

STATUTÁRNÍ M Ě S T O K L A D N O

ZÁSADY HOSPODAŘENÍ S BYTY V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA Kladna

Za účelem vymezení způsobu vzniku nájmu bytu v majetku Statutárního města Kladna a postupu jednotlivých orgánů při hospodaření s byty v majetku Statutárního města Kladna vydalo Zastupitelstvo města Kladna, v souladu s ustanoveními § 35, odst. 1 a 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů, dne 9.12.2008 tyto zásady (dále jen „Zásady“).

Článek 1

VYMEZENÍ POJMŮ

1. Obytný dům v majetku Statutárního města Kladna.

Pro účely těchto zásad se obytným domem v majetku Statutárního města Kladna rozumí dům, který přešel do majetku města na základě zákona č. 172/91 Sb. o přechodu některých věcí v majetku ČR do vlastnictví obcí, příp. byl do majetku Statutárního města Kladna získán na základě koupě, bezplatného převodu či jiným způsobem.

2. Byt v majetku Statutárního města Kladna.

Pojmem „byt v majetku Statutárního města Kladna“ se pro účely těchto zásad rozumí byt umístěný v obytném domě v majetku Statutárního města Kladna, příp. v domě, jehož je město spoluvlastníkem.

3. Nájemce bytu v majetku Statutárního města Kladna.

Nájemce bytu v majetku Statutárního města Kladna (dále jen nájemce bytu) je občan České republiky nebo je státním příslušníkem jiného členského státu EU a je zaměstnán na území České republiky, právnická osoba se sídlem na území ČR nebo žadatel o azyl na území ČR, který je na základě platné nájemní smlouvy, příp. jiného dokladu o vzniku užívacího práva, oprávněn užívat byt v majetku Statutárního města Kladna.

4. Bytová komise Rady města.

Pro řešení záležitostí spojených s hospodařením s bytovým fondem v majetku Statutárního města Kladna je Radou města Kladna zřízena Bytová komise Rady města (dále jen Bytová komise).

5. Volný byt.

Pojmem „volný byt“ se pro účely těchto zásad rozumí byt v majetku Statutárního města Kladna, který prokazatelně není užíván k bydlení na základě platné nájemní smlouvy, příp. na základě jiného platného dokladu o vzniku užívacího práva.

6. Pověřený správce bytového fondu v majetku Statutárního města Kladna.

Správcem bytového fondu v majetku Statutárního města Kladna (dále jen pověřený správce bytového fondu) se pro účely těchto zásad rozumí samostatný právní subjekt, který na základě mandátní smlouvy se Statutárním městem Kladnem spravuje byty a bytové domy v majetku Statutárního města Kladna.

Článek 2

VZNIK NÁJMU BYTU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA Kladna

Vznik nájmu bytu na základě navrženého ročního nájemného

1. Žadatelem o vznik nájmu bytu musí být občan České republiky nebo je státním příslušníkem jiného členského státu EU a je zaměstnán na území České republiky, který:
 - a) je starší 18 let
 - b) není vlastníkem jiného domu či bytu na území České republiky
 - c) není dlužníkem Statutárního města Kladna nebo jím zřízených a vlastněných organizací
 - d) nemá závazky vůči finančnímu úřadu, okresní správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám
1. Postup oznámení volného nájemního bytu:
 - a) Seznam volných bytů k projednání vzniku nájmu bytu předloží do jednání Bytové komise pracovník Oddělení bytové politiky Magistrátu města Kladna (dále jen MMK).
 - b) Dobu vyvěšení nabídky volných bytů k nájmu na Úřední desce MMK činí min. 15 dní a termín otevírání obálek s nabídkami určí Bytová komise. Termín bude uveden v zápise z jednání Bytové komise a prostřednictvím zápisu předán na vědomí do jednání Rady města.
 - c) Nabídka bytů určených k nájmu bude obsahovat uvedení termínu prohlídky bytu pro žadatele, termín a místo odevzdání nabídek žadateli o vznik nájmu bytu, který je předmětem této nabídky. V případě nabídky bytu se závazkem bude uvedena výše závazku.
2. Způsob podání nabídky žadatelem:
 - a) Obálku s nabídkou je nutno vždy opatřit textem : „Nabídka na vznik nájmu bytu (s údaji o bytu)“ a textem „Neotvírat“.
 - b) Žadatel je povinen složit na účet Statutárního města Kladna kauci ve výši uvedené ve vyhlášeném výběrovém řízení za každou podanou „Nabídku na vznik nájmu bytu“. V případě neschválení vzniku nájmu bytu Radou města Kladna je kauce vratná.
 - c) Nabídka musí vždy obsahovat identifikační údaje žadatele, označení bytu, výši navrhovaného nájemného na první rok, kopii dokladu o úhradě kauce, čestné prohlášení ve smyslu článku 2, bodu 1 odstavce c),d), souhlas se zpracováním osobních údajů, doložení příjmů žadatele a ostatních plnoletých členů společné domácnosti.
 - d) Obálky s nabídkami se odevzdávají v termínu určeném Bytovou komisí do podatelny Magistrátu města Kladna.
3. Způsob otevírání obálek.

