



Město Ústí nad Orlicí

SMĚRNICE

PRO NAKLÁDÁNÍ S BYTY VE VLASTNICTVÍ MĚSTA ÚSTÍ NAD
ORLICÍ, NEBO KE KTERÝM MÁ MĚSTO ÚSTÍ NAD ORLICÍ
DISPOZIČNÍ PRÁVO

č. jednací:	MUUO/30945/2018/OPŽ/nov	Pořadové číslo:	3/S/2018
č. spisu:	2079/2018	počet listů:	6
počet příloh:	2	počet listů příloh:	4
zpracoval:	Ing. Jiří Hruška	dne:	10.09.2018
schválil (č. usnesení):	586/24/ZM/2018	dne:	24.09.2018
platnost od:	01.10.2018	platnost do:	
účinnost od:	01.10.2018	interval revize:	2 roky
předchozí úprava:	1/S/2017	ze dne:	13.02.2017

Obsah

I.	ROZSAH ÚPRAVY	3
II.	NAKLÁDÁNÍ S BYTY PODLE JEDNOTLIVÝCH SKUPIN	4
	Skupina 1. Byty v domech Ústeckoorlického bytového družstva	4
	Skupina 2. Byty v domech, kde se jednotlivé byty prodávají do vlastnictví stávajících náj.	4
	Skupina 3. Byty v domech vyjmutých z privatizace na základě usnesení ZM	4
	Skupina 4. Byty vystavěné se státní dotací v domech určených k privatizaci	4
	Skupina 5. Byty vystavěné se státní dotací – stabilizační	4
	Skupina 6. Byty se státní dotací	5
	Skupina 7. Byty zvláštního určení	5
	Skupina 8. Byty v objektech škol, mateřských škol a hasičských sborů - Služební	6
III.	EVIDENCE ŽÁDOSTÍ O BYTY A UZAVÍRÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV	6
	3.1 Evidence žádostí o byty	6
	3.2. Uzavírání nájemních smluv	8
	3.3 Prodloužení nájemních smluv	8
	3.4 Podnájem, přechod nájmu, společný nájem BYTU	9
	3.5 Uzavírání nájemní smlouvy s právnickou osobou	9
	3.6. Dohoda o postoupení nájemní smlouvy k bytu (směna bytu)	10
IV.	JISTOTA	10
	4.1 Podmínky jistoty	10
V.	UKONČENÍ NÁJMU	11
	5.1 Podmínky ukončení nájmu	11
VI.	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	11

I. ROZSAH ÚPRAVY

Tato směrnice upravuje nakládání s byty ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí a s byty ve vlastnictví Ústeckoorlického bytového družstva, ke kterým má město Ústí nad Orlicí dispoziční právo. Směrnice dále upravuje nakládání s byty, na které není uzavřena platná nájemní smlouva.

Podmínky této směrnice se vztahují i na žádosti o uzavření nájemní smlouvy, podané před účinností této směrnice, včetně žádostí o uzavření nájemní smlouvy na byt, určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením, určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou (dále jen byty zvláštního určení – viz ustanovení § 2300 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

Byty jsou podle charakteru rozděleny do osmi skupin.

Byty v domech určených k privatizaci

Skupina 1. v domech Ústeckoorlického bytového družstva, ke kterým má město Ústí nad Orlicí dispoziční právo

Skupina 2. v domech, kde se jednotlivé byty prodávají do vlastnictví stávajících nájemníků

Byty v domech vyjmutých z privatizace

Skupina 3. v domech vyjmutých z privatizace na základě usnesení Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí č. 345/12/ZM/2012:

- ul. J. K. Tyla č. p. 1092, 1093, ul. Dukelská 300, ul. Třebovská č. p. 50, 221, 436, ul. Pivovarská č. p. 40, ul. Švermova č. p. 148, 178, 199, ul. Sokolská č. p. 26, 138, 215, ul. Pražská č. p. 77, ul. Svat. Čecha č. p. 1108, 1109, 1110, ul. Staré Oldřichovice č. p. 12, ul. M. J. Kociana č. p. 85, ul. Na Rámech č. p. 207.

Byty v domech, které nelze privatizovat – se speciálním režimem

Skupina 4. byty vystavěné se státní dotací v domech určených k privatizaci

- ul. Špindlerova č. p. 1142, byty č. 7, 8

Skupina 5. se státní dotací - stabilizační

- ul. Letohradská č. p. 1417, ul. U Hřiště č. p. 1416

Skupina 6. byty se státní dotací

- ul. Třebovská č. p. 128

Skupina 7. byty zvláštního určení

- se státní dotací: ul. Na Pláni č. p. 1432, 1433, 1434, ul. Kladská č. p. 1501, 1502, 1503
- bez státní dotace: ul. T. G. Masaryka č. p. 105

Skupina 8. byty v objektech škol, mateřských škol a hasičských sborů - služební

- základní školy:
ul. Komenského č. p. 11, ul. Na Štěpnici č. p. 222, 300, ul. Bří Čapků č. p. 1332
- mateřské školy:
ul. Dělnická č. p. 67, ul. Na Výsluní č. p. 200, ul. Heranova č. p. 1348
- hasičské sbory:
ul. M. J. Kociana č. p. 54.

