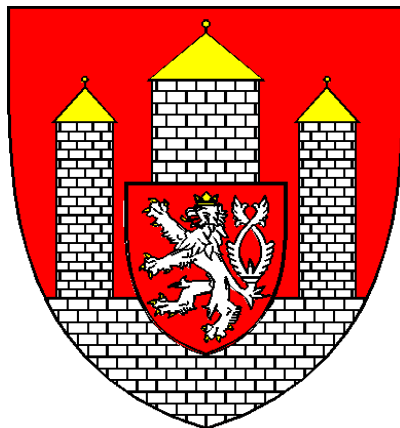


MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE



PRAVIDLA

**PRO PŘENECHÁNÍ BYTŮ DO NÁJMU V DOMECH V MAJETKU
MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE**

Účinnost od 21. 3. 2001

MĚSTO ČESKÉ BUDĚJOVICE

PRAVIDLA

pro přenechání bytů do nájmu v domech v majetku města

České Budějovice.

Schváleno Radou města České Budějovice dne 21. června 2000

1. úprava schválena 21.3.2001

PRAVIDLA PRO PŘENECHÁNÍ BYTU DO NÁJMU V DOMECH V MAJETKU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE (dále jen pravidla)

I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1) Těmito pravidly se ve smyslu zákona č.40/1960 Sb., občanského zákoníku (dále jen OZ) ve znění pozdějších předpisů a zákona ČNR č. 102/1992 Sb. kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, stanoví pravidla pro uzavírání nájemních smluv, kterými město České Budějovice přenechává nájemcům za nájemné byty do užívání.
- 2) Pro účely těchto pravidel se rozumí:
 - a) bytem - místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a nacházejí se v domech ve vlastnictví (spoluvlastnictví) města České Budějovice nebo byty vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona ve vlastnictví (spoluvlastnictví) města České Budějovice (bytem není místnost určená pro poskytování ubytovacích služeb ve smyslu § 754 až 759 OZ)
 - b) žadatelem
 - fyzická osoba, která se uchází o nájem bytu nebo poskytnutí bytové náhrady a splňuje požadavky uvedené v článku II.
 - *fyzická nebo právnická osoba (dále jen žadatel), která žádá o zajištění bytových náhrad ve smyslu části první zák.č. 102/92 Sb.*

II.

PODÁNÍ ŽÁDOSTI

- 1) *Žádost o přenechání bytu do nájmu nebo poskytnutí bytové náhrady může podat občan České republiky, který je plnoletý, způsobilý k právním úkonům, který současně:*
 - a) má nejméně po dobu 6 měsíců trvalé bydliště nebo zaměstnání v hlavním pracovním poměru (či místo podnikání) v Českých Budějovicích,
 - b) má vypořádány splatné závazky vůči městu České Budějovice
 - c) neměl možnost využít předkupní právo při prodeji domu z majetku města České Budějovice

- nebo jeho části dle "zásad" (to neplatí u rozvedených manželů),
- d) uhradí nevratný příspěvek do fondu rozvoje bydlení při přijetí žádosti ve výši 500,- Kč,
 - e) předloží čestné prohlášení že nevlastní byt, nemá uzavřenou nájemní smlouvu na byt a není vlastníkem (spoluvlastníkem) nemovitosti, s výjimkou nemovitosti, která slouží k dosažení zajištění a udržení příjmu (toto čestné prohlášení doloží všechny zletilé osoby v rodině žadatele),
 - f) nemá příjem vyšší než trojnásobek životního minima (prokázáno rozhodnutím Okresního úřadu v ČB nebo odborem sociálních věcí ÚM),
 - g) fyzická nebo právnická osoba, která splňuje kriteria části první zák.č. 102/92 Sb.**
- 2) Žádost podává žadatel u společnosti Správa domů s.r.o., IČ 25157337, České Budějovice, Čéčova 44 (dále jen Správa domů).

III.

EVIDENCE ŽÁDOSTÍ

- 1) Správa domů vede seznam:
- žadatelů o přenechání bytu do nájmu včetně poskytnutí bytové náhrady
 - odděleně seznam žadatelů o poskytnutí bytových náhrad ve smyslu ustanovení části první zák.č.102/92 Sb.
- 2) Žadatel o přenechání bytu do nájmu či poskytnutí bytové náhrady bude o zapsání do seznamu žadatelů vyrozuměn písemným potvrzením nejpozději do 30 dnů od podání žádosti.
- 3) **Žádost se nepřijme nebo vyřadí z evidence tomu kdo:**
- a) získal nebo užíval obecní byt a nájem k němu mu zanikl vlastní vinou či na základě vlastního rozhodnutí (např. výpověď z důvodu porušení povinnosti, výměna bytu atd.)
 - b) nespĺňuje-li některou z podmínek pro podání žádosti dle bodu II.,
 - c) zjistí-li se, že žadatel při podání, potvrzení nebo změně své žádosti uvedl nepravdivé údaje,
 - d) v případě, že bez vážných důvodů odmítne žadatel uzavřít nájemní smlouvu na byt přenechaný do nájmu nebo tuto bez vážných důvodů neuzavře do 15-ti dnů ode dne doručení výzvy o přenechání bytu do nájmu (odmítnutí bytu bude protokolárně zaznamenáno na Správě domů),
 - e) jestliže žadatel od své žádosti písemně odstoupí,

Skutečnost, že byl žadatel vyřazen ze seznamu žadatelů o přenechání bytu mu bude oznámena písemně s uvedením důvodů.