Otevírání obálek s nabídkami proběhne za účasti předsedy Bytové komise nebo jím pověřeného člena Bytové komise, pracovníka Oddělení bytové politiky MMK, pracovníka Oddělení matriky MMK a účastníků výběrového řízení.
4. Způsob vyhodnocení nabídek
 - a) Bytová komise každému žadateli přidělí počet bodů, který se rovná žadatelem navrhované výši nájemného.
 - b) Příslušný počet bodů u každého žadatele se vynásobí následujícími koeficienty:

- 1,3 u žadatele , který je občanem Statutárního města Kladna
 - 1,3 u rodiny nebo samoživitele s jedním dítětem od 4 do 18 let

 - 1,43 u rodiny nebo samoživitele s jedním dítětem od 4 do 18 let a dalším dítětem/děťmi od 4 do 18 let

 - 1,6 u rodiny nebo samoživitele s dítětem/ více dětmi, z nichž alespoň jedno je do 4 let
- c) Bytová komise na základě vyhodnocení stanoví pořadí žadatelů a uvede jej na Úřední desce MMK po dobu 15 dní.
- d) Předseda Bytové komise nebo určený člen RM předloží do jednání Rady města Kladna návrh na vznik nájmu bytu s vyhodnocením žádostí a pořadím žadatelů.

5. Vznik nájmu bytu

- a) Rada města na základě vyhodnocení žádostí schválí vznik nájmu bytu pro žadatele.
- b) Před uzavřením Smlouvy o nájmu bytu žadatel uhradí jednorázově jím navrhovanou výši nájemného na první rok nájmu. Jedná-li se o byt uvolněný po předchozím nájemci se závazkem za neuhrazené nájemné, je žadatel povinen uhradit před podpisem Smlouvy o nájmu bytu jím navrhovanou výši nájemného na první rok nájmu včetně částky rovnající se závazku za neuhrazené nájemné za tento byt.
- c) Před uzavřením Smlouvy o nájmu bytu žadatel doloží prohlášení o tom, že nemá závazky vůči finančnímu úřadu, okresní správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám.
- d) Smlouva o nájmu bytu se uzavírá na dobu určitou 1 roku s možností prodloužení za podmínek uvedených v nabídce na vznik nájmu bytu.

Vznik nájmu bytu jiným způsobem

Rada města Kladna může na návrh Bytové komise rozhodnout o vzniku nájmu bytu v těchto případech:

- na základě rozhodnutí Odboru výstavby MMK o havarijním stavu domu či bytu
- v bytech zvláštního určení¹ – řídí se zvláštními pravidly odsouhlasenými Radou města Kladna
- ve prospěch Statutárního města Kladna
- v případě naléhavé sociální situace žadatele
- na základě vrácení řádně užívaného bytu oprávněným nájemcem

V takovém případě může Rada města na návrh Bytové komise dle ust. § 686 odst. a) Občanského zákoníku, požadovat po budoucím nájemci bytu složení peněžních prostředků k zajištění nájemného a služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu.