II. NAKLÁDÁNÍ S BYTY PODLE JEDNOTLIVÝCH SKUPIN

Skupina 1. Byty v domech Ústeckoorlického bytového družstva

1. V případě uvolnění bytu, jehož nájemník se nestal členem družstva, stává se členem družstva město Ústí nad Orlicí.
2. Družstevní podíl bude prodán dle „Směrnice města Ústí nad Orlicí k převodu členského podílu v bytovém družstvu vztahujícího se k bytu v Ústeckoorlickém bytovém družstvu“ ze dne 12. 12. 2016, schválené usnesením Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí č. 348/15/ZM/2016.

Skupina 2. Byty v domech, kde se jednotlivé byty prodávají do vlastnictví stávajících nájemníků

1. V případě uvolnění bytu, zůstává byt ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí.
2. Uvolněný byt bude prodán za cenu tržní, stanovenou Radou města Ústí nad Orlicí.

Skupina 3. Byty v domech vyjmutých z privatizace na základě usnesení ZM

1. V případě uvolnění bytu ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí v domech, které jsou vyjmuty z privatizace, zůstává byt ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí.
2. Na uvolněné byty budou uzavřeny nájemní smlouvy na dobu určitou se žadateli, kteří jsou vedeni v evidenci žadatelů o byty, dle článku III. této směrnice.
3. Nájemné v těchto bytech bude stanoveno dle podmínek, stanovených v ustanovení § 2246, odst. 1) občanského zákoníku ve výši, stanovené příslušným usnesením Rady města Ústí nad Orlicí.

Skupina 4. Byty vystavěné se státní dotací v domech určených k privatizaci

1. V případě uvolnění bytu vystavěného se státním příspěvkem v domě, kde jsou byty určené k privatizaci, zůstává byt ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí.
2. Na uvolněný byt bude uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou se žadateli, kteří jsou vedeni v evidenci žadatelů o byty, dle článku III. této směrnice.
3. Nájemné v těchto bytech bude stanoveno dle podmínek, stanovených v ustanovení § 2246, odst. 1) občanského zákoníku ve výši, stanovené příslušným usnesením Rady města Ústí nad Orlicí.
4. Při stanovení výše nájemného se přihlédne k omezením, vyplývajícím z podmínek přidělené dotace.

Skupina 5. Byty vystavěné se státní dotací – stabilizační

1. V případě uvolnění stabilizačního bytu v domě, určeného pro zaměstnance specializovaných orgánů státní správy, orgánů územní veřejné správy a organizací jimi zřízených, soudu a státního zastupitelství, se sídlem na území města Ústí nad Orlicí, zůstává byt ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí.

2. Zájemci o stabilizační byt k žádosti dokládají doporučení zaměstnavatele, v případě více žádostí z jedné organizace určuje pořadí zaměstnavatel.
3. Nájemní smlouvy se uzavírají podle článku III., odst. 3.2, bodu 5. této směrnice. K žádosti o přidělení bytu i k žádosti o prodloužení nájemní smlouvy je nutné předložit potvrzení o trvání pracovního poměru s doporučením organizace, na jejíž návrh byla nájemní smlouva uzavřena. Bez tohoto doporučení nelze nájemní smlouvu prodloužit.
4. Nájemné v těchto bytech bude stanoveno dle podmínek, stanovených v ustanovení § 2246, odst. 1) občanského zákoníku ve výši, stanovené příslušným usnesením Rady města Ústí nad Orlicí.
5. Při stanovení nájemného se přihlédne k omezením, vyplývajícím z podmínek přidělené dotace.

Skupina 6. Byty se státní dotací

1. V případě uvolnění bytu postaveného se státní dotací, lze uzavírat nájemní smlouvy se žadateli dle této směrnice.
2. Nájemné v těchto bytech bude stanoveno dle podmínek, stanovených v ustanovení § 2246, odst. 1) občanského zákoníku ve výši, stanovené příslušným usnesením Rady města Ústí nad Orlicí.
3. Při stanovení nájemného se přihlédne k omezením, vyplývajícím z podmínek přidělené dotace.

