

SMĚRNICE RM č.1/2006
PODMÍNKY PRO PRONAJÍMÁNÍ BYTŮ
VE VLASTNICTVÍ MĚSTA BROUMOVA

Rada města Broumova se v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, usnesla na této směrnici:

čl. I.

OBECNÁ USTANOVENÍ

- 1) Tato směrnice upravuje podmínky pro pronajímání bytů v domech ve vlastnictví Města Broumov (dále jen „město“) a podmínky pro dispozice s těmito byty.
- 2) Bytem se pro účely této směrnice rozumí soubor místností a prostorů, který byl rozhodnutím vydaným podle stavebních předpisů určen k trvalému bydlení.
- 3) Evidenci bytů a veškerých dokladů vztahujících se k nájmu bytu, zejména žádostí o byt, nájemních smluv, dokladů o převzetí a předání bytu, dohod o výměně bytu, dohod o podnájmu bytu či jeho části a dalších písemnostech, především podání nájemců vztahujících se k nájmu bytu, provádí Městský úřad – odbor správy majetku města.

čl. II.

ŽÁDOST O BYT

- 1) Městský úřad - odbor správy majetku města (dále jen „odbor SMM“) přijme žádost o byt od občana členského státu EU/EHP¹⁾, plnoletého, způsobilého k právním úkonům, který není nájemcem bytu v domě ve vlastnictví města.
- 2) Odbor SMM rovněž tak přijme žádost o zajištění bytové náhrady dle občanského zákoníku²⁾, bylo - li pravomocným rozsudkem přivoleno k výpovědi z nájmu bytu pro některý z důvodů uvedených v občanském zákoníku³⁾.
- 3) Přijaté žádosti eviduje odbor SMM po dobu 1 roku od data jejich doručení. V případě, že žádost nebude do 1 roku uspokojena a žadatel ji v této lhůtě neobnoví, bude žádost z evidence vyřazena.
- 4) Žádost občana nesplňujícího podmínky uvedené v čl. II. odst. 1) a 2) této směrnice nebude evidována. Žádost takového občana, která byla již přijata, bude z evidence vyřazena.
- 5) Je povinností žadatele dbát o to, aby údaje uvedené v žádosti byly úplné a odpovídaly skutečnosti. Při změně údajů uvedených v žádosti je žadatel povinen písemně oznámit jejich změnu a provést jejich upřesnění. V případě, že údaje uvedené žadatelem v žádosti nebudou úplné či nebudou odpovídat skutečnosti, bude žádost vyřazena z evidence.
- 6) O přijetí či nepřijetí žádosti do evidence bude žadatel písemně vyrozuměn odborem SMM do 30 dnů ode dne doručení žádosti. O vyřazení žádosti bude žadatel odborem SMM rovněž písemně informován.
- 7) Přijetí žádosti nemá za následek vznik žádného nároku vůči městu ani vznik povinnosti města vůči žadateli byt do nájmu poskytnout.

čl. III

ŽÁDOST O BYT V DOMĚ S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU

- 1) Odbor SMM přijme žádost o byt v domě s pečovatelskou službou od občana členského státu EU/EHP¹⁾, plnoletého, způsobilého k právním úkonům, který je osobou se sníženou soběstačností v důsledku svého zdravotního postižení nebo v důsledku svého věku.
- 2) Za osobu se sníženou soběstačností se považuje zejména osoba, která není schopna si sama v plné míře obstarat životní potřeby (např. nutné práce v domácnosti) a je částečně závislá na péči jiných osob, nebo osoba jejíž dosavadní domácnost je vzhledem k jejímu zdravotnímu stavu či věku nevyhovující.
- 3) Přijaté žádosti eviduje odbor SMM.
- 4) Žádost občana nesplňujícího podmínky uvedené v čl. III. odst. 1) a 2) této směrnice nebude evidována. Žádost takového občana, která byla již přijata, bude z evidence vyřazena.
- 5) Je povinností žadatele dbát o to, aby údaje uvedené v žádosti byly úplné a odpovídaly skutečnosti. Při změně údajů uvedených v žádosti je žadatel povinen písemně oznámit jejich změnu a provést jejich upřesnění. V případě, že údaje uvedené žadatelem v žádosti nebudou úplné či nebudou odpovídat skutečnosti, bude žádost vyřazena z evidence.
- 6) O přijetí či nepřijetí žádosti do evidence bude žadatel písemně vyrozuměn odborem SMM do 30 dnů ode dne doručení žádosti. O vyřazení žádosti bude žadatel odborem SMM rovněž písemně informován.
- 7) Přijetí žádosti nemá za následek vznik žádného nároku vůči městu ani vznik povinnosti města vůči žadateli byt do nájmu poskytnout.