Článek 3

VÝMĚNY BYTŮ

1. Žádost o souhlas s výměnou bytu.

¹ Jedná se například o byty v domech s pečovatelskou službou, v domech zvláštního určení, v domech s byty zvláštního určení, apod.

Žádosti o souhlas s výměnou bytu v majetku Statutárního města Kladna (dále jen žádosti o souhlas s výměnou bytu) podávají žadatelé prostřednictvím Podatelny MMK na předepsaném formuláři, který obdrží na Oddělení bytové politiky MMK.

2. Evidence žádostí o souhlas s výměnou bytu.

Každá řádně vyplněná žádost o souhlas s výměnou bytu bude zaevidována a žadatel o tom bude vyzooměn do 30 dnů od podání žádosti.

3. Doklady k žádosti o souhlas s výměnou bytu.

K žádosti o souhlas s výměnou bytu musí žadatel MMK předložit :

- a) dohodu nájemců o vzájemné výměně bytů
- b) doklad o stávajícím trvalém bydlišti
- c) platnou nájemní smlouvu, příp. jiný doklad o obdobném právu na užívání bytu
- d) souhlas pronajímatele se směnou v případě, že vlastníkem bytu není Statutární město Kladno
- e) doklad pronajímatele o vlastnictví, spoluvlastnictví či dispozičním právu k bytu (výpis z Katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce) v případě, že vlastníkem bytu není Statutární město Kladno
- f) prohlášení všech stran, že se nejpozději do 15 dnů od nabytí účinnosti nájemní smlouvy, přihlásí k trvalému pobytu na adrese vyměněného bytu
- g) potvrzení od pověřeného správce bytového fondu popř. vlastníka, že účastník výměny nedluží za nájemné a služby spojené s nájmem bytu
- h) potvrzení Finančního odboru MMK, že účastník výměny není dlužníkem Statutárního města Kladna nebo jím zřízených a vlastněných organizací.
- i) potvrzení, že účastník výměny nemá závazky vůči finančnímu úřadu, zdravotní pojišťovně a okresní správě sociálního zabezpečení v případě, že stávající byt nájemce popř. vlastníka není v majetku Statutárního města Kladna.

4. Řešení žádostí o souhlas s výměnou bytu.

Postup při řešení žádostí o souhlas s výměnou bytu je následující :

- a) Oddělení bytové politiky prověří všechny osobní údaje uvedené v žádosti o souhlas s výměnou bytu
- b) v domech, kde byl na základě prohlášení vlastníka zahájen převod jednotek do osobního vlastnictví podle zákona č. 72/94 Sb., předá Oddělení bytové politiky na vědomí Komisi Rady města pro privatizaci bytového fondu, sdělení k žádosti o souhlas s výměnou bytu.
- c) žádosti o souhlas s výměnou bytu, včetně všech vyjádření, předloží pracovník Oddělení bytové politiky MMK do jednání Bytové komise
- d) návrh Bytové komise na souhlas příp. nesouhlas s výměnou bytu předloží její předseda nebo pověřený člen RM do jednání Rady města Kladna
- e) o souhlasu příp. nesouhlasu s výměnou bytu rozhodne s konečnou platností Rada města Kladna
- f) v případě, že se výměna bytů neuskuteční do tří měsíců od usnesení Rady města Kladna, souhlas pronajímatele Statutárního města Kladna se vzájemnou výměnou bytů pozbývá platnosti.

Článek 4

VZNIK NÁJMU BYTU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA Kladna NA ZÁKLADĚ PŘEVODU VLASTNICTVÍ BYTOVÉ JEDNOTKY V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ NA DOSAVADNÍHO NÁJEMCE BYTU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA Kladna

1. V případě žádosti o vznik nájmu bytu v majetku Statutárního města Kladna pro původního vlastníka bytové jednotky v osobním vlastnictví, nebo podílu na bytovém domě spojeným s právem užívat byt v tomto bytovém domě, a to z důvodu převodu vlastnictví na dosavadního nájemce bytu v majetku města Kladna, se postupuje obdobně dle článku 3 odst. 1.- 4..
2. V případě souhlasného rozhodnutí Rady města je žadatel o vznik nájmu bytu povinen před podpisem Smlouvy o nájmu bytu uhradit nájemné na první rok nájmu navýšené podle velikosti převáděného bytu v osobním vlastnictví o :

60.000,- Kč u bytu 1+1

80.000,- Kč u bytu 2+1

100.000,- Kč u bytu 3+1

120.000,- Kč u bytu 4+1

a převést vlastnictví bytové jednotky, nebo podílu na bytovém domě spojeným s právem užívat byt v tomto domě na dosavadního nájemce bytu.