Skupina 7. Byty zvláštního určení

1. Byty jsou určeny osobám
 - a) se sníženou soběstačností v důsledku zdravotního postižení nebo v důsledku pokročilého věku. Jedná se zejména o osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, mentálně postižené osoby, dlouhodobě nemocné osoby, které žijí v nepříznivých sociálních podmínkách (jsou osamělí, příbuzní žijí mimo trvalé bydliště žadatele, příbuzní se o žadatele řádně nestarají a péči nelze zajistit prostřednictvím terénní sociální služby),
 - b) které žijí v bytě, jehož kvalita jim a jejich rodině neumožňuje zajistit dostatečnou péči o ně (byt v poschodí bez výtahu, topení na pevná paliva, špatné hygienické podmínky).
2. Žádosti o přidělení bytu zvláštního určení mohou podat osoby starší 70 let, které splňují podmínky článku III. této směrnice, dále osoby, které při podání žádosti prokáží, že jsou příjemci důchodu pro invaliditu II. a III. stupně nebo držitelé průkazky ZTP a ZTP/P nebo příjemci příspěvku na péči.
3. O přidělení bytu zvláštního určení na adrese Ústí nad Orlicí T. G. Masaryka čp. 105 mohou požádat též osoby, které nesplňují podmínky uvedené ve skupině 7., odstavci 2., ale vzhledem k jejich sociální situaci a zdravotnímu stavu je doporučí bytová komise jako případy hodné zvláštního zřetele.
4. Pokud je žadatel nájemcem bytu ve vlastnictví města, bude smlouva o nájmu bytu zvláštního určení uzavřena za podmínky, že ukončí nájem dosavadního obecního bytu a tento byt žadatel bezodkladně uvolní pro potřeby vlastníka ve lhůtě, kterou vlastník žadateli určí.

Předání bytu zvláštního určení po ukončení nájmu bude řešeno v souladu s ustanovením § 2301 odst. 1 občanského zákoníku. Výjimka z této podmínky platí jen pro případ, že s nájemcem žili ve společné domácnosti členové rodiny – příslušníci domácnosti, kteří splňují podmínky pro přechod nájmu bytu podle ustanovení § 2279 občanského zákoníku.

5. Vyjádřením praktického lékaře na žádosti je nutno doložit, že se jedná o žadatele se sníženou soběstačností v důsledku zdravotního postižení nebo v důsledku pokročilého věku.
6. V bytech zvláštního určení je poskytována pečovatelská služba. Úhrada za tuto službu není součástí úhrady nájemného a zálohy na úhradu za plnění, poskytované v souvislosti s užíváním bytu. Pečovatelskou službou není úklid společných prostor.
7. První nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, zpravidla na dobu tří měsíců, dále se prodlužuje dle článku III., odst. 3.2, bod 5. této směrnice.
8. Při stanovení nájemného se přihlédne k omezením, vyplývajícím z podmínek přidělené dotace.
9. Bližší podmínky pro podání žádosti a uzavírání nájemních smluv upravuje článek III. této směrnice.

Skupina 8. Byty v objektech škol, mateřských škol a hasičských sborů- služební

1. Jedná se o byty ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, které slouží především k ubytování zaměstnanců příspěvkových organizací a organizačních složek, zřízených městem.
2. Bytová komise předkládá Radě města návrhy na uzavření nájemních smluv na byty v objektech hasičských sborů dle podkladů předaných od příslušného odboru Městského úřadu Ústí nad Orlicí. Bližší podmínky upravuje článek III. této směrnice.
3. Návrhy na uzavření nájemních smluv na byty v objektech škol a mateřských škol předkládá Radě města přímo příslušný odbor Městského úřadu Ústí nad Orlicí, bez předchozího projednání v bytové komisi.
4. Nájemné v těchto bytech bude stanoveno dohodou.

III.

EVIDENCE ŽÁDOSTÍ O BYTY A UZAVÍRÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV

3.1 Evidence žádostí o byty

1. Žádosti o uzavření a o prodloužení nájemní smlouvy na byt ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, podané na předepsaných tiskopisech, přijímá odbor sociálních služeb Městského úřadu Ústí nad Orlicí. Bytová komise rozhoduje o přijetí žádosti do evidence na odboru sociálních služeb Městského úřadu Ústí nad Orlicí podle toho, zda žadatel plní podmínky pro evidenci. O zařazení nebo nezařazení do evidence je žadatel písemně vyzooměn. V evidenci jsou žádosti vedeny po dobu jednoho běžného roku od podání, poté jsou odloženy, a pokud trvá zájem žadatele o přidělení nájemního bytu, může podat žádost novou. Výjimkou jsou žádosti o byty zvláštního určení a byty stabilizační, které zůstávají evidovány až do vyřízení.

