden rok po předchozím schválení Radou města. Před podpisem smlouvy o nájmu bytu uhradí budoucí nájemce vratnou peněžitou jistotu (kauci) dle § 2254 občanského zákoníku a doloží potvrzení o bezdlužnosti vydané příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pro nájemce a členy jeho domácnosti, kteří budou uvedeni ve smlouvě o nájmu bytu jako osoby bydlící v bytě. Bez zaplacení jistoty a doložení všech potřebných potvrzení o bezdlužnosti nebude smlouva o nájmu bytu ze strany města Jeseníku podepsána.
- 1.3.2** Návrh na prodloužení smlouvy o nájmu bytu (maximálně o jeden rok) lze příslušným útvarem MěÚ Jeseník předložit radě města k projednání za předpokladu, že nájemce i nadále splňuje podmínky uvedené v čl. I bodě č. 1. 1. (vyjma bodů 1.1.3. písm. e) a f) viz bod 1.3.3), a současně plní povinnosti plynoucí z této smlouvy a příslušných ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu. Jedná se zejména o řádné a včasné placení nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby, jiné finanční závazky související s užíváním bytu a domu, řádné dodržování domovního řádu, neporušování dobrých mravů v domě apod. Splnění podmínky bezdlužnosti doloží nájemce před podpisem dodatku k nájemní smlouvě, a to prostřednictvím potvrzení o bezdlužnosti vydaným příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pro všechny členy jeho domácnosti.
- 1.3.3** V případě prodloužení nájemní smlouvy se nebude posuzovat splnění podmínky dle bodu 1.1.3 e) a f), celková délka poskytovaného nájmu v případě těchto nájemců nepřesáhne 24 měsíců.
- 1.3.4** Přestal-li nájemce během trvání nájmu splňovat alespoň jednu z podmínek uvedených v bodě 1.1.3 (kromě písmen e) a f)), může příslušný útvar MěÚ Jeseník předložit radě města k projednání návrh na prodloužení smlouvy na dobu určitou 6 měsíců s tím, že smlouva o nájmu bytu po tomto prodloužení bude ukončena.
- 1.3.5** Nájemci, který nesplní podmínku bezdlužnosti vůči městu Jeseník pro všechny členy jeho domácnosti, je možné prodloužit smlouvu o nájmu bytu s ohledem na výši splatného dluhu maximálně o šest měsíců. Neuhradí-li nájemce (případně další členové jeho domácnosti) svůj splatný dluh vůči městu Jeseník ani do konce doby nájmu prodloužené dle předchozí věty tak, aby všechny tyto osoby splňovaly podmínku bezdlužnosti, nebude už následně s nájemcem uzavřen dodatek na další prodloužení nájmu. Zaplacením splatného dluhu vůči městu Jeseník nevzniká nájemci právní nárok na prodloužení nájmu.
- 1.3.6** Jistota bude po ukončení nájemního vztahu v případě evidence dluhu nájemce na nájemném použita na úhradu tohoto dluhu nebo na odstranění škod způsobených nájemcem v bytě (ať už úmyslně nebo z nedbalosti). Během trvání nájemního vztahu bude jistota vrácena nájemcům, kteří nebudou dlužníky města po celou dobu tří na sebe navazujících let.

Článek II. Závěrečná ustanovení

- 2.1. Tato směrnice byla schválena Radou města Jeseníku na jejím 31. zasedání dne 04. 11. 2019 usnesením č. 1045 a tímto dnem nabývá účinnosti. Směrnici lze měnit pouze chronologicky číslovanými dodatky, které budou schváleny Radou města.
- 2.2. Nabytím účinnosti této směrnice se zrušuje Směrnice č. 1/2019 Pravidla pro výběr nájemců městských bytů v Jeseníku schválená Radou města Jeseníku dne 11. 02. 2019 jejím usnesením č. 281.
- 2.3. Rada města si vyhrazuje právo rozhodnout v konkrétních odůvodnitelných případech odlišným způsobem, než je upraven touto směrnicí.

Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová v.r.
starostka města

Tomáš Vlázlo v.r.
místostarosta