čl. IV.

PŘENECHÁNÍ BYTU DO NÁJMU

- 1) O uzavření nájemní smlouvy k bytu rozhoduje odbor SMM po předchozím projednání v bytové komisi⁴⁾. V případě odlišného stanoviska odboru SMM a bytové komise⁴⁾, na uzavření nájemní smlouvy předloží odbor SMM věc k rozhodnutí radě města.
- 2) Při rozhodování o uzavření nájemní smlouvy bere odbor SMM a bytová komise v úvahu zejména tato kritéria:
 - velikost bytu, - počet osob trvale žijících v domácnosti, - počet rodin trvale žijících v domácnosti,
 - nemoc ovlivňující bytové podmínky, - existenční a sociální postavení žadatele, - záruky za placení nájemného příp. úhrad za služby spojené s bydlením, - záruky řádného a bezkonfliktního soužití žadatele s ostatními nájemci, - pravomocný rozsudek, kterým bylo přivoleno k výpovědi z nájmu bytu, - jiné okolnosti, z nichž vyplývá, že přenechání bytu do nájmu přinese městu majetkový či jinak významný prospěch.
- 3) Přenechání bytu do nájmu provádí odbor SMM. Nájemní smlouva se uzavírá na základě písemné nabídky pronajmutí bytu, kterou odbor SMM předkládá žadateli. Nájemní smlouva musí být uzavřena do 15 dnů ode dne doručení nabídky pronajmutí bytu žadateli.
- 4) V případě, že žadatel neuzavře nájemní smlouvu ve lhůtě uvedené v čl. IV. odst. 3) této směrnice či odmítne bez závažných důvodů tuto smlouvu uzavřít, bude jeho žádost vyřazena z evidence.

5) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to maximálně na dobu 1 roku. V případě, že nájemce bude během této roční doby řádně a včas plnit své povinnosti dle nájemní smlouvy a platných právních předpisů, bude nájemní smlouva prodloužena o 2 roky. V případě, že nájemce bude během této dvouleté doby řádně a včas plnit své povinnosti dle nájemní smlouvy a platných právních předpisů, bude nájemní smlouva prodloužena, maximálně však o 2 roky. Za stejných podmínek lze nájemní smlouvu prodloužit opětovně. O prodloužení nájemní smlouvy rozhoduje odbor SMM po předchozím projednání v bytové komisi⁴⁾. V případě odlišného stanoviska odboru SMM a bytové komise⁴⁾ na prodloužení nájemní smlouvy, předloží odbor SMM věc k rozhodnutí radě města.

čl. V.

PŘENECHÁNÍ BYTU DO NÁJMU V DOMĚ S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU

1) O uzavření nájemní smlouvy k bytu v domě s pečovatelskou službou rozhoduje odbor SMM po předchozím projednání v bytové komisi⁴⁾, s výjimkou rozhodování o uzavření nájemní smlouvy s osobou, která nemá trvalý pobyt na území města, kdy o uzavření nájemní smlouvy rozhoduje rada města. Při rozhodování o uzavření nájemní smlouvy si vyžádá odbor SMM před projednáním v bytové komisi⁴⁾ stanovisko odboru sociálních věcí a zdravotnictví městského úřadu a vedoucí úseku Pečovatelské služby Centra sociálních služeb Naděje Broumov. V případě odlišného stanoviska odboru SMM a bytové komise⁴⁾ na uzavření nájemní smlouvy předloží odbor SMM věc k rozhodnutí radě města. Při rozhodování o uzavření nájemní smlouvy si vyžádá rada města stanovisko odboru SMM, odboru sociálních věcí a zdravotnictví městského úřadu a vedoucí úseku Pečovatelské služby Centra sociálních služeb Naděje Broumov.