2. Podmínky pro žadatele a jeho manželku (manžela), platné pro zařazení do evidence a pro uzavření nájemní smlouvy:
- a) Žadatel/ka má v době podání žádosti trvalý pobyt v Ústí nad Orlicí delší než 3 roky.
Není-li možné prokázat splnění této podmínky občanským průkazem, žadatel/ka tuto skutečnost čestně prohlásí.
Podmínka tříletého trvalého pobytu neplatí pro žádosti o byty ve skupině 5. (stabilizační), byty ve skupině 8. (služební). Tato podmínka rovněž neplatí pro byty ve skupině 7. (byty zvláštního určení) v případech, kdy v Ústí nad Orlicí žijí osoby žadateli blízké v řadě přímé nebo sourozenci s délkou trvalého pobytu přesahující 10 let a žadatel má v době podání žádosti trvalý pobyt v Ústí nad Orlicí a pro žadatele, kteří měli v průběhu svého života více než 25 let trvalý pobyt v Ústí nad Orlicí.
- b) Žadatel ani další osoby žijící s ním ve společné domácnosti tj. manžel, druh, děti zaopatřené i nezaopatřené a další spolubydlící (dále jen „osoby žijící ve společné domácnosti“) nemají v době podání žádosti ani ke dni uzavření nájemní smlouvy dluhy za nájem či jiné dluhy, evidované u města Ústí nad Orlicí, nebo jím zřízených či založených subjektů. Výjimkou jsou případy, kdy je na dluhy osob žijících ve společné domácnosti sepsán a dodržován splátkový kalendář (např. sepsaný formou notářského zápisu) nebo je uzavřena a dodržována dohoda o splátkách - takovou skutečnost musí prokázat žadatel při podání žádosti o uzavření nájemní smlouvy i při prodloužení nájemní smlouvy. V případě, že žadatel je v insolventci, je povinen kromě shora uvedených listin doložit i stanovisko insolvenčního správce s vyjádřením jeho souhlasu s úhradou nájmu a služeb s tím spojených, jakožto s pohledávkou za majetkovou podstatou dlužníka. Pokud žadatel, který je v insolventci, nedoloží shora uvedené listiny, považuje se to za nesplnění podmínky žadatele pro uzavření nájemní smlouvy.
- c) Se žadatelem nebyla v uplynulých 3 letech ukončena nájemní smlouva pro neplacení nájemného, porušování dobrých mravů nebo bez vážných důvodů na jeho žádost. Výjimkou je smlouva, která se uzavírá se stávajícím nájemníkem po úhradě veškerých dluhů za nájem, soudních poplatků, exekučních poplatků, dluhů evidovaných u města Ústí nad Orlicí, nebo jím zřízených či založených subjektů a po zaplacení notářského zápisu o Dohodě se svolením k vykonatelnosti vyklizení bytu po skončení nájmu.
- d) Žadatel v posledních 3 letech bez vážných důvodů neodmítl nabídnutý byt.
- e) Žadatel ani osoby žijící ve společné domácnosti nemají žádný jiný byt či nemovitost určenou k bydlení. Výjimkou z této podmínky jsou:
- žádosti do bytů ve skupině 5. a 7.
 - žádosti, které písemně doporučí pracovníci oddělení sociálně právní ochrany dětí odboru sociálních služeb Městského úřadu Ústí nad Orlicí,
 - pokud v nemovitosti, kterou vlastní žadatel, žije osoba blízká (s podmínkou sjednání věcného břemena – služebnosti užívání bytu s právem doživotního bydlení), která byla původním vlastníkem nemovitosti a tuto nemovitost na žadatele převedla,
 - žadatel bydlí v nájemním bytě, který je ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí a po přestěhování tento byt žadatel bezodkladně uvolní pro potřeby vlastníka ve lhůtě, kterou vlastník žadateli určí.
- f) Žadatel nemá uzavřenou smlouvu s pobytovým zařízením sociálních služeb na území města Ústí nad Orlicí.

3.2. Uzavírání nájemních smluv

1. Z evidovaných žádostí o byty, vedených dle čl. III. bodu 3.1, vybírá do uvolněných nájemních bytů bytová komise vhodné žadatele dle kompetencí k bydlení uvedených v žádosti o byt nebo na doporučení odboru sociálních služeb Městského úřadu Ústí nad Orlicí. Vybraným žadatelům jsou byty nabídnuty a je umožněna prohlídka bytu. V případě zájmu o uzavření nájemní smlouvy je Radě města předložen návrh ke schválení.
2. Pokud žadatel ve lhůtě do 15 kalendářních dnů od převzetí dopisu s usnesením Rady města na uzavření nájemní smlouvy nesjedná termín k uzavření nájemní smlouvy na přidělený byt, bude to považováno za odmítnutí bytu. O této skutečnosti bude žadatel řádně poučen v dopise o přidělení bytu.
3. Uzavřít a vypovědět nájemní smlouvu na byty zvláštního určení (skupina 7.) dle ustanovení § 2300 odst. 2 a § 2301 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku lze jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností dle ustanovení § 3075 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
4. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy po schválení v Radě města je podpis notářského zápisu o Dohodě se svolením k vykonatelnosti vyklizení bytu po skončení nájmu. Povinnost podepsat notářský zápis bere na vědomí žadatel již při podpisu žádosti o zařazení do evidence žadatelů o uzavření nájemní smlouvy, opakovaně na ni upozorňuje dopis s usnesením Rady města k uzavření nájemní smlouvy. Pokud je uzavírána nájemní smlouva na byt, kde nebyl prodloužen nájem pro dlužný nájem nebo neplacené dluhy evidované u městského úřadu, ale žadatel se nevystěhoval a dluhy doplatil, platí žadatel notářský poplatek ze svých prostředků. V ostatních případech hradí notářský poplatek město. Je-li byt přidělen manželům, notářský zápis při uzavření nájemní smlouvy podepisují oba. Pokud by došlo k přechodu nájmu po úmrtí jednoho z nich, nebude nutné sepisovat nový notářský zápis. Notářský zápis se neuzavírá u nájmu bytů ve skupině 8. – služební byty.
5. Nájemní smlouvy se uzavírají vždy na dobu určitou, a to za předpokladu splnění podmínek, uvedených v čl. III., odst. 3.3, bod 1. a bod 2. této směrnice, první zpravidla na tři měsíce, a po uplynutí sjednané doby se prodloužují vždy k 1. lednu, 1. dubnu, 1. červenci a 1. říjnu. Výjimkou jsou nájemní smlouvy s právnickou osobou, které se uzavírají na 1 rok.

