

M ě s t o L a n š k r o u n

č.j. 8515/2007/SEK/PBr
počet listů dokumentu: 7
počet listů příloh: 0
ukládací znak: 53 2

P r a v i d l a **pro pronajímání bytů v majetku města Lanškrouna,** **která schválilo zastupitelstvo města dne 07. března 2007 usnesením č. 27/2007**

Zastupitelstvo města ve snaze zvýšit i osobní aktivitu každého občana na zajištění bydlení pro sebe a svoji rodinu, schválilo na svém zasedání dne 07. března 2007 následující pravidla pro pronajímání bytů v domech v majetku města Lanškrouna.

Základní ustanovení

Článek 1.

Rozdělení bytů

Byty v majetku města se podle těchto pravidel dělí na tyto dvě skupiny:

- a) do 1. kola přidělování bytů – sociální byty – se zařazují byty o velikosti 1+1 nebo 1+KK,
- b) do 2. kola přidělování bytů – se zařazují všechny ostatní byty – tj. 2+1 a větší – tzn. všechny ty, které nejsou zařazeny do 1. kola přidělování a dále i ty byty, které by svojí velikostí a kvalitou patřily do 1. kola přidělování bytů, ale o uvedený byt nebyl v 1. kole přidělování zájem (neúčasti zájemců, nesložení „kauce“ v termínu apod.),
- c) byty, které by svou velikostí patřily k zařazení do 1. kola přidělování bytů, ale jsou svým vybavením nadstandardní může rada města svým usnesením jednorázově nebo trvale zařadit do 2. kola přidělování bytů,
- d) výše uvedené členění bytů v majetku města a i následné procesní řízení se nevztahuje na byty v majetku města, které jsou:
 - ❖ v domě s pečovatelskou službou – Vnitřní město čp. 20 a čp. 141,
 - ❖ v domě pro důchodce – Penzion – Žichlínské předměstí čp. 980.
- e) Pokud na předmětný volný byt ani ve 2. kole přidělování bytů nezíská nikdo právo uzavřít nájemní smlouvu, může být **na základě rozhodnutí rady města** zveřejněn buď jako trvalá nabídka a nebo je pronajmut rozhodnutím rady města prvním zájemci, který o byt projeví zájem a složí vklad – kauci (viz článek 9. oddíl I. odst. 2).

Článek 2.

Získání práva uzavřít nájemní smlouvu

Právo na uzavření nájemní smlouvy nabývá občan podle těchto pravidel takto:

- a) Občané, kteří mají právo se ucházet o byt zařazený do 1. kola přidělování bytů toto právo získávají losováním podle těchto pravidel. Vylosovaný uchazeč získává právo uzavřít nájemní smlouvu na právě losovaný byt. Technika losování se nestanovuje.
- b) Občané, kteří mají právo se ucházet o byt zařazený do 2. kola přidělování bytů toto právo získávají v dražbě tohoto práva podle těchto pravidel. Vydražitelem práva uzavřít nájemní smlouvu na volný byt se stává ten uchazeč, který v dražbě tohoto práva nabídne nejvyšší měsíční nájemné za předmětný byt.
- c) Rada města může rozhodnout svým usnesením o právu občana uzavřít nájemní smlouvu v některých zvláštních případech. Např.:
 - ❖ když se jedná o občana, jehož činnost je pro město nezbytná nebo žádoucí,

- ❖ když je na oznámení MBP potřebné stávajícímu nájemci dát jiný byt jako náhradní při rekonstrukci bytu nebo celého domu nebo při demolici domu,
- ❖ z důvodů sociálního zřetele nebo jiných podobných důvodů.

Článek 3.