Článek 5

PŘECHOD NÁJMU BYTU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA Kladna

1. Postup při přechodu nájmu bytu.

Oprávněná osoba, na kterou v souladu s Občanským zákoníkem § 706, odst. 1, odst. 2, § 707, odst. 1 a 3, § 708 přechází nájem bytu, předloží prostřednictvím Podatelny MMK žádost o přechod nájmu bytu.

2. Evidence žádostí o přechod nájmu bytu.

Každá řádně vyplněná žádost o přechod nájmu bytu bude na MMK zaevidována a žadatel o tom bude vyrozuměn do 30 dnů od podání žádosti.

3. Řešení žádostí o přechodu nájmu bytu.

Postup při řešení žádostí o přechod nájmu bytu je následující:

- a) Oddělení bytové politiky MMK prověří správnost osobních údajů uvedených v žádosti o přechod nájmu bytu
- b) pracovník MMK Oddělení bytové politiky předloží žádosti o přechod nájmu bytu do jednání Bytové komise
- c) návrh na souhlas příp. nesouhlas s přechodem nájmu bytu předloží předseda Bytové komise nebo pověřený člen RM do jednání Rady města
- d) o vyhotovení nové Smlouvy o nájmu bytu v majetku Statutárního města Kladna rozhodne s konečnou platností Rada města Kladna

Článek 6

VZNIK NÁJMU BYTU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA Kladna NA ZÁKLADĚ ZÁNIKU NÁJMU BYTU UPLYNUTÍM DOBY NÁJMU (dále jen prodloužení nájmu bytu)

1. Žádost o prodloužení nájmu bytu

Žádosti o prodloužení nájmu bytu v majetku Statutárního města Kladna podávají žadatelé v rozmezí 45 až 30 dnů před uplynutím platnosti Smlouvy o nájmu bytu prostřednictvím Podatelny MMK na předepsaném formuláři, který obdrží na Oddělení bytové politiky MMK

2. Evidence žádostí o prodloužení nájmu bytu

Každá řádně vyplněná žádost o souhlas s výměnou bytu bude zaevidována a žadatel o tom bude vyrozuměn do 30 dnů od podání žádosti.

3. Řešení žádostí o prodloužení nájmu bytu.

Postup při řešení žádostí o prodloužení nájmu bytu je následující:

- a) Oddělení bytové politiky MMK prověří správnost osobních údajů uvedených v žádosti o prodloužení nájmu bytu
- b) pracovník MMK Oddělení bytové politiky předloží žádosti o prodloužení nájmu bytu do jednání Bytové komise
- c) návrh na souhlas příp. nesouhlas s prodloužením nájmu bytu předloží předseda Bytové komise nebo pověřený člen RM do jednání Rady města
- d) o vyhotovení nové Smlouvy o nájmu bytu v majetku Statutárního města Kladna rozhodne s konečnou platností Rada města Kladna
- e) Smlouva o nájmu bytu je uzavírána na dobu určitou.

