

město MIMOŇ

Mírová 120, 471 24 Mimoň, tel. 487805001, e-mail podatelna@mestomimon.cz

Směrnice Rady města Mimoň č. 1/2023

PRAVIDLA pro přidělování a pronajímání bytů z majetku města Mimoň

Stran: 11

Účinnost od: 1.2.2023

Zpracovala	dne	Vydal
Dagmar Sedláčková		Rada města Mimoň
		R23/21 ze dne 23.1.2023

Základní pojmy a ustanovení

1. Účelem směrnice pro přidělování bytů ve vlastnictví města Mimoň je úprava postupu při pronajímání bytů tak, aby v této oblasti hospodaření s majetkem obce byly dodrženy zásady hospodárnosti, efektivnosti a transparentního postupu.
2. Rozhodování o přidělování bytů přísluší Komisi pro přidělování bytů (*dále jen „Komise“*), jež byla pro tyto účely zřízena usnesením Rady města Mimoň R20/163 ze dne 4.2.2020 a bude zasedat 1x za měsíc.

Komise pro přidělování bytů dále projednává:

- žádosti o přidělení bytu – souhlas k podání žádosti o konkrétní byt dle nabídky
- žádosti o přidělení služebních bytů
- žádosti o výměnu bytu
- přechod nájmu
- stížnosti nájemníků
- doporučení k nápravě, atp...

Tajemníkem Komise je pověřený pracovník odboru správy majetku.

3. O výjimkách z těchto pravidel a o nájmu bytu v mimořádných případech (zdravotní, rodinné či sociální nenadálé situace žadatele) rozhoduje taktéž Komise.

4. Pravidla stanovují podmínky pro:

- přijímání žádostí o byty
- délku uzavíraných smluv
- předplacený nájem
- přidělování bytů v obecním zájmu
- výměnu bytu
- přechod nájmu bytu

5. Podání žádosti o byt nezakládá právní nárok na uzavření nájemní smlouvy.

II.

Dotazník pro posouzení žadatele o byt – podmínky podání, zpracování a evidence podaných žádostí

1. Dotazník pro posouzení žadatele o byt včetně příloh podává žadatel na předtištěném formuláři (dostupný na Odboru správy majetku MěÚ Mimoň nebo na webových stránkách města Mimoň) při dodržení těchto podmínek:

- žadatel je starší 18 let a způsobilý k právním úkonům
- žadatel ani spolubydlící osoby nemají vlastní byt či dům – doloží čestným prohlášením
- žadatel je vlastníkem nemovitosti určené k bydlení, ale prokazatelně ji prodává

2. Do seznamu žadatelů nebude zařazena žádost zájemce, který:

- nesplňuje podmínky dle čl. II, odst. 1
- Pozbyl práva nájmu bytu z důvodu neplnění povinností nájemce
- Žadatel či členové domácnosti mají dluh vůči obci po termínu splatnosti, např. místní poplatky, pokuty, svoz odpadu, ...

3. Žadatel a všechny osoby, které budou se žadatelem v bytě bydlet a jsou starší 18 let přiloží k žádosti tyto vyplněné a potvrzené přílohy, které jsou nezbytné: potvrzení zaměstnavatele o výdělku za posledních 6 měsíců a další veškeré příjmy (v případě OSVČ – doloží zájemce poslední daňové přiznání)

- potvrzení o bezdlužnosti
- výpis z rejstříku trestů – po rozhodnutí o přidělení bytu bude skartován.
- na vyžádání kopii pracovní smlouvy
- čestné prohlášení v případě, že důvodem žádosti je rozvod manželství

Pokud nebudou doloženy všechny požadované údaje nebo nebudou vyplněny pravdivě, bude taková žádost vyřazena.

4. Vyplněný dotazník se všemi přílohami odevzdá zájemce na podatelnu MěÚ v Mimoni, Mírová 120, kde bude řádně zaevidován.

III. Přidělování bytů

1. Přijaté dotazníky žadatelů o byt budou evidovány na Odboru správy majetku. Přijaté dotazníky s přílohami budou předloženy do jednání Komise, která je posoudí dle základních kritérií, kdy přihlíží např.:

- k trvalému pobytu žadatele (na území města Mimoň nebo spádových obcí, anebo pracuje na území města Mimoň)
- ke schopnosti hradit nájemné
- ke zkušenosti z předchozích případných nájemních vztahů se zájemcem
- k potřebě plnit ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., obecní zřízení v pozdějším znění, zejména §2 odst. 2)
- k potřebnosti zájemce získat bydlení přidělením nájemního bytu

a udělí či neudělí žadateli **souhlas k podání žádosti o byt dle zveřejněné nabídky** volných bytů.

