



ZÁSADY

PRO PRONÁJEM BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA KYNŠPERK NAD OHŘÍ

S účinností od: 01. 01. 2017

Zpracoval: Majetkový odbor

Schválila: Rada města Kynšperk nad Ohří na své schůzi dne 21. 12. 2016 v souladu se zákonem 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, usnesením č. 376/2016



čl. I

Úvodní ustanovení a vymezení základních pojmů

1. Rada města Kynšperk nad Ohří vydává tyto **ZÁSADY PRO PRONÁJEM BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA KYNŠPERK NAD OHŘÍ (dále jen „zásady“)** za účelem stanovení postupu při výběru nových nájemců bytů v majetku města Kynšperk nad Ohří.
2. Žadatelem o byt se rozumí osoba, která splňuje tyto podmínky:
 - je občanem ČR
 - je fyzickou osobou starší 18 let
 - je osobou bez omezení svéprávnosti dle § 55 a násl. Občanského zákoníku s výjimkou bodu VI. 1c) těchto zásad
 - není vlastníkem bytu, bytového/rodinného domu nebo podílu bytového družstva spojeného s právem užívání bytu
 - bezdlužnost po době splatnosti ve vztahu k městu Kynšperk nad Ohří a jeho organizacím (tato bezdlužnost je požadována i u manželů/registrovaných partnerů, případně jiných osob, které budou s žadatelem tvořit nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 Občanského zákoníku)
 - dá souhlas ke zpracování údajů uvedených v žádosti souhlas ve smyslu zák. č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů v platném znění.
 - dá souhlas s poskytnutím informací o čerpání pečovatelské služby dle čl. VI. těchto zásad
 - nemá evidovaný trvalý pobyt na adrese Městského úřadu Kynšperk nad Ohří.
3. Kaucí se ve smyslu těchto zásad rozumí částka složená jako podložení vážného zájmu o uzavření nájemní smlouvy.
4. Jistotou se rozumí jistota ve smyslu § 2254 Občanského zákoníku.
5. Byty ve vlastnictví města Kynšperk nad Ohří se rozumí byty:
 - v domech č.p. 19, č.p. 23, č.p. 33 a č.p. 34 v ulici náměstí Míru, č.p. 17, č.p. 562 v ulici Maxima Gorkého, č.p. 222 v ulici Husova, č.p. 464 v ulici Zámečnická, č.p. 694 v ulici Sv. Čecha, č.p. 227 a č.p. 489 v ulici Sokolovská, č.p. 171 a 745 v ulici nám. 5. května, č.p. 568 a č.p. 386 v ulici Chebská
 - v domech s byty s využitím terénní pečovatelské služby jsou umístěné č.p. 881 v ulici J. K. Tyla, č.p. 732 vyjma půdních vestaveb - bytů č. 15 a č. 16 v ulici Jiráskova a č.p. 501 v ulici Zámečnická
 - v domě se startovacími byty – dům č.p. 882 v ulici J. K. Tyla
6. Byt s využitím terénní pečovatelské služby je byt se zvláštním režimem.
7. Startovací byt je malometrážní byt vystavěný z dotačního titulu „Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury na výstavbu objektu“.
8. O uzavření nájemní smlouvy a výběru nájemce rozhoduje Rada města Kynšperk nad Ohří na své schůzi.



čl. II

Nabídka nájmu bytu a podávání žádosti

1. Nabídka nájmu bytu bude zveřejněna na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím rady města o uzavření nájemní smlouvy s možností prodloužení zveřejnění do nejbližší schůze rady města po podání první žádosti.
2. Nabídku nájmu bytu zveřejňuje majetkový odbor na úřední desce města Kynšperk nad Ohří, pokud rada města nerozhodne jinak.
3. Žádost o pronájem konkrétního bytu uplatněnou v době zveřejnění předloží žadatel na vydaném tiskopisu do podatelny Městského úřadu Kynšperk nad Ohří. **Žadatel v žádosti uvede cenu navrhovaného nájemného, ke které může být při výběru nájemce přihlédnuto.**
4. **Nepravdivě uvedené údaje v podané žádosti případně v předložených dokladech nebo jejich zfalšování jsou důvodem pro vyřazení této žádosti. V případě, že již byla uzavřena nájemní smlouva, je uvedení takových údajů důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.** Podaná žádost (její správnost a úplnost) bude pracovníky městského úřadu prověřena a v případě, že nebudou zjištěny okolnosti, které by měly vliv na vyřazení žádosti, bude tato žádost předána k výběru radě města.