IV.

STANOVENÍ POŘADÍ ŽÁDOSTÍ

- 1) Evidované žádosti o byt se sestupně setřídí podle počtu bodů přiřazených na základě kritérií uvedených v příloze č.1 těchto pravidel.

Je-li počet bodů stejný pro více žádostí, řadí se tyto žádosti podle data jejich podání.

2) Seznam žádostí o byt je seříd'ován 2x ročně, vždy k 30.6. a 31.12. Žadatelé budou předkládat 1x ročně, nebo na vyžádání Správy domů, nové potvrzení o zaměstnání a doklad o výši příjmu a čestné prohlášení dle článku II. odst.1, písmeno e). pokud

RM nerozhodne jinak.

V.

UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 1) Správa domů v zastoupení statutárního města České Budějovice (dále jen město) uzavře nájemní smlouvu s příslušným žadatelem v těchto případech:
 - a) v souladu s těmito pravidly, tj. dle seříd'ového seznamu žadatelů, schváleného radou města s přihlédnutím k velikosti bytu a počtu osob v rodině žadatele
 - b) na základě žádosti nájemců, kteří požadují menší byt než je jejich dosavadní za podmínky předložení písemného prohlášení o vzdání se nájmu k dosavadnímu bytu ke dni přivolení k nájmu do bytu dalšího (v těchto případech je možno přidělit jenom byt stejné nebo nižší kategorie, na dobu nájmu jako u dosavadního bytu za nájemné v dané kategorii),
 - c) na základě rozhodnutí Rady města České Budějovice
 - d) v souladu se zákonem č. 102/92 Sb. ((§ 9 a § 10) - byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, a to na základě písemného doporučení odboru sociálních věcí ÚM a souhlasu ČR - Okresního úřadu České Budějovice.
- 2) Současně Správa domů může v rámci možností přenechávat náhradní byty nebo náhradní ubytování do nájmu na základě pravomocného příkazu k vyklizení bytu vydaného příslušným úřadem, potvrzení správce objektu o provádění nutných stavebních prací nebo rozhodnutí okresního soudu, pokud jde o domy v majetku města, v těchto případech :
 - a) je-li potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům takové opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat,
 - b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti, vyplývající z nájmu bytu zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění, spojená s užíváním bytu za dobu delší než 3 měsíce (§ 711, odst.1, písm.d) OZ),
 - c) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě (§ 711,odst.1, písm.c) OZ.
- 3) Nájemní smlouva je uzavírána na základě písemné výzvy Správy domů k uzavření nájemní smlouvy na konkrétní bytovou jednotku. Podpisu nájemní smlouvy bude předcházet uzavření smlouvy o kauci na byt dle následujícího odstavce.
- 4) Výše kauce, možnosti čerpání a způsob použití těchto finančních prostředků a náležitosti spojené s uzavřením kauce včetně úroků, stanoví zvláštní smlouva.

Výše kauce je určena podle následující tabulky (údaje v Kč):

velikost bytu I.a II.kategorie III.kategorie IV.kategorie

0 + 1 4 000 3 000 2 000

1 + 1 5 000 4 000 3 000

1 + 2 8 000 6 000 4 000

1 + 3 12 000 10 000 6 000

1 + 4 16 000 12 000 7 000

1 + 5 a větší 20 000 14 000 8 000

VI.

DOBA NÁJMU

- 1) Nájemní smlouva na přenechání bytu do užívání se uzavírá na dobu určitou jednoho roku. V případě řádného užívání bytu a plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy a budou-li splněny podmínky uvedené v článku II. odst. 1) **písmeno a),b),e) bude nájemci nájemní smlouva prodloužena vždy o 1 rok. V případě, že bude výrazně překročeno kritérium dle čl. II. odst. 1)písm.f,bude nájemní smlouva prodloužena pouze o 6 měsíců.**
- 2) V případě prodeje domu dle "Zásad prodeje domů" se mění nájemní smlouva uzavřená podle článku V. odst. 1) písm. a),d), těchto pravidel,na dobu neurčitou dodatkem ke smlouvě.

VII.

VÝŠE NÁJEMNÉHO

U nově uzavíraných smluv bude stanoveno nájemné ve výši maximálního základního **v souladu s platnými právními předpisy o nájemném** z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Po schválení v Radě města České Budějovice může být základní měsíční nájemné každoročně s platností od 1. července do 30. června následujícího roku upravované určenými koeficienty **dle výnosu MF ČR**. Toto nájemné se vztahuje na byty, získané dle těchto "Pravidel" s výjimkou bytů, přenechaných na základě výběrového řízení dle čl.XII. **pokud RM nerozhodne jinak.**

VIII.