3.3 Prodloužení nájemních smluv

1. Žádost o prodloužení nájemní smlouvy nájemce podá na příslušném tiskopisu na odbor sociálních služeb Městského úřadu Ústí nad Orlicí nejpozději 1 měsíc před ukončením platnosti stávající nájemní smlouvy. Přílohou žádosti o prodloužení nájmu je aktuální evidenční list nájmu a v případě uzavřené dohody o splátkách dluhů evidovaných u města Ústí nad Orlicí, nebo jím zřízených či založených subjektů u osob žijících ve společné domácnosti, bude přílohou žádosti také potvrzení, zda jsou splátky hrazeny dle dohody. Od nájemce, který má dluhy za nájem, bude k prodloužení nájmu požadováno potvrzení o výši dlužného nájmu a jeho splátkách.
2. Pokud nájemce řádně a včas platí nájemné a zálohy na úhradu za plnění, poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a vyúčtování služeb a žádná osoba žijící ve společné domácnosti nemá dluhy evidované u města Ústí nad Orlicí, nebo jím zřízených či založených subjektů, prodloužuje se nájemní smlouva, sjednaná na dobu určitou, vždy o další dva roky.

V případě, že nájemce nebo další osoby žijící ve společné domácnosti měli v předchozím období neuhrazené pohledávky, evidované u města Ústí nad Orlicí, nebo jím zřízených či založených subjektů, nebo dluh na nájemném a zálohách na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, a dluh byl zcela uhrazen, prodlužuje se nájemní smlouva o jeden rok.

Pokud nájemce nebo další osoby žijící ve společné domácnosti v době ukončení nájemní smlouvy dluží na nájemném a zálohách na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a vyúčtování služeb, či má dluhy vůči městu Ústí nad Orlicí nebo jím zřízeným či založeným subjektům a prokáže, že dluh splácí, prodlužuje se nájemní smlouva o tři měsíce.

V případě, že nájemce splácení dluhu dle odstavce 1. řádně neprokáže, k prodloužení nájemní smlouvy nedojde a nájemce je povinen byt vyklidit ke dni ukončení platnosti nájemní smlouvy a vyklizený předat vlastníkovu bytu.

3. Pokud je nájemce nebo žadatel zákonným zástupcem nebo opatrovníkem dlužníka (osoby, která má závazky po lhůtě splatnosti na platbách) za komunální odpad, považují se tyto závazky za závazky nájemníka nebo žadatele.
4. Při prodlužování nájemních smluv v bytech zvláštního určení (skupina 7.) se kromě neuhrazených pohledávek proěřuje, zda nájemci splňují podmínky dle čl. II., skupina bytů 7., bod 2. této směrnice.

3.4 Podnájem, přechod nájmu, společný nájem bytů

1. Uzavření podnájemní smlouvy lze uskutečnit pouze se souhlasem vlastníka bytu, tj. po schválení v Radě města, na základě předchozího doporučení bytové komise. Podnájemní smlouvu nelze uzavřít na dobu delší, než je sjednaná doba nájmu.
2. U bytů ve skupině 5. a 8. nelze uzavírat podnájemní smlouvy.
3. U bytů ve skupině 5., 7. a 8. nedochází k přechodu nájmu bytu.
4. U bytů v ostatních skupinách dochází k přechodu nájmu dle ustanovení § 2279 odst. 1) a 2) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
5. Oznámení o skutečnostech, vedoucích k přechodu nájmu, jsou projednány pouze v bytové komisi, stejně jako právo společného nájmu bytu.

3.5 Uzavírání nájemní smlouvy s právnickou osobou

1. U bytů ve skupině 3., 6. a 7. je možné uzavření nájemní smlouvy s právnickou osobou, která poskytuje sociální služby dle zákona č. 108/2016 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.
2. Maximální počet bytů, na které může být uzavřena nájemní smlouva dle bodu 3.5. odst. 1, jsou tři byty.
3. Nájemní smlouva bude uzavírána vždy maximálně na dobu jednoho roku a po tuto dobu bude nájem a zálohy na úhradu za plnění, poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a vyúčtování služeb hradit právnická osoba.

4. Uzavření podnájemní smlouvy může právnická osoba uskutečnit pouze se souhlasem vlastníka bytu po schválení v Radě města, na základě předchozího doporučení bytové komise. Podnájemní smlouvu nelze uzavřít na dobu delší, než je sjednaná doba nájmu, tj. na dobu delší než jeden rok.