2) Při rozhodování o uzavření nájemní smlouvy bere odbor SMM a bytová komise⁴⁾ či rada města v úvahu zejména tato kritéria:

- stupeň snížené soběstačnosti, - závislost na sociálních službách, - zdravotní stav žadatele, - charakter dosavadní domácnosti (stav, umístění, lokalita, obec), - možnost zajištění potřebné péče či odpovídající formy bydlení rodinnými příslušníky nebo obcí příslušnou dle místa trvalého pobytu žadatele, - existenční a sociální postavení žadatele, - záruky řádného a bezkonfliktního soužití žadatele s ostatními nájemci, - záruky za placení nájemného příp. úhrad za služby spojené s bydlením - skončení nájmu a vyklizení dosud užívaného bytu ve vlastnictví města, - jiné další zřetele hodné okolnosti, které ovlivňují sníženou soběstačnost žadatele, - jiné okolnosti, z nichž vyplývá, že přenechání bytu do nájmu přinese městu majetkový či jinak významný prospěch

3) Přenechání bytu do nájmu provádí odbor SMM. Nájemní smlouva se uzavírá na základě písemné nabídky pronajmutí bytu, kterou odbor SMM předkládá žadateli. Nájemní smlouva musí být uzavřena do 15 dnů ode dne doručení nabídky pronajmutí bytu žadateli.

4) V případě, že žadatel neuzavře nájemní smlouvu ve lhůtě uvedené v čl. V. odst. 3) této směrnice či odmítne bez závažných důvodů tuto smlouvu uzavřít, bude jeho žádost vyřazena z evidence.

5) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to maximálně na dobu 2 let. V případě, že nájemce bude během této dvouleté doby řádně a včas plnit své povinnosti dle nájemní smlouvy a platných právních předpisů, bude nájemní smlouva prodloužena, maximálně však o 2 roky. Za stejných podmínek lze nájemní smlouvu prodloužit opětovně. O prodloužení nájemní smlouvy rozhoduje odbor SMM po předchozím projednání v bytové komisi⁴⁾. Při rozhodování o prodloužení nájemní smlouvy si vyžádá odbor SMM před projednáním v bytové komisi⁴⁾ stanovisko Odboru sociálních věcí a zdravotnictví městského úřadu a vedoucí úseku Pečovatelské služby Centra

sociálních služeb Naděje Broumov. V případě odlišného stanoviska odboru SMM a bytové komise⁴⁾ na prodloužení nájemní smlouvy, předloží odbor SMM věc k rozhodnutí radě města.

čl. VI.

PŘENECHÁNÍ BYTU DO NÁJMU MIMO SEZNAM ŽADATELŮ

1) Odbor SMM, po předchozím projednání v bytové komisi⁴⁾, může mimo seznam žadatelů (tj. osobě, která nemá podanou žádost o byt dle čl. II. této směrnice) přenechat byt do nájmu v případě, že se jedná o poskytnutí bytové náhrady dle občanského zákoníku²⁾ na základě pravomocného rozsudku soudu, kterým se přivoluje k výpovědi z nájmu bytu, jedná-li se o výpověď danou městem.

2) Odbor SMM, po předchozím projednání v bytové komisi⁴⁾, může mimo seznam žadatelů přenechat byt do nájmu nájemci městského bytu, na jehož dosavadní byt byla na základě pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu nařízena povinná údržba proveditelná pouze bez přítomnosti nájemce.

3) Odbor SMM, po předchozím projednání v bytové komisi⁴⁾, může mimo seznam žadatelů přenechat byt do nájmu nájemci městského bytu, za předpokladu, že nájemce uzavře písemnou dohodu o skončení nájmu a vyklizení dosud užívaného městského bytu.