2. Sporné případy, kdy se Komise nerozhodne, budou předány k projednání Radě města. Žadatel bude o rozhodnutí Komise neprodleně písemně vyrozuměn, rozhodnutí má platnost 6 měsíců.
3. Žadatel se může proti rozhodnutí Komise pro přidělování bytů odvolat do 30 dnů ode dne vydání rozhodnutí k rukám Rady města, která o odvolání rozhodne. Podklady pro projednání odvolání (materiál pro jednání Rady města) předloží odbor správy majetku Radě města do 30 dnů od přijetí odvolání, pokud v tomto termínu Rada města zasedá.
4. Odbor správy majetku zpravidla každý měsíc zveřejní nabídku volných bytů z majetku města Mimoň, a to na úřední desce Městského úřadu Mimoň a na webových stránkách města Mimoň. Nabídka bude zveřejněna po dobu minimálně 15 dnů. V případě nezájmu o některý z bytů bude nabídka zveřejněna opakovaně.
5. Zájemci o byt, kteří obdrží souhlas bytové komise, mohou podat žádost o konkrétní byt dle zveřejněné nabídky. Vyplněný formulář „Žádost o pronájem bytu“ ve dvojím vyhotovení předá zájemce na podatelnu MěÚ Mimoň nebo zašle poštou. Tento formulář je součástí příloh dotazníku. Lhůta pro podání žádosti je shodná s dobou zveřejnění nabídky volných bytů. Prohlídku zveřejněných volných bytů je možné uskutečnit po dohodě s pracovníkem Odboru správy majetku.
6. Po ukončení zveřejnění nabídky bytů budou žádosti o nabízené byty předloženy bytové komisi, která došlé žádosti projedná a případně schválí přidělení volných bytů. V případě, že je více žadatelů o jeden byt, rozhodne o přidělení bytu Komise. Z doručených žádostí bude Komisí určen také jeden náhradník na každý byt.
7. Budoucí nájemce bude písemně vyrozuměn do 30 dnů. Zároveň bude zveřejněna nabídka volných bytů na další měsíc.
8. Žadatel, jemuž byt nebyl přidělen, může podat žádost o jiný byt dle zveřejněné nabídky v dalším měsíci, a to po dobu platnosti souhlasu k podání žádosti (6 měsíců). V případě, že žadateli v průběhu 6 měsíců nebude žádný byt přidělen, může si platnost rozhodnutí prodloužit o dalších 6 měsíců doložením nového potvrzení o příjmech za posledních půl roku.
9. Komisi pro přidělování bytů je vyhrazeno právo nepřidělit nabídnutý byt žádnému ze zájemců, aniž by to musela zdůvodňovat.

IV.

Přidělení bytu, předplacené nájemné a uzavření smlouvy o nájmu bytu

1. Volné byty přiděluje Komise pro přidělování bytů dle odstavce III. této Směrnice. V případě odmítnutí nabídnutého bytu žadatelem rozhodne Komise o tom, zda žadatel nabízený byt odmítl důvodně. Pokud žadatel dvakrát bezdůvodně odmítne nabízený byt, rozhodne Komise o vyřazení žadatele z evidence žadatelů o byt, o čemž bude žadatel písemně informován. V takovém případě může žadatel podat novou žádost nejdříve po jednom roce ode dne vyřazení z evidence. Po přidělení bytu je žadatel povinen do 15 dnů od data přidělení bytu Komisí uhradit předplacené nájemné dle bodu 6. u bytů v Mimoni i na Ploužnici. Pokud tak neučiní, bude vyzván náhradník.
2. Zájemce o byt získává právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu po předložení dokladu o zaplacení předplaceného nájmu.
3. **Žadatelé, kterým byl bytovou komisí udělen souhlas k podání žádosti o byt do 31.12.2022, budou po přidělení bytu hradit nájemné ve výši 47,76 Kč/m² plochy bytu. Žadatelé, jimž byl bytovou komisí udělen souhlas k podání žádosti od 1.1.2023, budou po přidělení bytu hradit nájemné ve výši 70,-Kč/m² plochy bytu.**
4. Pověření zaměstnanci města Mimoň po úhradě rozhodnou o uzavření smlouvy a vyzvou zájemce k podpisu nájemní smlouvy. Pokud se žadatel do 10 dnů od zaslání výzvy bez vážného důvodu nedostaví, nájemní smlouva nenabývá platnosti, zájemci bude zrušeno přidělení bytu a bude kontaktován náhradník.
5. Předání volného bytu včetně klíčů a Protokol o předání a převzetí bytu zajišťuje pověřený pracovník MěÚ.
6. Po vyčerpání vkladu na předplacený nájem bude nájemce hradit nájem za plochu bytu pravidelně měsíčně ve výši dle výpočtového listu. Předepsané zálohy za služby hradí nájemce od počátku nájmu v pravidelných měsíčních platbách. Zálohy za služby nejsou součástí předplaceného nájemného.
7. **Výše předplaceného nájemného:**