3.6. Dohoda o postoupení nájemní smlouvy k bytu (směna bytu)

1. Ve smyslu ustanovení § 1895 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku se nájemci mohou dohodnout o postoupení nájemní smlouvy k bytu (směna bytu). Dohoda musí mít písemnou formu.
2. Dohoda o postoupení nájemní smlouvy k bytu podléhá odsouhlasení vlastníkem bytu.
3. Žádost o souhlas s dohodou o postoupení nájemní smlouvy přijímá odbor sociálních služeb Městského úřadu Ústí nad Orlicí. Bytová komise po ověření, že oba účastníci směny bytů hodlají vyměněné byty dlouhodobě užívat, doporučí Radě města Dohodu o postoupení nájemní smlouvy odsouhlasit.
4. O souhlas s dohodou o postoupení nájemní smlouvy k bytu žádá pronajímatele nájemce bytu či jím pověřená osoba.
5. S postoupením nájemní smlouvy přechází i veškeré podmínky, práva a povinnosti nájemníků.

IV. JISTOTA

4.1 Podmínky jistoty

1. Žadatel před uzavřením nájemní smlouvy, s výjimkou bytů ve skupině 7. a 8., složí peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění, poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem.
2. Peněžní prostředky se skládají ve výši 1,5 násobku měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění, poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.
3. Nakládání se složenými peněžními prostředky se řídí dle ustanovení § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
4. V mimořádných případech, kdy to vyžaduje situace, má Rada města právo zrušit jistotu nebo změnit její výši.

V. UKONČENÍ NÁJMU

5.1 Podmínky ukončení nájmu

1. Uplynutím sjednané doby bez dalšího prodloužení.
2. Dohodou
3. Výpovědí ze strany pronajímatele - s tříměsíční výpovědní lhůtou, při zvlášť závažném porušení povinností i bez výpovědní doby dle ustanovení § 2291 odst. 1., zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
4. Výpovědí ze strany nájemce.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Podmínky této směrnice platí i pro žádosti podané před její účinností.
2. Tato směrnice byla schválena usnesením Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí č. 586/24/ZM/2018 a nabývá účinností dnem 1. 10. 2018.
3. Tato směrnice nahrazuje Směrnici pro nakládání s uvolněnými byty, které jsou ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, nebo ke kterým má město Ústí nad Orlicí dispoziční právo, schválenou usnesením Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí č. 379/16/ZM/2014 ze dne 13. 2. 2017.
4. Seznam příloh:
Příloha č. 1 - Žádost o uzavření nájemní smlouvy na byt zvláštního určení DPS.
Příloha č. 2 - Žádost o uzavření nájemní smlouvy na byt ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí.

V Ústí nad Orlicí dne 27. 9. 2018

Petr Hájek v. r.
starosta města Ústí nad Orlicí

datum podání žádosti na odboru soc. služeb MěÚ Ústí nad Orlicí:
místo pro úřední záznamy

Žádost o uzavření nájemní smlouvy na byt zvláštního určení DPS ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí

(tiskopis je pro nové žadatele i k prodloužení nájmu pro uživatele bydlící v bytech zvláštního určení)

Podmínky pro žadatele:

1) Žadatel je osobou starší 70 let, nebo prokáže při podání žádosti, že pobírá příspěvek na péči, nebo důchod pro invaliditu 2. nebo 3. stupně, nebo je držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P.

Pokud o byt zvláštního určení žádají manželé, podává každý z nich samostatnou žádost.

2) Žadatel má v době podání žádosti trvalý pobyt v Ústí nad Orlicí déle než tři roky, nebo je přihlášen k trvalému pobytu v Ústí nad Orlicí po dobu kratší než tři roky, ale v Ústí nad Orlicí žijí osoby žadateli blízké v řadě přímé nebo sourozenci s délkou trvalého pobytu přesahující 10 let, nebo v průběhu svého života měl trvalý pobyt v Ústí nad Orlicí déle než 25 let – pokud to nemůže prokázat, čestně to prohlásí.

1. Osobní údaje žadatele/žadatelky

Jméno a příjmení Datum narození:

Rodinný stav:..... Kontaktní telefonní číslo

Adresa trvalého pobytu:

.....
Omezená svéprávnost ANO – NE - pokud ano, uvést Jméno a adresa opatrovníka:

.....
Dle předloženého občanského průkazu je trvale hlášen/a v Ústí nad Orlicí od:
Kontaktní adresa žadatele (nevyplňujte, pokud je stejná jako místo trvalého pobytu):

.....
Mám pravidelný příjem – důchod ve výši *

* nepovinný údaj

Jméno ošetřujícího lékaře:

2. Potvrzení lékaře

(nevyžaduje se k žádosti o prodloužení již uzavřené nájemní smlouvy):

praktický lékař tímto potvrzuje, že žadatel má sníženou
soběstačnost v důsledku zdravotního postižení nebo
pokročilého věku a jeho celkový stav vyžaduje bydlení
v bytě zvláštního určení.