Zveřejnění volného bytu

- (1) Volný byt, který má být pronajmut podle těchto pravidel losováním nebo dražbou práva uzavřít nájemní smlouvu, zveřejní svým usnesením rada města způsobem ve městě obvyklým na dobu nejméně 30 dnů (úřední deska městského úřadu, místní tisk, internet apod.) s těmito údaji:
 - a) adresa bytu (ulice, číslo popisné) a jeho umístění v domě (číslo bytu, poschodí, vlevo, vpravo),
 - b) velikost bytu (počet místností a příslušenství v m²) a kategorie bytu dle vyhlášky MF ČR č. 176/93 Sb. v platném znění a další potřebné údaje,
 - c) u bytů zařazených do 1. kola přidělování bytů - výše současného měsíčního nájemného za uvedený byt,
 - d) u bytů zařazených do 2. kola přidělování bytů – vyvolávací výše měsíčního nájemného za uvedený byt,
 - e) předpokládaná výše měsíčních záloh na služby spojené s užíváním bytu,
 - f) výše vkladu - kauce**
 - g) když je možné si nabízený byt prohlédnout,
 - h) způsob získání práva uzavřít nájemní smlouvu – losování - dražba,
 - i) datum a místo konání losování nebo dražby. Uvedené datum nemůže být stanoveno dříve, než 40. den po dni zveřejnění konání dražby,
 - j) datum posledního dne podání přihlášky o volný byt a místo, kam je nutné přihlášky podávat,**
 - k) datum zveřejnění oznámení o vyhlášení volného bytu,.
- (2) V případě opakovaného zveřejnění bytu ať z důvodu nezájmu veřejnosti nebo z důvodu opakování řízení z důvodu zmařeného řízení – losováním nebo dražbou, se údaje uvedené v odst. (1) mohou zveřejnit na dobu nejvýše 14 dnů a řízení se pak může konat již 25. den od zveřejnění oznámení o volném bytu.
- (3) Výše současného měsíčního nájemného (viz písm. c) a vyvolávací výše měsíčního nájemného (viz písm. d) na základě usnesení městské rady č. 24/96 ze dne 29. 1. 1996 se vypočítá jako 2,5 násobek regulovaného nájemného v době zveřejnění volného bytu. V případě zrušení příslušného právního předpisu, bude výše nájemného za 1m² podlahové plochy bytu a měsíc stanovena usnesením RM nebo ZM.

Článek 4.

Účast v řízení o volný byt

- (1) Do řízení o získání práva uzavřít nájemní smlouvu na volný byt v majetku města podle těchto pravidel se může přihlásit vždy jen občan starší 18 let a dále za předpokladu, že on ani nikdo z jeho domácnosti nemá ve vlastnictví, spoluvlastnictví jiný byt v Lanškrouně nebo nemá právo na užívání jiného bytu v Lanškrouně (rodinný dům, družstevní byt, nájemní byt).
- (2) Na byt zařazený do 1. kola přidělování bytů (právo uzavřít nájemní smlouvu se získává losováním) se může přihlásit občan, který mimo podmínky stanovené bodem (1) dále ještě splňuje:
 - ❖ celkové příjmy nepřesahují u samostatně žijící osoby 0,8 a u osob s více členy domácnosti 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné ČSÚ za předcházející zkoumané období.

- (3) Na byt zařazený do 2. kola přidělování bytů (právo uzavřít nájemní smlouvu se získává dražbou) se může přihlásit občan, který mimo podmínky stanovené bodem (1) dále ještě splňuje podmínky:
 - ❖ nemá v Lanškrouně ve vlastnictví či spoluvlastnictví nemovitost určenou k bydlení,
 - ❖ pokud uchazeč dosud užívá nájemní byt, ale má výpověď z nájmu s přivolením soudu.
- (4) Pokud osoby uvedené v odstavcích (2) nebo (3) jsou stávajícími nájemníky bytu v majetku města Lanškroun, pak před podáním přihlášky do řízení o volný byt (losováním, dražbou) sepíše s Městským bytovým podnikem La, s.r.o., smlouvu o uvolnění a vrácení bytu (výpověď nájemní smlouvy) v případě, že získají právo uzavřít novou nájemní smlouvu na volný byt.
- (5) Ze řízení o získání práva uzavřít nájemní smlouvu na volný byt jsou vyloučeni všichni občané, kteří mají vůči městu Lanškroun nebo vůči organizacím městem založených nebo zřízených neuhrazené jakékoliv finanční nebo jiné závazky (např. nájemné, úhrady za služby, úhrady na poplatcích, pokuty uložené v přestupkovém řízení nebo městskou policií a pod.)
- (6) Skutečností ve věci výše příjmů doloží žadatel potvrzení, skutečností ostatní uchazeč doloží svým podpisem na čestném prohlášení.