čl. III

Kauce a jistota

1. Žadatel o pronájem bytu je povinen složit před podáním žádosti v pokladně městského úřadu kauci ve výši tříměsíčního předpisu nájemného z podlahové plochy bytu zaokrouhleného na stokoruny nahoru a kopii dokladu o zaplacení kauce přiložit k žádosti. V případech, kdy nebude kauce předem složena nebo nebude k žádosti přiložena kopie dokladu o zaplacení kauce, nebude tato žádost majetkovým odborem doporučena radě města ke schválení. Rada města bude o nesplnění této povinnosti informována
2. Zájemcům o pronájem, kterým nebude schválen pronájem, bude složená kauce vrácena do 10 pracovních dnů od vydání usnesení o přidělení bytu novému nájemci.
3. **V případě, že se vybraný nájemce po schválení pronájmu rozhodne odstoupit od pronájmu nebo se neuskuteční uzavření nájemní smlouvy ze strany žadatele do jednoho měsíce od schválení radou města, propadne kauce ve prospěch města.** V případě, že nájemní smlouva bude uzavřena v uvedené lhůtě, bude kauce vybraného nájemce převedena na účet správce bytu a bude sloužit jako jistota, vyúčtování jistoty bude provedeno po skončení nájmu.
4. Účelem jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou vůči nájemci z titulu poškození pronajatého bytu či jeho zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení domu (škody a nadměrné opotřebení) včetně pravomocně přiznaných nebo nájemcem uznaných pohledávek za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
5. K vyúčtování této jistoty, pokud nedojde k vyčerpání jistoty z důvodu uvedeného v bodě 4 tohoto článku, dojde při skončení nájemního vztahu.



čl. IV Obecné podmínky pronájmu bytu

1. Žadatelé nesmí být dlužníky po době splatnosti ve vztahu k městu Kynšperk nad Ohří a jeho organizacím a dále nesmí být evidováni jako dlužníci po době splatnosti ve veřejně přístupných registrech dlužníků. Toto ustanovení se nepoužije pro případy, kdy dlužník své závazky se souhlasem pronajímatele splácí na základě sjednaného platebního kalendáře nebo o jejich oprávněnosti nebylo dosud pravomocně rozhodnuto příslušným orgánem.
2. Žadatelé jsou povinni doložit svým čestným prohlášením spolu se žádostí, že nebyli v minulosti a nejsou ani v současnosti vedeni v registru přestupků Města Kynšperk nad Ohří.
3. Žadatelé jsou povinni doložit svým čestným prohlášením spolu se žádostí, že nebyli v minulosti ani nejsou v současnosti nájemcem jiného bytu, ze kterého dostali výpověď z důvodů neplacení nájemného nebo hrubého porušování nájemní smlouvy.
4. Žadatelé jsou povinni k žádosti doložit údaje o předešlém pronajímateli, vlastníkovi bytu nebo ubytovateli s jeho vyjádřením o dodržování předcházející nájemní smlouvy. V případě, že žadatelům bude písemné vyjádření předcházejícím pronajímatelem odmítnuto, uvedou zájemci tuto skutečnost ve své žádosti.
5. Žadatel je povinen doložit doklad o zdroji příjmů žadatele (platná pracovní smlouva, dohoda o provedení práce, výměr důchodu, potvrzení o výši vyplacených dávek z Úřadu práce ČR – týká se i přídatku na dítě, výživného apod.), který nesmí být v platnosti kratší dobu než je období posledních šest měsíců před podáním přihlášky. Dále je povinen doložit doklady prokazující výši současného příjmu (daňové priznání, potvrzení zaměstnavatele, výplatní pásky, výpisy z účtu apod.) za období posledních šesti měsíců. Tyto náležitosti jsou požadovány i u manželů/registrovaných partnerů, případně jiných osob zletilých osob, které budou s žadatelem tvořit nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 Občanského zákoníku.
6. Žadatelé jsou povinni předložit v žádosti na pronájem bytu seznam osob všech budoucích uživatelů bytu s uvedením, jména, příjmení, data narození a současného i trvalého bydliště. Plánovaný počet osob pro užívání bytu musí být přiměřený velikosti bytu a nesmí bránit tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Na jednoho člena domácnosti, včetně žadatele se zpravidla stanovuje minimální hygienická plocha obytné plochy bytu mimo kuchyně, která nesmí být bez souhlasu pronajímatele po celou dobu nájemního vztahu překročena, ve výši 8 m².
7. Uzavření nájemní smlouvy není podmíněno trvalým pobytem v Kynšperku nad Ohří. Délka trvalého pobytu v Kynšperku nad Ohří může být zvýhodňujícím hlediskem. Žadatel o nájem bytu města, nesmí mít evidovaný trvalý pobyt na adrese Městského úřadu Kynšperk nad Ohří.
8. Žadatel je povinen dát v podané žádosti výslovný souhlas, aby Město Kynšperk nad Ohří cestou Městského úřadu Kynšperk nad Ohří shromažďovalo a zpracovávalo osobní údaje týkající se jeho osoby a osob uvedených v této žádosti, ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
9. V případě nájemní smlouvy na dobu určitou požádá nájemce o prodloužení nájemní smlouvy nejméně dva měsíce před uplynutím doby nájmu.