(razítko a podpis lékaře):

3. Zdravotní stav žadatele (zakroužkujte podle skutečnosti)

jsem osobou starší 70 let ANO - NE

pobírám příspěvek na péči: ANO – NE

ve výši: Kč

jsem držitelem průkazu mimořádných výhod: ANO-NE

stupeň: TP, ZTP, ZTP/P

pobírám důchod pro invaliditu: ANO – NE

stupeň: 1 - 2 - 3

mám uzavřenou smlouvu s Pečovatelskou službou CSP: ANO - NE

4. Požadavek na byt v DPS

počet místností: 1+0 1+1 2+1

bezbariérový: ano - ne

lokalita: T. G. Masaryka (Sladkovna) - sídliště (ul. Na Pláni, Kladská) - nerozhoduje

5. Současné bytové podmínky žadatele:

mám byt vlastní – družstevní – nájemní – podnájemní s počtem místností

(nájemní nebo podnájemní smlouva je uzavřena s)

V případě přidělení bytu v DPS uvolním byt pro potřeby města: ANO - NE

6. Spolubydlící osoby ve společné domácnosti – uvést jméno a příjmení, rok narození:

Manžel/ka.....

děti

vnuci.....

zeť /snacha.....

7. Osoby blízké žijící mimo společnou domácnost – uvést vztah, jméno a příjmení, adresu

.....

.....

8. Důvod pro umístění v DPS:

- špatný zdravotní stav

- pokročilý věk

- nepříznivé sociální podmínky* např. osamělost, příbuzní žijí mimo trvalé bydliště žadatele nebo se o žadatele řádně nestarají a péči nelze zajistit terénní sociální službou

- špatné bytové podmínky:* např. byt v poschodí bez výtahu, topení na pevná paliva, špatné hygienické podmínky,

- jiné důvody – jaké:

9. ŽÁDÁM O PRODLOUŽENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY,

která je uzavřena do dne:

na byt v Ústí nad Orlicí číslo v domě čp. ulici.....

10. Prohlášení žadatele:

Prohlašuji, že

- veškeré údaje v této žádosti jsem uvedl/a pravdivě,
- nemám dluhy za nájem ani jiné dluhy evidované u města Ústí nad Orlicí nebo jeho zřízených či založených subjektů,
- nemám uzavřenou smlouvu s pobytovým zařízením sociálních služeb na území města Ústí n. Orlicí
- mám kompetence k užívání nájemního bytu ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, tj.
 - placení nájmu a služeb s ním spojených jako prioritní výdaj mého rozpočtu
 - dobré sousedské vztahy a soužití v domě,
 - plnění povinností nájemníka, uvedených v nájemní smlouvě a domovním řádu
 - adekvátní chování k bytu:
způsob topení, větrání, řešení škod, oprav a běžná údržba bytu hrazená nájemcem

a

- beru na vědomí, že pokud dojde k prvnímu uzavření nájemní smlouvy, současně s ní budu podepisovat notářský zápis o Dohodě se svolením k vykonatelnosti vyklizení bytu po skončení nájmu. Jako budoucí nájemce dám touto dohodou předem výslovný souhlas k tomu, aby byl byt po skončení nájmu exekučně vyklizen, pokud bych ho sám/sama dobrovolně nevyklidil/a, v případě, že nebudou splněny podmínky pro prodloužení nájemní smlouvy.

.....
datum

.....
podpis žadatele

Informace o zpracování osobních údajů:

Poskytnuté osobní údaje bude správce (Město Ústí nad Orlicí, IČO: 00279676) zpracovávat v souladu platnou legislativou pro ochranu osobních údajů (např. Nařízením EU 2016/679 – Obecné nařízení o ochraně osobních údajů - GDPR) pro účely bytové agendy, vycházející ze Směrnice pro nakládání s byty ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, nebo ke kterému má město Ústí nad Orlicí dispoziční právo.

Zásady ochrany osobních údajů se uplatňují na všechny informace, týkající se identifikované nebo identifikovatelné fyzické osoby. Osobní údaje nejsou zpracovávány k jinému účelu, než ke kterému byly určeny.

Subjekt údajů má v čl. 15 až 22 GDPR garantovaná svá práva, která může uplatňovat u správce. Subjekt údajů má také právo podat stížnost u dozorového orgánu. Podrobné informace o zpracování osobních údajů naleznete na www.ustinadorlici.cz.

*datum podání žádosti na odboru soc. služeb MěÚ Ústí nad Orlicí:
místo pro úřední záznamy*

Žádost o uzavření nájemní smlouvy na byt ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí

*(tiskopis se využívá pro nové žadatele vč. žádostí o stabilizační byt,
i pro uživatele nájemních městských bytů k prodloužení nájmu)*

Podmínky pro žadatele:

- a) Žadatel má trvalý pobyt v Ústí nad Orlicí déle než tři roky – neplatí pro žadatele o stabilizační byt.
- b) Žadatel nemá žádné dluhy evidované u města Ústí nad Orlicí a jeho organizací, nebo za nájem – výjimka je pro žadatele v insolventci při splnění dalších podmínek, uvedených ve Směrnici pro nakládání s byty města Ústí nad Orlicí.
- c) Se žadatelem nebyla v posledních třech letech ukončena nájemní smlouvy pro neplacení nájemného nebo porušování dobrých mravů – výjimka je pro žadatele o uzavření nové nájemní smlouvy po úhradě veškerých dluhů.
- d) Žadatel v posledních třech letech bez vážných důvodů neodmítl nabídnutý byt.
- e) Žadatel nemá žádný jiný byt či nemovitost určenou k bydlení – neplatí pro žadatele o stabilizační byt, žadatele, kteří mají nájemní městský byt a po přestěhování ho uvolní, a pro žadatele s písemným doporučením oddělení sociálně právní ochrany dětí.
- f) Žadatel nemá uzavřenou smlouvu s pobytovým zařízením sociálních služeb na území města Ústí nad Orlicí.