4. Neprodloužení nájmu bytu.

Žádost o prodloužení nájmu bytu nebude odsouhlasena v případech, že:

- a) nájemce bytu bude dlužníkem vůči Statutárnímu městu Kladnu nebo jím zřízených a vlastněných organizací s dluhem vyšším než 20.000,-Kč
- b) nájemce bytu s dluhem do výše 20.000,- Kč vůči Statutárnímu městu Kladnu nebo jím zřízených a vlastněných organizací neuzavře dohodu o splátkách (součástí dluhu může být i dluh za nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu maximálně však do výše dvojnásobku měsíčního nájemného a plnění poskytovaná s užíváním bytu)
- c) nájemce bytu neplní dohodu o splátkách nebo opakovaně dluží
- d) nájemce bytu neodebírá služby poskytované s užíváním bytu zejména odběr el. energie
- e) nájemce bytu neplnil podmínky Smlouvy o nájmu bytu, nedodržel Domovní řád a další vyhlášky či ustanovení, týkající se užívání bytu
- f) bude v zájmu Statutárního města Kladna dobu nájmu bytu neprodloužit a nájemci bytu bude nabídnut náhradní byt.

Článek 7

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

1. Oznámení o rozhodnutí Rady města Kladna

Rozhodnutí Rady města o vzniku nájmu bytu, o souhlasu či nesouhlasu s výměnou bytu resp. přechodem nájmu bytu, bude každému žadateli oznámeno písemně pověřeným správcem bytového fondu nejpozději do 15 dnů od data rozhodnutí. V případě souhlasu bude žadatel současně vyzván pověřeným správcem bytového fondu k podpisu nájemní smlouvy, kterou je povinen uzavřít do 30 dnů od doručení oznámení. Pokud se tak nestane, bude byt opět považován za volný.

2. Vyhotovení Smlouvy o nájmu bytu.

Na základě rozhodnutí Rady města Kladna vyhotoví a k podpisu statutárnímu orgánu města připraví pověřený správce bytového fondu Smlouvu o nájmu bytu v majetku Statutárního města Kladna, a to za podmínek stanovených rozhodnutím Rady města.

3. Ukončení nájmu bytu.

- a) V případě porušování nájemní smlouvy uzavřené dle Čl. 7 bodu 2. těchto Zásad, resp. Domovního řádu, Občanského zákoníku, vyhlášek či ustanovení týkajících se užívání bytu ze strany nájemce, bude Smlouva o nájmu bytu v majetku Statutárního města Kladna vypovězena.
- b) U Smluv o nájmu bytu na dobu určitou, v případě, že nájemce nepožádá o vystavení nové Smlouvy o nájmu bytu 45 až 30 dnů před ukončením platnosti Smlouvy o nájmu bytu, a to ani po výzvě zasláné pověřeným správcem bytového fondu po uplynutí tohoto termínu nebo nebude dle Čl. 6 bodu 4. splňovat podmínky pro prodloužení nájmu bytu, bude Statutární město Kladno požadovat vyklizení a vrácení bytu.

4. Zákaz dalšího podnájmu bytu.

Každá smlouva na nájem bytu v majetku Statutárního města Kladna bude obsahovat ustanovení o zákazu podnájmu bytu nebo jeho části bez souhlasu vlastníka.

Článek 8

ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ A ÚČINNOST ZÁSAD

1. Výjimky ze „Zásad“.

Ustanovení Čl.2. těchto „Zásad“ se nevztahují:

- a) na bytové domy, rozhodnutím Zastupitelstva města Kladna určené k převodu jednotek do osobního vlastnictví podle zákona č. 72/94 Sb., u kterých byl podán ke Katastrálnímu úřadu v Kladně návrh na vklad do Katastru nemovitostí
- b) na bytové domy, rozhodnutím Zastupitelstva města Kladna určené k prodeji

2. Volné byty v domech určených k převodu jednotek:

Volné byty v bytových domech, uvedených v čl. 8. odst. 1., písm. b), budou nabídnuty k převodu do osobního vlastnictví, na základě ustanovení Zásad prodeje bytových domů v majetku Statutárního města Kladna.

3. Tyto „Zásady“ nabývají účinnosti dnem 1. 1. 2009.

4. Dnem nabytí účinnosti „Zásad“ se ruší „Zásady hospodaření s byty v majetku Statutárního města Kladna“, přijaté na zasedání Zastupitelstva města Kladna dne 11. 12. 2007.

Ing. Dan Jiránek
primátor Statutárního města Kladna

Ing. Miroslav Bernášek
Antonín Kajgr
Mgr. Miroslav Vacek
náměstci primátora Statutárního města Kladna