

SMĚRNICE č. 4/2020
ZÁSADY PRO HOSPODAŘENÍ S BYTY
A BYTY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ
VE VLASTNICTVÍ MĚSTA HOŠTKY

Jednotka:	Město Hoštka
Adresa:	náměstí Svobody 2, 411 72 Hoštka
Směrnici zpracoval:	Milan Konfršt, starosta Podpis:
Datum zpracování:	10. 9. 2020
Směrnici schválil:	Rada města Hoštky, zasedání č. 47/2020 dne 15. 9. 2020, usnesením č. 5.2 Podpis: Milan Konfršt, starosta Mgr. Ilona Stieranková, místostarosta
Datum účinnosti:	Od 16. 9. 2020
Tato směrnice ruší:	Směrnici č. 2/2019 Zásady pro hospodaření s byty a byty zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky
Přílohy:	č. 1: Formulář – Žádost o nájem bytu č. 2: Formulář – Žádost o nájem bytu zvláštního určení č. 3: Formulář – Žádost o výměnu bytů č. 4: Formulář – Vyjádření lékaře č. 5: Formulář – Vyjádření sociálního pracovníka č. 6: Formulář – Žádost o prodloužení nájemní smlouvy č. 7: Formulář – Aktualizace žádosti o nájem bytu

Rada města Hoštky (dále také RM) vydává tuto novelizovanou směrnici, kterou se stanoví zásady a pravidla pro hospodaření s byty a byty zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky.

Obsah:

- I. Úvodní ustanovení
- II. Současný stav bytů a bytů zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky
- III. Systém přidělování bytů a bytů zvláštního určení
- IV. Podání žádosti o nájem bytu nebo bytu zvláštního určení
- V. Evidence žádostí a seznam žadatelů o nájem bytu nebo bytu zvláštního určení
- VI. Podmínky pro přidělování bytů a bytů zvláštního určení a uzavření nájemní smlouvy
- VII. Doba trvání nájmu a nájemní smlouvy
- VIII. Výměny bytů
- IX. Přechod nájmu bytu
- X. Podnájem bytu
- XI. Nájem služebních bytů
- XII. Závěrečná ustanovení

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Tato směrnice stanoví závazné zásady a pravidla pro hospodaření s byty a byty zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky.
2. Byty a byty zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky musí být spravovány s péčí řádného hospodáře a v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen ZO) a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen NOZ).
3. Pro účely této směrnice:
 - a) se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení
 - b) se volným bytem rozumí byt:
 - u kterého skončila nájemní smlouva a byl fyzicky převzat správcem bytového fondu - obchodní společností TEREK Štětí, s.r.o., IČO: 482 66 302, se sídlem Dlouhá 670, 411 08 Štětí
 - byt uvolněný úmrtím nájemce, nedošlo-li k přechodu nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 2279 - 2284 NOZ
 - byt nově pořízený z prostředků města
 - c) bytem zvláštního určení se rozumí byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby, případně byt v komunitním domě. Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob.
4. Veškeré záležitosti související s nájmem bytů a bytů zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky (zejména příprava nájemních smluv, jejich příloh a dodatků včetně evidenčních listů) připravuje na základě uzavřené mandátní smlouvy a na základě pokynů Města Hoštky obchodní společnost TEREK Štětí, s.r.o., IČO: 482 66 302, se sídlem Dlouhá 670, 411 08 Štětí (dále jen správce bytového fondu). Nájemní smlouvy s nájemci uzavírá Město Hoštka.
5. Rada Města Hoštka jmenuje Bytovou komisi, která plní úkoly uložené jí RM v oblasti hospodaření s byty ve vlastnictví Města Hoštky.

II. SOUČASNÝ STAV BYTŮ A BYTŮ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA HOŠTKY

1. Současný stav bytů ve vlastnictví Města Hoštky:

Objekt:	Hoštka – Náměstí Svobody čp. 1	počet bytů	7
Objekt:	Hoštka – Malešovská čp. 4	počet bytů	1
Objekt:	Malešov – čp. 6	počet bytů	1
Objekt:	Hoštka – Malešovská čp. 7	počet bytů	1
Objekt:	Hoštka – Náměstí Svobody čp. 19	počet bytů	5
Objekt:	Hoštka – Velešice čp. 41	počet bytů	5
Objekt:	Hoštka – Kochovice čp. 77	počet bytů	1
Objekt:	Hoštka – čp. 91	počet bytů	7
Objekt:	Malešov – čp. 92	počet bytů	4
Objekt:	Hoštka – Kochovice čp. 100	počet bytů	10
Objekt:	Hoštka – Malešov čp. 101	počet bytů	4
Objekt:	Hoštka – Náměstí Svobody čp. 112	počet bytů	2
Objekt:	Hoštka – Litoměřická čp. 169	počet bytů	7
Objekt:	Hoštka – Litoměřická čp. 201	počet bytů	11 byty zvl. určení
Objekt:	Hoštka – Náměstí Svobody 208	počet bytů	6
Objekt:	Hoštka – Litoměřická 221	počet bytů	7
Objekt:	Hoštka – Petra Bezruče čp. 232	počet bytů	6
Objekt:	Hoštka – sportcentrum čp. 267	počet bytů	1
Objekt:	Hoštka – Pod Křížkem čp. 300	počet bytů	8
Celkový počet bytů:			94

III. SYSTÉM PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ A BYTŮ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ

- O přidělování bytů a bytů zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky rozhoduje Rada města na základě doporučení Bytové komise podle pravidel pro přidělování bytů stanovených touto směrnicí.
- Bytovou komisi jmenuje RM. Bytová komise je sedmičlenná. Složení Bytové komise je následující, tj. Bytovou komisi vždy tvoří:
 - Dva zástupci RM – starosta + 1 radní
 - Zástupce společnosti TEREK Štětí, s.r.o.,
 - Sociální pracovníce + pečovatelka – terénní pracovníce Města Hoštky
 - Předseda Osadního výboru Malešov
 - Jeden zástupce veřejnosti – z řad občanů Města Hoštky
- Předseda Bytové komise je zvolen na první schůzce ze jmenovaných členů Bytové komise RM. Bytovou komisi svolává a její zasedání řídí předseda Bytové komise. Bytová komise zasedá podle potřeby, ale minimálně jedenkrát za šest týdnů. Bytová komise pořizuje ze svého jednání písemné zápisy. Bytová komise zejména navrhuje opatření v oblasti hospodaření s byty ve vlastnictví města Hoštky, jakož i opatření související s bytovou problematikou, a předkládá k projednání RM své návrhy a podněty, to vše v souladu s pravidly této směrnice. Bytová komise je oprávněna vyžádat si odborná stanoviska zaměstnanců Městského úřadu Hoštka (dále jen MěÚ). Bytová komise prověřuje věcnou a obsahovou správnost žádosti o nájem bytu nebo bytu zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky (dále jen žádost) a rozhoduje o zařazení,

nezařazení či vyřazení žádosti ze seznamu žadatelů.

IV. PODÁNÍ ŽÁDOSTI O NÁJEM BYTU NEBO BYTU ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ

1. Fyzická osoba, která má jako potenciální nájemce zájem o nájem bytu nebo bytu zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky (dále jen žadatel), musí podat žádost o nájem bytu nebo bytu zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky (dále jen žádost), a to písemně na předepsaném tiskopise, a žádost doručit na podatelnu MěÚ. Žádost musí být žadatelem vyplněna pravdivě a úplně; v případě uvedení neúplných nebo nepravdivých údajů v žádosti bude žádost vyřazena ze seznamu žadatelů o nájem bytu nebo bytu zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky, případně nebude do tohoto seznamu zařazena. V případě uvedení nepravdivých či neúplných údajů v žádosti bude dále žadatel vyřazen z okruhu možných zájemců o byt nebo byt zvláštního určení a to i do budoucna a takovému žadateli nebude byt ani byt zvláštního určení ani v budoucnu přidělen.
2. Žadatel udělí Městu Hoštka spolu se žádostí písemný souhlas se zpracováním údajů uvedených v žádosti, s využitím osobních údajů pro účely výběrového řízení v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů ve znění pozdějších právních předpisů.

V. EVIDENCE ŽÁDOSTÍ A SEZNAM ŽADATELŮ O NÁJEM BYTU NEBO BYTU ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA HOŠTKY

1. Město Hoštka vede seznam žadatelů o nájem bytu nebo bytu zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky a evidenci žádostí. Osobní údaje žadatelů v tomto seznamu jsou neveřejné.
2. Žádosti se v seznamu žadatelů evidují podle data podání žádosti, přičemž každé žádosti je přiřazeno evidenční číslo (evidenční číslo se přiřazuje na podatelnu MěÚ).
3. Bytová komise prověří věcnou a obsahovou správnost žádosti a posoudí její zařazení do seznamu žadatelů, případně vyřazení ze seznamu žadatelů. Sporné žádosti Bytová komise postoupí k projednání do RM.
4. Bytová komise nezařadí, případně vyřadí z evidence a ze seznamu žadatelů o byt žádost, pokud žadatel:
 - a) při podání nebo aktualizaci žádosti uvedl nepravdivé nebo neúplné údaje
 - b) nesplňuje podmínky pro přidělení bytu nebo bytu zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky dle článku V. odst. 5 a 6 této směrnice
 - c) od své žádosti písemně odstoupí nebo žádost vezme zpět
 - d) 2x odmítne byt nabízený žadateli Městem Hoštka k nájmu
5. Do seznamu žadatelů o nájem bytu může být zařazena pouze žádost žadatele, který splňuje současně všechny následující podmínky pro přidělení bytu ve vlastnictví Města Hoštky:
 - a) žadatel je zletilý a svéprávný
 - b) žadatel není vlastníkem ani většinovým spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytové jednotky ani členem žádného bytového družstva (tato podmínka platí i pro manžela /manželku a druha/družku žadatele, kteří žijí se žadatelem ve společné domácnosti). Toto ustanovení se nevztahuje na žadatele o byt zvláštního určení a dále na žadatele, který je rozvedený, a podle pravomocného rozhodnutí soudu má povinnost po zrušení společného nájmu se z bytu vystěhovat.
 - c) žadatel včetně všech osob žijících s ním ve společné domácnosti musí mít vypořádané všechny splatné závazky vůči Městu Hoštka a organizacím městem Hoštka zřízeným

- d) žadatel doloží svůj příjem za uplynulých 12 měsíců (mzda, důchod, dávky pomoci v hmotné nouzi, dávky státní sociální podpory a další příjmy, kterými je schopen hradit nájemné.)
6. Do seznamu žadatelů o nájem bytu zvláštního určení může být zařazena pouze žádost žadatele, která je osobou zdravotně postiženou.
Podmínkou přidělení bytu zvláštního určení je:
- a) žadatel doloží písemné doporučení ošetřujícího lékaře na předepsaném tiskopise Vyjádření lékaře,
 - b) písemné vyjádření sociálního pracovníka Města Hoštka, v němž bude výslovně uvedeno na základě sociálního šetření s žadatelem doporučení / nedoporučení přidělení bytu zvláštního určení vzhledem k jeho zdravotnímu stavu, postižení a požadavků na bydlení.
7. Žadatel bude o vyřízení své žádosti vyrozuměn písemně nejpozději do 15-ti dnů po projednání žádosti v Bytové komisi.
8. Žadatel, jehož žádost byla zařazena do seznamu žadatelů, je povinen písemně nahlásit Městu Hoštka každou změnu skutečností uvedených žadatelem v podané žádosti. Veškeré změny je žadatel povinen nahlásit do 30-ti dnů ode dne, kdy skutečnost nastala. Jedná se zejména o tyto skutečnosti:
- a) změnu doručovací adresy
 - b) změnu kontaktů (tel. číslo a E-mail)
 - c) změnu počtu členů své domácnosti
 - d) zahájení exekučního či insolvenčního řízení a navazující skutečnosti
9. Pokud žadatel odmítne nabízený byt nebo byt zvláštního určení, v evidenci a seznamu žadatelů zůstává nadále veden, avšak při dalším řízení je k této skutečnosti přihlíženo. Při opětovném (alespoň 2 x) odmítnutí dalšího nabízeného bytu nebo při odmítnutí přiděleného bytu, je žadatel z evidence a seznamu žadatelů vyřazen.
10. Zařazením žádosti o nájem bytu nebo bytu zvláštního určení do seznamu žadatelů, nevzniká městu Hoštka povinnost žadateli byt pronajmout.
11. Žadatel, jehož žádost byla zařazena do seznamu žadatelů, je povinen písemně aktualizovat žádost na předepsaném formuláři (Příloha č. 7, Směrnice č. 4/2020) nejpozději do jednoho roku od data doručení Sdělení o zařazení žadatele do seznamu žadatelů a následně každý další rok do téhož data. V opačném případě bude neaktualizovaná žádost vyřazena ze seznamu žadatelů o byt.

VI. PODMÍNKY PRO PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ A BYTŮ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ A UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

1. O přidělení bytu nebo bytu zvláštního určení konkrétním žadatelům rozhoduje RM na základě doporučení Bytové komise. RM může rozhodnout o přidělení bytu nebo bytu zvláštního určení konkrétnímu žadateli pouze tehdy, pokud žadatel splňuje podmínky uvedené v této směrnici pro přidělení bytu nebo bytu zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštka, a pokud byla žádost žadatele řádně zařazena do seznamu žadatelů.
2. RM na základě doporučení Bytové komise určí dále z řad žadatelů dva náhradníky pro případ odmítnutí bytu vybraným žadatelem, u něhož RM rozhodla o přidělení bytu nebo bytu zvláštního určení.
3. Při rozhodování o přidělení bytu nebo bytu zvláštního určení se u žadatele přihlíží zejména:
 - a) k trvalému pobytu žadatele ve Městě Hoštka
Pro účely této směrnice má žadatel trvalý pobyt ve Městě Hoštka, má-li zaevidován trvalý pobyt v nemovitostech v katastrálních územích města Hoštka, v souladu s §10 zákona č.

- 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel).
- b) k doloženým příjmům za uplynulých 12 měsíců (zejména zda jsou tyto příjmy dostatečné k zajištění jeho životních potřeb a pokryjí nájemné a zálohy na služby související s nájmem bytu)
 - c) k sociální a zdravotní situaci žadatele, případně k výjimečným situacím (živelní pohroma, havárie apod.) nebo k stavebně technickým závadám nemovitosti, kterou v době podání žádosti žadatel užívá a které nelze odstranit dle písemného stanoviska stavebního úřadu.
 - d) k datu podání žádosti
 - e) u bytu zvláštního určení se přihlíží k Vyjádření lékaře a k Vyjádření sociálního pracovníka na předepsaném formuláři
4. Postup při přidělení a převzetí bytu nebo bytu zvláštního určení je následující:
- a) Přidělení bytu nebo bytu zvláštního určení v majetku města Hoštky konkrétním žadatelům schvaluje RM dle předloženého návrhu Bytové komise. Nájemní smlouvy a evidenční listy pro nájem bytu zpracovává správce bytového fondu písemně ve dvojím vyhotovení. Nedílnou součástí každé nájemní smlouvy je výpočtový list a protokol o převzetí bytu. Nájemní smlouvu, její přílohy a dodatky podepisuje nájemce a starosta Města Hoštky. Nájemní smlouvu obdrží nájemce při předání bytu.
 - b) K převzetí bytu nebo bytu zvláštního určení je nutná fyzická přítomnost budoucího nájemce a technika správce bytového fondu. O převzetí bytu nebo bytu zvláštního určení je vždy sepsán písemný protokol, ve kterém je uveden stav bytu a zařizovacích předmětů, hodnoty měřičů energií a vodoměrů bytu, případné závady a termíny jejich odstranění.
 - c) Při ukončení nájmu bytu nebo bytu zvláštního určení se za přítomnosti nájemce a technika správce bytového fondu se sepiše písemný protokol o převzetí bytu, jeho stavu, stavu měřičů energií a vodoměrů, případné závady a termíny jejich odstranění nebo určení finanční náhrady a termínu její úhrady.

VII. DOBA A TRVÁNÍ NÁJMU A NÁJEMNÍ SMLOUVY

1. Uzavírá-li Město Hoštka jako pronajímatel první nájemní smlouvu s novým nájemcem, je nájemní smlouva uzavírána vždy na dobu určitou 3 měsíců (netýká se smlouvy na byt zvláštního určení).
2. Při dodržování podmínek řádného užívání bytu nebo bytu zvláštního určení a budou-li obě smluvní strany souhlasit, bude nájemní smlouva prodloužena dodatkem na další období, nejdéle však na 2 roky.
3. Povinností nájemce je požádat pronajímatele o prodloužení smlouvy o nájmu bytu nejpozději 30 dnů před skončením vypršením platnosti smlouvy. Podmínkami řádného užívání bytu nebo bytu zvláštního určení se rozumí zejména:
 - a) řádná úhrada nájemného a úhrad za plnění, která souvisí s užíváním bytu nebo bytu zvláštního určení, včetně úhrady za likvidaci komunálního odpadu
 - b) dodržování podmínek užívání bytu nebo bytu zvláštního určení a společných prostor uvedených v nájemní smlouvě a dodržování povinností vyplývajících z příslušných právních předpisů vztahujících se k nájmu bytu
 - e) dodržování Domovního řádu pro bytové domy ve vlastnictví Města Hoštky a dodržování povinností nájemce vyplývajících z ustanovení §§ 2272 a 2273 NOZ a z ustanovení nájemní smlouvy u bytu zvláštního určení musí zdravotní stav nájemce odpovídat podmínkám pro přidělení bytu zejména s ohledem k zdravotnímu postižení uživatele bytu (Nájemní smlouva

Článek 4 Práva a povinnosti spojené s nájmem odst. 4.1).

4. Skončení nájmu bytu nebo bytu zvláštního určení se řídí ustanoveními §§ 2285 – 2301 NOZ a podmínkami nájemní smlouvy.

VIII. VÝMĚNY BYTŮ A PŘEVOD NÁJMU BYTU

1. Výměna bytů nebo bytů zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky se může uskutečnit pouze po schválení výměny bytů RM.
2. Vzájemnou výměnu obsazených bytů nebo bytů zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky lze uskutečnit na základě oboustranně odsouhlasené písemné žádosti žadatelů o výměnu bytů na předepsaném tiskopise.
3. Výměna bytů mezi více než dvěma nájemníky je možná na základě odsouhlasené písemné žádosti všech žadatelů o výměnu bytů na předepsaném tiskopise.
4. Výměna pronajatého bytu ve vlastnictví Města Hoštky za volný byt ve vlastnictví Města Hoštky, lze povolit ve výjimečných případech a na základě písemné žádosti žadatele.
5. Pokud jsou u některého ze žadatelů o výměnu bytu evidovány neuhrazené závazky vůči městu Hoštka, může se výměna bytů uskutečnit pouze při splnění následujících podmínek:
 - a) výměna bytu bude uskutečněna pouze za předpokladu, že žadatel o výměnu, který je dlužníkem Města Hoštky, získá při výměně byt s nižším nájemným a současně
 - b) žadatel o výměnu, který je dlužníkem Města Hoštky, uzná písemně svůj dluh vůči Městu Hoštka co do důvodu a výše a zaváže se k jeho úhradě podpisem splátkového kalendáře, který schválí RM a současně se žadatel o výměnu, který je dlužníkem Města Hoštky zaváže ke spolupráci dlužníka se sociálním pracovníkem Města Hoštky s cílem pomoci při řešení sociální situace dlužníka a dohledu nad splácením dlužných částek na nájemném a službách.
6. Po výměně bytů budou ukončeny stávající nájemní smlouvy a uzavřeny příslušné nové nájemní smlouvy.
7. Převod nájmu bytu v případě ukončení nájemního vztahu nájemcem na další uživatele tohoto bytu, kteří nemají společný nájem, je možný po podání žádosti o uzavření nové nájemní smlouvy. Žádost projedná Bytová komise a rozhodne RM.

IX. PŘECHOD NÁJMU BYTU

1. Přechod nájmu bytu v případě smrti nájemce se řídí příslušnými ustanoveními NOZ.

X. PODNÁJEM BYTU

1. Podnájem bytu nebo jeho části třetí osobě za situace, kdy nájemce sám v bytě trvale bydlí, upravuje § 2274 NOZ.
2. V případě, kdy nájemce sám v bytě trvale nebydlí, může dát třetí osobě byt nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Města Hoštky. O souhlasu s podnájemem bytu rozhoduje RM.
3. RM udělí souhlas s podnájemem bytu nebo jeho části pouze ve výjimečných případech, kdy nájemce nemůže byt sám fyzicky užívat (např. dočasné zaměstnání mimo město, péče o nemocného člena rodiny, ústavní léčení, výkon trestu odnětí svobody, dlouhodobý pobyt v zahraničí, studium, apod.) nejdéle však na dobu 12 měsíců
4. Souhlas s podnájemem vydává RM na základě písemné žádosti nájemce s uvedením důvodu,

pro nějž se souhlas s podnájmem žádá.

XI. NÁJEM SLUŽEBNÍHO BYTU

1. Nájem služebních bytů se řídí ustanoveními §§ 2297-2299 NOZ.
2. Statut služebního bytu určí svým rozhodnutím RM a to s přihlédnutím k potřebám zabezpečení nezbytných služeb ve městě Hoštka nebo chodu organizace zřízené nebo řízené Městem Hoštka.
3. Ustanovení o skutečnosti, že se jedná o služební byt, musí být uvedeno v nájemní smlouvě.

XII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. RM může v odůvodněných a výjimečných případech rozhodnout o výjimce z pravidel a zásad zakotvených v této směrnici. Rozhodnutí RM o takové výjimce musí být uvedeno v příslušném Usnesení RM a to včetně odůvodnění takového rozhodnutí.
2. Tato Směrnice č. 4/2020, kterou se stanoví zásady a pravidla pro hospodaření s byty a byty zvláštního určení ve vlastnictví Města Hoštky byla schválena na jednání RM č. 47/2020 dne 15. 9. 2020, Usnesením č. 5.2.
3. Tato směrnice nabývá účinnosti dne 16. 9. 2020.

V Hoštce dne 15. 9. 2020

Milan Konfršt, starosta

Mgr. Ilona Stieranková, místostarostka