4) Rada města může mimo seznam žadatelů přenechat byt do nájmu v případě, jedná-li se o zájem města, a to po předchozím vyjádření odboru SMM. Na toto přenechání bytu do nájmu mimo seznam žadatelů se vztahují podmínky uvedené v čl. IV. odst. 5) této směrnice, pokud nejsou podmínky pro přenechání bytu stanoveny v příslušném usnesení rady.

6) Rada města může přenechat byt v domě s pečovatelskou službou do nájmu osobě, která nemá podanou žádost o byt v domě s pečovatelskou službou dle čl. III této směrnice, v případě, jedná-li se o osobu splňující podmínky dle čl. III. odst. 1) a 2) této směrnice a jedná-li se o zájem města, a to po předchozím vyjádření odboru SMM, odboru sociálních věcí a zdravotnictví městského úřadu a vedoucí úseku Pečovatelské služby Centra sociálních služeb Naděje Broumov. Na toto přenechání bytu v domě s pečovatelskou službou do nájmu se vztahují podmínky uvedené v čl. V. odst. 5) této směrnice, pokud nejsou podmínky pro přenechání bytu stanoveny v příslušném usnesení rady.

čl. VII.

VÝMĚNA BYTU, PODNÁJEM BYTU ČI JEHO ČÁSTI, PŘECHOD NÁJMU BYTU

1) Na podnájem bytu (části bytu) se vztahují ustanovení občanského zákoníku⁵⁾. Souhlas s podnájemem bytu (části bytu) uděluje odbor SMM. Souhlas musí mít písemnou formu. Souhlas s podnájemem bytu v domě s pečovatelskou službou je vyloučen.

2) Na výměnu bytu se vztahují ustanovení občanského zákoníku⁶⁾. Souhlas s dohodou o výměně bytu uděluje odbor SMM. Dohoda o výměně bytu a souhlas s výměnou musí mít písemnou formu. Souhlas s výměnou bytu v domě s pečovatelskou službou je vyloučen, vyjma výměny, při které se všechny byty, které jsou předmětem výměny, nacházejí v domech s pečovatelskou službou. Před udělením souhlasu s takovou výměnou si odbor SMM vyžádá stanovisko Odboru sociálních věcí a zdravotnictví městského úřadu a vedoucí úseku Pečovatelské služby Centra sociálních služeb Naděje Broumov.

- 3) Na přechod nájmu bytu se vztahují ustanovení občanského zákoníku⁷⁾. O přechodu nájmu rozhoduje odbor SMM. Přechod nájmu bytu v domě s pečovatelskou službou je vyloučen.
- 4) Provádění stavebních úprav v bytech se řídí ustanoveními občanského zákoníku⁸⁾. Souhlas k těmto úpravám uděluje odbor SMM. Tento souhlas nenahrazuje potřebná rozhodnutí příslušných správních úřadů.
- 5) O postupu podle odstavců 1), 2), 3) informuje odbor SMM následně bytovou komisí.

čl. VI.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1) Touto směrnicí se ruší směrnice rady města č. 2/2003 Podmínky pro pronajímání bytů ve vlastnictví Města Broumova ze dne 26.března 2003, schválená usnesením rady města č. 12, ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. května 2005, schváleného usnesením rady města č. 63. Dále se tímto ruší směrnice rady města č. 6/2004 o přijímání občanů do Domova důchodců ze dne 3.11.2004, schválená usnesením rady města č. 52.
- 2) Tuto směrnici projednala městská rada a usnesením č. 88 ze dne 24.5.2006 jej schválila.
- 3) Tato směrnice nabývá účinnosti dne 1.7.2006.

.....
starosta

.....
místostarosta

-
- 1) Evropská unie/Evropský hospodářský prostor
 - 2) zák.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 712
 - 3) zák.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 711, 711a
 - 4) zák.č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, § 102 odst. 2), písm. h)
 - 5) zák.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 719
 - 6) zák.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 715 - 716
 - 7) zák.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 706 - 709
 - 8) zák.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 694 - 695