čl. V.

Podmínky nájmu startovacích bytů

Startovacími byty ve smyslu těchto zásad se rozumí byty ve vlastnictví města Kynšperk nad Ohří, které se nachází v domě č.p. 882 v ulici J. K. Tyla a jsou určeny zejména mladým ekonomicky aktivním dospělým do 30 let, rodinám i jednotlivcům, kteří mají potřebu osamostatnit se od rodičů a budovat svou kariéru.

1. Startovací byt lze přidělit:

- a) samostatně žijící osobě, jejíž průměrný měsíční příjem v období šesti kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem (dále ČSÚ).
 - b) osobě s dalšími členy domácnosti, jestliže průměrný měsíční příjem domácnosti nepřesáhl v období šesti kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné ČSÚ.
2. Smlouvu o nájmu k bytu vystavěnému s dotací uzavře obec pouze s osobou, která nemá k datu uzavření nájemní smlouvy vlastnické nebo spoluvlastnické a jemu obdobné právo k bytu ani k bytovému nebo rodinnému domu. Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet.
 3. Nájemní smlouva se uzavírá zpravidla na dobu dvou let s možností jejího opakovaného prodloužení. Nájemní smlouvu lze prodloužit za stejných podmínek, za změněných podmínek jen písemným dodatkem nájemní smlouvy a to na základě předchozí písemné žádosti nájemce, podané ve lhůtě nejméně 2 měsíce před skončením platnosti nájemní smlouvy, a po pronajímatelem provedeném posouzení nájemcem prokázané konkrétní bytové a finanční situace.
 4. Na základě rozhodnutí Rady města Kynšperk nad Ohří se může uzavřít nájemní smlouva i s jinými osobami, které nesplňují podmínky pronájmu stanovené v odstavcích 1 a 2, jsou-li k datu uzavření nájemní smlouvy uspokojeny všechny žádosti o pronájem osob uvedených v odstavci 1.
 5. Nájemní smlouva podle odstavce 4 se uzavírá zpravidla na dobu jednoho roku a lze ji prodloužit na dobu dalšího roku pouze za předpokladu, že městu nebyly podány ke dni uzavření smlouvy nové přihlášky osob uvedených v odstavci 1 a 2.
 6. V pořadí první nájemní smlouva s nájemcem může být uzavřena s osobou ve věku 18 až 30 let (neplatí pro pokračující smlouvy).
 7. Počet osob bydlících v bytě je omezen na jedna až tři s tím, že tento počet lze přesáhnout v případech narození potomka či v případě uzavření sňatku. Každé jiné navýšení počtu osob v bytě je možné jen se souhlasem vlastníka bytu. Plánovaný počet osob pro užívání bytu musí být ale přiměřený velikosti bytu a nesmí bránit tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Na jednoho člena domácnosti, včetně žadatele se zpravidla stanovuje minimální hygienická plocha obytné plochy bytu mimo kuchyně, která nesmí být bez souhlasu pronajímatele po celou dobu nájemního vztahu překročena, ve výši 8 m².



čl. VI

Podmínky nájmu bytů s využitím terénní pečovatelské služby

Byty s využitím terénní pečovatelské služby ve smyslu těchto zásad se rozumí byty ve vlastnictví města Kynšperk nad Ohří, které se nachází v domech č.p. 881 v ulici J. K. Tyla, č. p. 501 v ulici Zámečnická, č.p. 732 v ulici Jiráskova s výjimkou bytu č. 15 a bytu č. 16 a s využitím terénní pečovatelské služby. Tyto byty jsou určeny zejména:

- a) k trvalému bydlení osamělých občanů, kteří vzhledem ke svému zdravotnímu stavu či věku potřebují nebo v nejbližší době mohou potřebovat pomoc při některých životních úkonech, kterou jim nejsou schopni plně zajistit jeho příbuzní, avšak jsou schopni vést poměrně samostatný život.
 - b) k trvalému bydlení manželských dvojic (dvojic druh-družka; registrovaných partnerů), z nichž alespoň jeden potřebuje nebo v nejbližší době může potřebovat vzhledem ke svému zdravotnímu stavu či věku pomoc při některých životních úkonech, kterou mu nejsou schopni plně zajistit jeho příbuzní, avšak je schopen vést poměrně samostatný život.
1. Byt lze pronajmout zpravidla:
 - a) osobám, které ze zdravotních důvodů či z důvodů pokročilého věku vyžadují poskytování pečovatelské služby,
 - b) osobám s omezenou schopností pohybu a orientace – těmto osobám se přednostně přidělují bezbariérové byty a byty vhodné k úpravě na bezbariérové.
 - c) osobám s mentálními či psychickými poruchami
 2. Nájemce bytu využívá pečovatelskou službu, která se poskytuje spolu s bydlením dle individuálních potřeb nájemců – zabezpečuje Pečovatelská služba Kynšperk nad Ohří:
 - a) nevyužívání této služby v předchozím čtvrtletí, může vést k ukončení nájemního vztahu k bytu,
 - b) při posuzování žádostí o přidělení bytu se přihlíží k požadovaným úkonům a jejich četnosti.
 - c) souhlasí s poskytnutím informací o čerpání pečovatelské služby.
 3. Uzavření nájemní smlouvy s jinými osobami, které nesplňují podmínky nájmu stanovené v odstavcích 1, 2 a 3, je možné pouze na základě rozhodnutí Rady města Kynšperk nad Ohří udělením výjimky zpravidla na dobu určitou 1 rok.
 4. Přejít nájmu na osoby, které žily ve společné domácnosti a které nesplňují uvedené podmínky je vyloučen.
 5. Počet osob bydlících v bytě je omezen na jedna až tři. Plánovaný počet osob pro užívání bytu musí být ale přiměřený velikosti bytu a nesmí bránit tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Na jednoho člena domácnosti, včetně žadatele se zpravidla stanovuje minimální hygienická plocha obytné plochy bytu mimo kuchyně, která nesmí být bez souhlasu pronajímatele po celou dobu nájemního vztahu překročena, ve výši 8 m².



čl. VII

Uzavírání nájemních smluv a nájemné

1. Na základě rozhodnutí Rady města Kynšperk nad Ohří o schválení uzavření nájemní smlouvy a následného písemného pokynu vydaného Majetkovým odborem Městského úřadu Kynšperk nad Ohří zajišťuje sepsání nájemních smluv a předání bytu společnost Správa majetku Kynšperk nad Ohří, spol. s r.o., se sídlem Chebská 697/19, 357 51 Kynšperk nad Ohří, IČO 252 33 556, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou C 11273 vedenou u Krajského soudu v Plzni, která je pověřena mimo jiné i výkonem správy bytu na základě příkazní smlouvy.
2. Výše nájemného je smluvní.
 - **Nájemné v bytech domu č.p. 882** je stanoveno minimálně ve výši **68,56 Kč/m²/měsíc** (stanovené nájemné pro rok 2016), které je každoročně navyšováno o index růstu inflace vyhlášeného ČSÚ.
 - **Nájemné v bytech domu č. p. 881** je stanoveno pevnou částkou ve výši **45 Kč/m²/měsíc**
 - **Nájemné v ostatních městských bytech** je stanoveno minimálně ve výši **37 Kč/m²/měsíc**. Toto nájemné může být každoročně navyšováno indexem růstu inflace vyhlášeného ČSÚ.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo zvýšit nájemné v případě, že budou v bytě prováděny větší opravy nebo rekonstrukce, toto zvýšení se uplatní od data ukončení prací v rozsahu platných právních předpisů.
4. Dále může být výše nájemného stanovena na základě učiněné nabídky žadatelem, ke které lze při výběru nájemce přihlídnout. V případě sociální potřeby lze přidělit byt bez přihlídnutí k nejvyšší podané nabídce.

čl. VIII

Všeobecná ustanovení

1. Nájemní smlouvy na byty uzavřené před účinností těchto zásad se nemění.
2. Výjimky z ustanovení těchto zásad uděluje pouze rada města po zvážení všech zjištěných okolností konkrétního případu.
3. Tyto zásady byly schváleny usnesením rady města č. 376/2016 ze dne 21. 12. 2016.
4. Zásady schválené usnesením RM č. 17 ze 27. ledna 2004 a jejich následné doplňky z 10. února 2004, 6. února 2008, 28. dubna 2010, 23. listopadu 2011 se výše uvedeným usnesením ruší.
5. Účinnost těchto zásad je stanovena dnem 01. 01. 2017.

Mgr. Š. Neubergová

Mgr. Štěpánka Neubergová, MBA
místostarostka

Ing. Tomáš Svoboda

Ing. Tomáš Svoboda
starosta