Článek 5.

Podání přihlášky do řízení

- (1) Zámce o účast v řízení o získání práva uzavřít nájemní smlouvu na volný byt se musí do řízení přihlásit písemně alespoň pět dnů před konáním losování nebo dražby (viz poslední den podávání přihlášek v oznámení). Přihláška se podá do podatelny Městského úřadu Lanškroun na oddělení správy majetku města. Přihlásit se později není možné.
- (2) Přihláška je neformální, ale musí obsahovat :
 - ❖ místo podání a datum
 - ❖ jméno, příjmení, adresa a rodné číslo přihlášeného
 - ❖ označení bytu o který se občan uchází získat právo uzavřít nájemní smlouvu,
 - ❖ podpis přihlášeného.
- (3) Je-li současně zveřejněno řízení o více bytech, pak uchazeč se do řízení o každý byt musí znovu přihlásit. Potvrzení a případná další čestná prohlášení doloží však jen k jediné své žádosti.
- (4) V této přihlášce občan stvrdí čestným prohlášením a podpisem, že splňuje všechny podmínky pro svoji účast v příslušném kole řízení a to včetně prohlášení, že vůči městu resp. organizacím městem založeným nebo zřízeným nemá žádné neuhrazené finanční ani jiné závazky.
- (5) Pokud přihlášený občan již má v nájmu byt v domě v majetku města, pak přiloží smlouvu uzavřenou s MBP – La, s.r.o., o budoucí výpovědi z nájmu bytu v případě, že získá právo uzavřít novou nájemní smlouvu na jiný volný byt.

Článek 6.

Úkony městského úřadu

- (1) Podatelna městského úřadu opatří přihlášku příchozím datovým razítkem s přidělením na oddělení správy majetku města (odbor právní, přestupkový a správy majetku).
- (2) Oddělení správy majetku města je povinno
 - a) zkontrolovat úplnost všech údajů na přihlášce do řízení,
 - b) pokud je to možné ověřit pravdivost údajů uvedených v čestných prohlášeních, která jsou součástí podané přihlášky.
- (3) Pokud oddělení zjistí, že jsou v přihlášce uvedeny neúplné nebo chybné údaje, vyzve přihlášeného k jejich opravě nebo k doplnění.

- (4) Pokud oddělení zjistí nesrovnalosti v údajích uvedených v čestném prohlášení, doloží tyto nesrovnalosti a předá všechny podklady prodejní komisi.
- (5) Prodejní komise má v těchto případech právo rozhodnout o vyloučení tohoto účastníka ze řízení o získání práva uzavřít nájemní smlouvu.
- (6) Oddělení správy majetku města předá před zahájením losování nebo dražby všechny došlé přihlášky **prodejní komisi**. Oddělení upozorní prodejní komisi na případné zjištěné nesprávnosti nebo neúplnosti podaných přihlášek. Prodejní komise umožní žadateli v přihlášce opravit zjevná opomenutí a nepřesnosti.

Losování a dražba

Článek 7.

Losování práva na uzavření nájemní smlouvy

- (1) Předmětem losování je právo vylosovaného uchazeče na uzavření nájemní smlouvy na zveřejněný volný byt zařazený do 1. kola přidělování bytů.
- (2) Byt vždy získává ten z uchazečů, jehož jméno licitátor města vylosuje z osudí.