Velikost bytů v Mimoni	Výše předplaceného nájemného
4+1, 3+1	60 000 Kč
2+1,2+0,1+1	45 000 Kč
1+0	30 000 Kč

Velikost bytů na Ploužnici	Výše předplaceného nájemného
3+1	35 000 Kč
2+1	25 000 Kč
1+1, 2+0	15 000 Kč

V.

Přidělování bytů bez podání žádosti o zveřejněný volný byt

Komise pro přidělování bytů je oprávněna:

1. Schválit přidělení bytu bez složení předplaceného nájemného:
 - potřebným osobám na základě odůvodněné žádosti Správního odboru, oddělení rodiny a sociálních věcí.
 - Vážně zdravotně postiženým na základě lékařského doporučení a doporučení Správního odboru, oddělení rodiny a sociálních věcí.
 - Ve zvláště složitých životních situacích (přírodní katastrofa, požár domu, atp.)

2. Schválit přidělení bytu za podmínky složení předplaceného nájemného ve výši dle čl. IV., bodu 7.:
 - Zaměstnancům města Mimoň a organizací zřízených městem Mimoň, zaměstnancům IZS
 - Výměna bytu (nové přidělení viz článek VI.) v rámci bytového fondu města
 - Zdravotně postiženým nebo znevýhodněným občanům.
 - Další případy hodné zvláštního zřetele – rozhodne starosta.

Žadatel o takové přidělení bytu postupuje dle odst. II. této Směrnice. Žádost, po schválení Komisí, bude zařazena do pořadníku takto přidělovaných bytů a Odbor správy majetku dle možností postupně byty přidělí. Na uvedené byty bude uzavřena smlouva o nájmu bytu za stejných podmínek jako v případě bytů přidělovaných na základě žádosti o zveřejněný byt.

VI. Výměna bytu

1. V případě, kdy nájemce, který již má pronajatý byt z majetku města Mimoň, žádá o přidělení jiného volného bytu z důvodu na straně nájemce (žádá větší nebo menší byt, jiný lepší byt, byt v jiném vchodu nebo patře, atp.), předloží na Odbor správy majetku MěÚ Mimoň písemnou žádost se zdůvodněním – žádost o výměnu bytu je možné podat nejdříve po uplynutí 3 let od přidělení bytu
2. Žádost projedná Komise pro přidělování bytů. Žadatel bude písemně vyrozuměn o kladném či záporném rozhodnutí Komise – tato nemusí své rozhodnutí zdůvodňovat. Pokud bude žádost o výměnu bytu schválena, bude tato zařazena do „pořadníku“.
3. Po přidělení bytu dle „pořadníku“ bude žadatel o výměnu bytu vyzván k zaplacení předplaceného nájemného (záloha na nájemné – v poloviční výši než při přidělení bytu dle velikosti a obce, viz tabulka čl. IV., bod 7.) a je též povinen uhradit revize v nově obsazovaném bytě. Revize je třeba uhradit v hotovosti, zároveň je třeba doplatit veškeré pohledávky, případně vypořádat dohody o předčasné výměně zařizovacích předmětů, apod. .
V případě dohody nájemců o vzájemné výměně bytů výše uvedená podmínka neplatí, tj. předplacený nájem se nehradí.
4. Po úhradě předplaceného nájemného a revizí bude se žadatelem uzavřena smlouva o nájmu bytu dle odst. IV. **V případě, že byla uskutečněna výměna většího bytu za menší, bude nájemce hradit nájemné ve stejné výši jako dosud, pokud ale proběhne výměna menšího bytu za větší, nájemné bude vyšší (70,-Kč/m²).**
5. Žadatel o přidělení jiného volného bytu bude dle pořadníku nabídnut jeden vhodný byt podle Komisí schválených parametrů. V případě, že žadatel byt odmítne, považuje se usnesení Komise za splněné, další byt mu již nebude nabídnut, k výměně bytu nedojde a žadatel bude vyřazen z pořadníku.