1. Osobní údaje žadatele/ žadatelky:

Jméno a příjmení Rodinný stav:

Datum narození: Omezená svéprávnost ANO – NE

Dle předloženého občanského průkazu je trvale přihlášen v Ústí nad Orlicí od:

Adresa současného trvalého pobytu: Ústí nad Orlicí,

Telefonní číslo..... Kontaktní adresa (pokud se liší od místa trvalého pobytu):

Žadatel/ka má příjem ze zaměstnání, důchod, sociální dávky, jiný – uveďte jaký:
ve výši: *)

*) nepovinný údaj

2. Manžel/manželka žadatele:

Jméno a příjmení: Datum narození:

Omezená svéprávnost ANO – NE Adresa trvalého pobytu:

Manžel/ka má příjem ze zaměstnání, důchod, sociální dávky, jiný – uveďte jaký:
ve výši: *)

*) nepovinný údaj

Jméno a příjmení	datum narození	vztah k žadateli	má vlastní příjem – jaký?
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			

a) přidělení bytu - jak velký byt požadujete?: 1+0 1+1 1+2 (větší nájemní byty nejsou k dispozici)

b) výměna bytu - stávající byt je malý nebo nevhodný z důvodu:

c) uzavření nové nájemní smlouvy po zaplacení všech dluhů na stávající byt číslo s počtem místností+1

d) prodloužení nájmu, když poslední nájemní smlouva má platnost do:

- tuto část žádosti nemusí vyplňovat žadatelé o uzavření nájemní smlouvy na stabilizační byty, kteří mají povinnost předložit k žádosti o přidělení takového bytu, i k prodloužení nájmu doporučení zaměstnavatele pro stabilizační byt

Podmínky stávajícího bydlení:
kde (např. bytovna, podnájem, u vlastníka nemovitosti)
s kolika dalšími osobami
v kolika místnostech
je uzavřena pod/nájemní smlouva ANO – NE
s kým
vztah k nájemci, vlastníku
žadatel opustil společnou domácnost dne
z důvodu
žadatel má soudní výpověď ze stávajícího bytu ke dni
z důvodu (*doložit*)

Případné další sdělení žadatele k projednání této žádosti (pokud nestačí vyhrazené místo, použijte zadní stranu):

6. Prohlášení žadatele (a jeho manžela/manželky):

Prohlašuji/prohlašujeme,

- že **splňuji/splňujeme podmínky pro žadatele, uvedené na první straně této žádosti**
- že **veškeré údaje v této žádosti jsou uvedeny pravdivě,**
- že **mám/e kompetence k užívání nájemního bytu ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, tj.**
 - placení nájmu a služeb s ním spojených jako prioritní výdaj rodinného rozpočtu
 - dobré sousedské vztahy a soužití v domě,
 - plnění povinností nájemníka, uvedených v nájemní smlouvě a domovním řádu
 - adekvátní chování k bytu: způsob topení, větrání, řešení škod, oprav a běžná údržba bytu hrazená nájemcem

a
beru/bereme na vědomí, že pokud dojde k uzavření nájemní smlouvy, současně s ní budu/budeme podepisovat notářský zápis o Dohodě se svolením k vykonatelnosti vyklizení bytu po skončení nájmu.

Jako budoucí nájemce dám/e touto dohodou předem výslovný souhlas k tomu, aby byl byt po skončení nájmu exekučně vyklizen, pokud ho sám/a/sami dobrovolně nevyklidím/e, v případě, že nebudou splněny podmínky pro prodloužení nájemní smlouvy.

Dále беру/bereme na vědomí, že před případným uzavřením nájemní smlouvy mám/e povinnost složit jistotu (peněžní plnění) ve výši 1,5 násobku měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

datum vyplnění žádosti

podpis žadatele

podpis manžela - manželky

Informace o zpracování osobních údajů:

Poskytnuté osobní údaje bude správce (Město Ústí nad Orlicí, IČO: 00279676) zpracovávat v souladu platnou legislativou pro ochranu osobních údajů (např. Nařízením EU 2016/679 – Obecné nařízení o ochraně osobních údajů - GDPR) pro účely bytové agendy, vycházející ze Směrnice pro nakládání s byty ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí, nebo ke kterým má město Ústí nad Orlicí dispoziční právo.

Zásady ochrany osobních údajů se uplatňují na všechny informace, týkající se identifikované nebo identifikovatelné fyzické osoby. Osobní údaje nejsou zpracovávány k jinému účelu, než ke kterému byly určeny. Subjekt údajů má v čl. 15 až 22 GDPR garantovaná svá práva, která může uplatňovat u správce.

Subjekt údajů má také právo podat stížnost u dozorového orgánu. Podrobné informace o zpracování osobních údajů naleznete na www.ustinadorlici.cz.