Článek 8.

Dražení práva na uzavření nájemní smlouvy

- (1) Předmětem dražby je právo na uzavření nájemní smlouvy na zveřejněný volný byt zařazený do 2. kola přidělování bytů dražbou výše měsíčního nájemného.
- (2) Právo uzavřít nájemní smlouvu na volný byt získává ten z uchazečů, který v dražbě nabídl nejvyšší měsíční nájemné a to bez jakýchkoliv záloh nebo úhrad na služby spojené s užíváním bytu.
- (3) Zálohy na služby spojené s užíváním bytu bude nájemce hradit mimo tuto vydraženou výši měsíčního nájemného podle předpisu pronajímatele pravidelnými měsíčními zálohami. Správce bytu zálohy na úhradu služeb pronajímatel jednou za rok vyúčtuje běžným způsobem.

Článek 9.

Průběh losování nebo dražby

I. Základní pravidla

1. Losování nebo dražba práva uzavřít nájemní smlouvu zajišťuje prodejní komise jmenovaná městskou radou. Losování nebo dražbu provádí a řídí licitátor taktéž jmenovaný městskou radou. Pověřený pracovník městského úřadu pořídí o průběhu losování nebo dražby protokol.
2. Vlastního aktu řízení o získání práva uzavřít nájemní smlouvu (losování nebo dražby) se mohou účastnit jen ti z přihlášených zájemců o volné byty, kteří před zahájením losování nebo dražby složili vklad ve výši 5.000,- Kč.
3. Neúspěšným zájemcům bude tento vklad ihned po skončeném řízení vrácen.
4. K řízení o získání práva uzavřít nájemní smlouvu na volný byt nejsou připuštěni občané, kteří ve svoji žádosti nedoložili potřebná čestná prohlášení, např.
 - a) pokud jsou v nájmu v bytě v domě města a nepřiložili smlouvu o smlouvě budoucí o výpovědi z nájmu,
 - b) neuhradili své finanční nebo jiné závazky vůči městu, městské policii nebo vůči některé z organizací, které město založilo nebo zřídilo,
 - c) v přihlášce do řízení o získání práva uzavřít nájemní smlouvu nebo v některé příloze k této přihlášce uvedli nepravdivé údaje.
5. V případě zmaření práva na uzavření nájemní smlouvy ve smyslu oddílu V., úspěšnému uchazeči propadá vklad ve prospěch města jako smluvní pokuta za ušlé nájemné.

6. Vklad složený úspěšným účastníkem řízení se pro něho stává „kaucí“ (rizikovým fondem), který bude sloužit ke krátkodobé úhradě nájemného, pokud by nájemník přestal nájemné hradit nebo při ukončení nájmu bytu jako záloha na úhradu škod nájemníkem způsobených v bytě.
7. Složiteli kauce nevzniká nárok na úrok se složené částky.
8. Pokud v jednom dni probíhá řízení na získání práva uzavřít nájemní smlouvu na více bytů, pak zájemce, který už byl v tento den úspěšný v některém předcházejícím řízení, nemůže se již tento den účastnit dalších řízení na jiný dosud nepřidělený volný byt. Jinak v případě nové – další – úspěšnosti zapříčiní zmaření toho řízení (viz odst. V.), ve kterém byl dříve úspěšný s důsledkem propadnutí vložného.
9. Řízení o získání práva uzavřít nájemní smlouvu na volný byt je veřejné a nevybírá se vstupné.

II. Úvodní fáze.

10. Před zahájením losování nebo dražby podá licitátor účastníkům nezbytné informace o předmětu a průběhu losování nebo dražby.
11. Před zahájením losování nebo dražby, prodejní komise vyzve všechny uchazeče přihlášené do řízení, aby podepsali prohlášení, že jim jsou známa tato pravidla a že se jimi budou řídit. Toto prohlášení je pak uloženo jako součást protokolu o provedeném řízení.