VII. Podnájem

1. **Podnájem bytu nebo jeho části třetí osobě je zakázán.**
2. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, není oprávněn dát třetí osobě byt do podnájmu.
3. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele nebo navzdory tomu, že byl sjednán zákaz podnájmu, hrubě tím poruší svou povinnost a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2291 Občanského zákoníku).

VIII. Ostatní ustanovení

1. Cena nájmu za m² plochy bytu je stanovena v souladu s platným usnesením Rady města Mimoň
2. V případě, že dojde ke změně právních předpisů nebo bude schválena nová Směrnice o pronajímání bytů z majetku města Mimoň, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním. Výpočtový list s aktualizovanou výší nájemného, zařizovacích předmětů bytu a záloh na služby bude aktualizován se změnami cenových předpisů v oblasti nájemného, cenovými změnami u příslušných dodavatelů služeb, cenovými změnami zařizovacích předmětů po jejich výměně, případně dodání nových zařizovacích předmětů.
3. V případě, že pronajímatel zjistí, že nájemce porušil podmínky, za kterých byla uzavřena nájemní smlouva (zejména uvedl záměrně jiné údaje do dotazníku nebo žádosti o byt a zamířel skutečnosti, které mohly ovlivnit rozhodování Komise pro přidělování bytů nebo způsobil v průběhu nájemního vztahu pronajímateli škodu, porušil hrubě nebo zvláště závažným způsobem své povinnosti, například nehrazením nájemného), má pronajímatel právo neprolongovat nájemní smlouvu anebo neobnovit po uplynutí doby sjednané nájemní vztah.
4. Výpověď z nájmu se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.
5. Při uzavírání nájemní smlouvy bude s novým nájemcem nejprve uzavřena smlouva na dobu určitou tří měsíců. Předpokladem pro uzavření další nájemní smlouvy s nájemcem na dobu určitou jednoho roku bude skutečnost, že nájemce plní ujednání vyplývající z nájemní smlouvy a on a členové jeho domácnosti jsou všichni hlášeni k trvalému pobytu v místě nájmu.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo neprodloužit nájemní smlouvu nájemcům, kteří dluží pronajímateli jakoukoliv částku, a to i z jiného právního důvodu, než z nájemní smlouvy, např. blokové pokuty, nezaplacené škody na zničeném majetku, apod. Pronajímatel je oprávněn nájem neprodloužit i v případě, že v domácnosti s nájemcem žijí osoby, je jsou vůči pronajímateli v postavení dlužníka.
7. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo neprodloužit nájemní smlouvu nájemcům, kteří bez jeho souhlasu umožnili dlouhodobé užívání bytu (bydlení) třetím osobám. K přijetí nového člena do domácnosti nájemce je třeba souhlasu pronajímatele. V případě porušení povinnosti vyžádat si souhlas s přijetím nového člena domácnosti, nebude nájemní smlouva prodloužena. Za dlouhodobé užívání bytu pronajímatel považuje návštěvu u nájemce trávající dobu delší 14 dnů.
8. Pokud bude nájemce žádat o přihlášení nové spolubydlící osoby do bytu, předloží nájemce pronajímateli žádost o přihlášení osoby, trestní rejstřík k nahlédnutí a bezdlužnost vůči městu Mimoň. O této žádosti bude rozhodovat bytová komise.
9. Pronajímatel si vyhrazuje právo neprodloužit nájemní smlouvu také nájemcům, kteří se na území města dopouštějí úmyslné trestné činnosti či přestupků – toto se vztahuje i na osoby žijící v nájemcově domácnosti. Pronajímatel má na mysli zejména jednání, kterým je narušován pořádek a klidný život ve městě.
10. O případech v bodech 6, 7 a 8 vždy rozhoduje bytová komise a nájemce se vůči ní může odvolat k radě města, která následně ve věci rozhodne. Důvody svého rozhodnutí bytová komise není povinna nájemci sdělovat.