PODNÁJEM BYTU

Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem města České Budějovice, zastoupeného Správou domů po posouzení důvodů, pro které bude byt přenechán do podnájmu. Souhlas s podnájemem bude vydán pouze z vážných důvodů (např. práce v zahraničí nebo mimo okres České Budějovice, denní studium mimo okres České Budějovice, péče o osobu blízkou...)a to na dobu určitou, nejdéle však na 1 rok.

IX.

SPOLEČNÝ NÁJEM

Na základě písemné žádosti nájemce bytu může Správa domů zřídit společný nájem pro více osob.

X.

V Ý M Ě N A B Y T U

Na základě písemné dohody o výměně bytu uděluje město České Budějovice, zastoupené Správou domů v souladu s § 715 občanského zákoníku souhlas s výměnou bytu.

XI.

S L U Ž E B N Í (D O M O V N I C K É) B Y T Y

O zřízení služebního bytu ve smyslu § 7 odst. 1, písm.a) zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zák. č. 509/1991 Sb., kterým se doplňuje a upravuje občanský zákoník, rozhoduje Rada města České Budějovice.

XII.

U Z A V Í R Á N Í N Á J E M N Í C H S M L U V N A Z Á K L A D Ě V Ý B Ě R O V Ě H O Ř Í Z E N Í.

Na základě rozhodnutí rady města může statutární město České Budějovice prostřednictvím Správy domů vyhlásit výběrové řízení formou:

- a) uzavření smlouvy o půjčce a smlouvy o budoucí smlouvě nájemní o přenechání bytu do nájmu,
- b) uzavření nájemní smlouvy za nejvyšší nabídku měsíčního nájemného.
- c) *finančního daru městu.*

XIII.

P Ř E C H O D N Á A Z Á V Ě R E Č N Á U S T A N O V E N Í

Žádosti podané před účinností těchto pravidel budou nadále v platnosti, pokud budou po přešetření splňovat jejich podmínky.

Schváleno Radou města České Budějovice dne 21. června 2000

Pravidla nabývají účinnosti dnem 1. července 2000

1. úprava schválena 21. 3. 2001

náměstek primátora

Zdeněk Čáp, v.r.

primátor města

Doc. RNDr. Miroslav Tetter, CSc., v.r.

Příloha

"Pravidel pro přenechání bytů do nájmu v domech v majetku města"

Kritéria pro zařazení do seznamu žadatelů

	počet bodů
1) trvalé bydliště v Českých Budějovicích	10
2) délka podání žádosti	3/rok
3) délka trvání manželství (ode dne podání žádosti)	2/rok
4) bydlení u rodičů, prarodičů, sourozenců	1
bydlení u rodičů se sourozenci	2
u cizích	5
na ubytovně	5
5) počet nezaopatřených dětí: 1	5
2 a více	7
6) obytná plocha připadající na osobu na uvedené adrese:	
do 4 m ²	3
do 8 m ²	2
do 12 m ²	1
nad 12m ²	0
7) počet místností na osobu:	
do 0,45	10
do 0,65	6
do 1 (včetně)	3
nad 1,0	0
8) zaměstnání v ČB (starobní důchodci v ČB, zákl. voj. služba, mateřská dovolená, další mateřská dovolená) po dobu minimálně 6 měsíců před podáním žádosti a v době hodnocení	30
9) sociální a zdravotní podmínky (doložené dokumenty)	
- držitelé průkazu ZTP	5
- žádost podaná na základě rozvodu manželství	5
- fyzické napadání	5
- alkoholismus v rodině žadatele	3

10) upozornění na dosud nezjištěnou skutečnost neužívání obecního bytu, trvající déle jak 6 měsíců, která vyústí v jeho uvolnění - získá bodů po uvolnění 5

11) účast ve stavebním spoření déle než 2 roky, doložená platnou smlouvou včetně výpisů 5

12) příjem domácnosti žadatele:

Členové domácnosti	Příjmy (v násobku životního minima)			
	Prokazatelné rozhodnutím Okú, referátu sociální podpory, rozhodnutím MM, sociálně zdravotního odboru	Body	Prokazatelné dokladem z finančního úřadu nebo potvrzením o příjmu od zaměstnavatele	Body
jednotlivec	$\leq 1,0$	6		
bezdětní manželé	$\leq 1,0$	14	$\leq 1,6$	6
rodič + dítě	$\leq 1,0$	14		
	$1,0 \leq 1,6$	20		

13) doklad o bezúhonnosti (u manželů obou)
- výpis z rejstříku trestů 10
nebo

- čestné prohlášení žadatele o tom, že v posledních 10 letech nebyl odsouzen pro úmyslný trestný čin majetkové nebo násilné povahy 1

14) - neplacení nájemného z bytu, kde žadatel bydlí - 30

- je-li v rodině žadatel nezaměstnaná osoba produktivního věku (za každou osobu) - 10