III. Losování práva

12. Účastníci losování práva na uzavření nájemní smlouvy se přihlásí jednotlivě prodejní komisi ještě před zahájením losování, při kterém doloží složení vkladu do pokladny Městského úřadu Lanškroun.
13. Prodejní komise připraví tolik obálek, kolik je účastníků, kteří splnili všechny podmínky stanovené těmito pravidly potřebné k účasti na řízení (losování). Zároveň připraví stejný počet žetonů, z nichž jeden je barevně odlišen, ostatní jsou bílé. Licitátor vloží žetony do obálek, obálky zalepí a opatří se otiskem úředního razítka. Přítomní uchazeči mohou kontrolovat správnost a úplnost tohoto úkonu.
14. Je-li losováno právo uzavřít nájemní smlouvu na více bytů při jednom řízení, potom licitátor oznámí pořadí, v jakém bude postupně právo uzavřít nájemní smlouvu na jednotlivé volné byty losováno.
15. Do osudí se vloží všechny zalepené obálky připravené dle bodu 13. Obálky v osudí se řádně promíchají. Poté losují uchazeči v tom pořadí, v kterém se přihlásili do pořadí a to tím způsobem, že si každý vytáhne jednu obálku z osudí. Každý z uchazečů rozdělá obálku, kterou si vylosoval. Úspěšným se stává ten z uchazečů, který si vylosoval obálku z barevným žetonem. Uchazeči, kteří naleznou v obálce žeton bílé barvy, při losování neuspěli.

IV. Dražba práva

16. Účastníci dražby práva uzavřít nájemní smlouvu se přihlásí jednotlivě prodejní komisi ještě před zahájením dražby, při kterém doloží složení vkladu do pokladny Městského úřadu Lanškroun.
17. Při splnění všech podmínek stanovených těmito pravidly a potřebných k účasti na řízení (dražbě), přidělí prodejní komise každému účastníkovi dražby dražební číslo.
18. Licitátor oznámí, na které volné byty bude postupně draženo právo uzavřít nájemní smlouvu.
19. Licitátor vždy zahájí dražbu tím, že účastníkům dražby oznámí výši vyvolávací ceny a vyzve účastníky, aby viditelným zdvižením svého dražebního čísla a následným ústním projevem oznamovali zvýšení vyvolávací nebo každé další vyšší ceny (dále jen příhoz).
20. Minimální výše každého dalšího příhozu je 100,- Kč. Dražba směrem dolů není přípustná.
21. V případě, že poslední nabídnutá částka nebude žádným účastníkem dražby zvýšena ani po třech po sobě se opakujících výzvách licitátora, licitátor dražbu ukončí příklepem.

22. Vydražitelem se stává ten účastník dražby, který provedl poslední příhoz a licitátor v jeho prospěch učinil příklep.
23. Když je do dražby přihlášen jediný účastník, stává se vydražitelem alespoň po jednom příhozu.
24. Příklepem licitátora přechází na vydražitele právo uzavření nájemní smlouvy na předmětný byt a za vydražené měsíční nájemné za předpokladu, že nedojde ke zmaření dražby.

V. Zmaření práva na uzavření nájemní smlouvy dojde v těchto případech:

25. úspěšný uchazeč (vylosovaný – vydražitel) neuzavře nájemní smlouvu na předmětný byt do 15 dnů ode dne konání řízení (losování nebo dražby) bezdůvodně a ze své viny,
26. pokud je úspěšný uchazeč (vylosovaný – vydražitel) nájemníkem jiného bytu v majetku města a do 10 dnů od uzavření nové nájemní smlouvy nepředá dosud užívaný byt zpět správci bytů MBP La, s.r.o.,
27. pokud následně po konání řízení (losování-dražbě) dojde ke zjištění, že úspěšný uchazeč (vylosovaný – vydražitel) získal právo uzavřít nájemní smlouvu na základě uvedení nepravdivých nebo vědomě neúplných údajů v přihlášce do řízení nebo jejich přílohách.

VI. Závěr řízení

28. Protokol pořízený o průběhu losování nebo dražby a jeho výsledcích podepíše úspěšný uchazeč o volný byt, licitátor a členové prodejní komise.

Závěr

Článek 10.

Směna nájmu

- (1) O směnách dvou a více nájmu bytů, které jsou v domech v majetku města Lanškrouna, rozhoduje výhradně rada města svým usnesením.
- (2) Při požadovaných směnách dvou a více nájmu bytů, z nich jen některé jsou v domech v majetku města Lanškrouna, rozhoduje rada města svým usnesením jen o směnách, které nastanou v domech v majetku města.
- (3) Žádost o směnu nájmu bytů se podává prostřednictvím podatelny Městského úřadu Lanškroun na oddělení správy majetku města na předepsaném tiskopise.
- (4) O směnu nájmu může za příslušný byt požádat pouze osoba, která uzavřela nájemní smlouvu, nebo na ní přešel nájem podle zákona.
- (5) K požadované směně nájmu se u bytů, které jsou v domech v majetku města, před projednáním v městské radě vyjádří MBP.
- (6) Při směně nájmu bytů, které jsou v domech i jiných vlastníků než je město Lanškroun, musí vyjádřit svůj souhlas se směnou i všichni další vlastníci domů. O stanovisko ke směně tyto další vlastníky požádá oddělení správy majetku města Městského úřadu Lanškroun.
- (7) Pokud nedojde při požadované směně nájmu k souhlasnému stanovisku všech vlastníků domů, nelze takovou směnu uskutečnit.
- (8) Pokud se směny nájmu bytů účastní nájemce, který má v nájmu byt v domě v majetku města a který právo uzavřít nájemní smlouvu nezískal podle těchto pravidel a nově směnou sjednává nájem opět na byt v domě v majetku města, pak uzavře novou nájemní smlouvu bez povinnosti složení kauce ve smyslu těchto pravidel.
- (9) Pokud směnou nájmu bytů nově uzavírá smlouvu nájemce, který dosud neměl nájem bytu v domě v majetku města a dosavadní nájemce v bytě v majetku města neměl nájemní smlouvu na základě těchto pravidel, pak uzavírá nový nájemce nájemní smlouvu bez povinnosti složit kauci na nájemné ve smyslu těchto pravidel.

Článek 11.
Závěrečná ustanovení

- (1) Smluvní nájemné, které bude v nájemní smlouvě na základě výsledku řízení o volném bytu sjednáno, může být pronajímatelem každoročně upravováno podle inflačního koeficientu, který stanoví Ministerstvo financí ČR.
- (2) **Sankce.** V případě, že uchazeč o právo uzavřít nájemní smlouvu uvedl nepravdivé nebo neúplné údaje v čestném prohlášení, podá město Lanškroun Městskému úřadu Lanškroun, odboru právnímu, přestupkovému a správy majetku města podnět k zahájení přestupkového řízení s tímto občanem v souladu se zákonem č. 200/90 Sb., o přestupcích v platném znění (viz. § 21, odst. 1, písm. c).
- (3) Oddělení správy majetku města městského úřadu neprodleně připraví podklady pro projednání přestupku a předá je uvedenému odboru.
- (4) Dnem 6. března 2007 končí účinnost Pravidel pro pronajímání bytů v majetku města Lanškrouna ze dne 22. 4. 2003 ve znění změn, obsažených v usneseních městského zastupitelstva č. 95/2003 ze dne 25. 6. 2003 a v usnesení č.98/2003 ze dne 17. 9. 2003
- (5) Tato pravidla vstupují v účinnost dne 7. března 2007.
- (6) Všude, kde je v textu pravidel uveden den, míní se tím den kalendářní.

Ing. Martin Košťál
starosta

Ing. Jan Šebrle
místostarosta