IX. Závěrečná ustanovení

- **S dokumenty, které jsou požadovány při podání žádosti o byt, bude nakládáno dle aktuálního spisového a skartačního řádu Městského úřadu v Mimoní.**

- Směrnice byla schválena Radou města Mimoň dne 23.1.2023 usnesením R23/21. Tato směrnice ruší Směrnici č. 2/2022 schválenou Radou města dne 5.8.2022.
- Tato směrnice nabývá účinnosti dne 1.2.2023.

.....
Petr Král
starosta města Mimoň

Dotazník					
pro posouzení žadatele o byt v majetku města Mimoň					
Údaje o žadateli (u manželů jsou žadateli oba)					
Titul, jméno a příjmení					
Datum narození					
Trvalé bydliště – místo, ulice, č.p., PSČ					
Nyní se zdržuji na adrese					
Kontaktní telefon (e-mail)					
Rodinný stav					
Zaměstnavatel					
Důvod stěhování					
Velikost bytu, o který má žadatel zájem					
Čestně prohlašuji, že ve společné domácnosti se mnou budou dále žít tito členové domácnosti					
Jméno	Příjmení	věk	Vztah k žadateli		
Podpis žadatele:					
Hodnocení schopnosti splácet nájemné a služby					
Ano		Spíše ano	Ne	Spíše ne	
Rozhodnutí rady města					

Žadatel a spolubydlící osoby starší 18 let **doloží** k tomuto dotazníku:

- 1) Potvrzení zaměstnavatele o výdělku **za poslední 6 měsíců** a další veškeré příjmy
- 2) Potvrzení o bezdlužnosti
- 3) Výpis z rejstříku trestů

Potvrzení o výdělků zaměstnance

Údaje o zaměstnavateli:

Název zaměstnavatele

Sídlo zaměstnavatele

IČ

Jméno, funkce a tel. kontakt na zástupce zaměstnavatele, který potvrzení vystavil:

.....

Dne
razítka a podpis zaměstnavatele

Potvrzujeme, že náš zaměstnanec:

Jméno a příjmení

Datum narození

Trvalé bydliště

Zaměstnán od

od

jako

Pracovní poměr sjednán na dobu určitou / neurčitou

Ukončení pracovního poměru ke dni

Zkušební doba ano / ne

Výpověď ano / ne

Průměrný měsíční čistý příjem za posledních 6 měsíců:

Počet vyživovaných osob

Další měsíční platby:

- srážky na základě rozhodnutí
- splátky na poskytnuté půjčky
- splátky stavebního spoření
- jiné platby

POTVRZENÍ O BEZDLUŽNOSTI

dle Směrnice o pronajímání bytů z majetku města Mimoň

Jméno a příjmení žadatele/žadatelů (u manželů oba):

.....

trvale bytem:

zdržuji se na adrese:

Vlastník, pronajímatel bytu - potvrzení o úhradách nájemného a služeb	potvrzení o úhradách
	dluh bez dluhu
nehodící se škrtněte	razítko a podpis
nejsem vlastníkem bytu, domu žiji u : nehodící se škrtněte	

město/obec dle místa trvalého pobytu - potvrzení o bezdlužnosti	
	dluh bez dluhu
nehodící se škrtněte	razítko a podpis

město Mimoň potvrzení o bezdlužnosti	
	dluh bez dluhu
nehodící se škrtněte	razítko a podpis

Zájemce/ zájemci o pronájem bytu bere/ou na vědomí, že v případě uvedení nepravdivých údajů nebude nájemní smlouva sepsána. V případě, že uchazeč o byt odmítne poskytnout některé údaje potřebné pro rozhodování rady nebude jeho žádost projednána.

V Mimoně dne:

.....

Podpis žadatele/žadatelů

Ž Á D O S T

o pronájem bytu v majetku města Mimoň
Směrnice o pronajímání bytů z majetku města Mimoň

I.

Jméno a příjmení: _____

Datum narození: _____ Č.OP: _____

Stav: _____ Občanství: _____

Trvale bytem: _____

Telefon, e-mail: _____ Současná adresa: _____

II.

Žádám o pronájem bytu:

čp. _____ ulici _____ místě _____

velikost bytu _____ podlaží _____ č. bytu _____

Přikládám:

- 1) Rozhodnutí Komise pro přidělování bytů ze dne:
- 2) Platný občanský průkaz k ověření údajů

čestně prohlašuji, že níže uvedení budou členy mojí domácnosti:

Jméno příjmení	věk	vztah k žadateli

Podpis žadatele: