

STATUTÁRNÍ MĚSTO PARDUBICE

MĚSTSKÝ OBVOD PARDUBICE VII

ZÁSADY PRO NÁJEM BYTŮ V MAJETKU OBCE

Zásady jsou vydávány v souladu se Statutem města Pardubice.

Městský obvod Pardubice VII pronajímá volné byty na základě těchto zásad. Zásady určují postup při výběru nájemce, způsob stanovení nájemného, postup při uzavírání nájemních smluv a odkazy na příslušné právní předpisy.

Jakékoliv výjimky z těchto zásad, není-li zde uvedeno jinak, jsou ve výlučné pravomoci Rady MO Pardubice VII.

Čl. 1

Nájemní smlouvy

1. Nájemní smlouvy:

Se všemi nájemci bytů ve vlastnictví Statutárního města Pardubice, které spravuje Městský obvod Pardubice VII, jsou uzavírány nájemní smlouvy výlučně v písemné formě, která je podmínkou platnosti smlouvy.

Nájemní smlouvy musí obsahovat náležitosti vyplývající z ustanovení zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

Nájemní vztah se řídí zvláštními ustanoveními občanského zákoníku o nájmu bytu.

Nájemní smlouvy jsou uzavírány zásadně na dobu určitou, a to maximálně na dobu jednoho roku. Na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu.

Pronajímatel deklaruje ochotu přistoupit k uzavření nového nájemního vztahu, vyjma těch nájemních vztahů, na něž by se ke dni skončení sjednané doby nájmu vztahovala některá zákonná podmínka pro přivolení k výpovědi nájmu bytu uvedená v občanském zákoníku a dále těch případů, kdy nájemce kdykoli během trvání nájemního vztahu nejméně dvakrát včas a v plné výši nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky jistoty na účtu. Tyto případy budou posuzovány individuálně a předkládány k rozhodnutí Radě MO Pardubice VII.

Nájemní smlouvy jsou uzavírány zásadně se všemi nájemci bytu, tedy jednotlivci, oběma manžely nebo všemi fyzickými osobami, které mají být společnými nájemci bytu.

Čl. 2

Výběrová řízení

Základním způsobem výběru nájemců obecních bytů jsou výběrová řízení (dále jen VŘ) popsaná v následujících článcích.

1. Podmínky účasti na VŘ

Výběrových řízení, jejichž cílem je z neurčitého počtu zájemců vybrat toho, s nímž bude uzavřena nájemní smlouva k obecnímu bytu, se mohou účastnit osoby splňující následující podmínky:

- a) fyzická osoba je státním občanem České republiky nebo má na území ČR povolen trvalý pobyt nebo je státním příslušníkem členského státu Evropské unie a je na území ČR zaměstnán
- b) ke dni konání výběrového řízení dosáhla plnoletosti,
- c) zájemce ani jeho manžel (manželka) nebo osoby, které s ním žijí ke dni konání VŘ ve společné domácnosti anebo jsou s ním společně posuzovány pro stanovení nároku na sociální dávky, nejsou dlužníky Statutárního města Pardubice, není a nikdy na ně nebyla městem podána soudní žaloba o přivolení k výpovědi nájmu bytu podle občanského zákoníku, o vyklizení neoprávněně užívaného bytu ani o zaplacení dluhu vzniklého v souvislosti s užíváním bytu ve vlastnictví města,

- d) zájemce ani jeho manžel (manželka) nebyli vyloučeni z účasti ve výběrových řízeních podle této směrnice
- e) zájemce ani jeho manžel (manželka) nebo osoby, které s nimi žijí ke dni konání VŘ ve společné domácnosti nejsou vlastníky nebo nájemci jiného bytu (s výjimkou bytu ve vlastnictví města) či rodinného domu způsobilého k trvalému bydlení.
- f) zájemce ani jejich manželé nebo osoby, které s nimi žijí ke dni konání VŘ ve společné domácnosti se nepřipravil nezákonným jednáním či jinou vlastní aktivitou o možnost bydlení (zejm. výměnou bytů, mající rysy podvodu)
- g) zájemce a ani nikdo z těch, kteří by se měli stát nájemci bytu ani žádný z členů jeho rodiny, kteří s ním vedou společnou domácnost, nemají záznam v rejstříku trestů

2. Zveřejnění seznamu nabízených bytů

Seznam bytů nabízených do nájmu bude zveřejněn před konáním výběrového řízení, a to minimálně po dobu 15 dnů. Stane se tak vyvěšením na úřední desce MO Pardubice VII, na jeho internetových stránkách a popř. dalšími vhodnými způsoby. Nabízený byt může být inzerován a nabízen i prostřednictvím realitních kanceláří či na serverech inzertních pronájem nemovitostí.

Seznam bude obsahovat základní charakteristiky bytů, jejich očíslování pro potřeby výběrového řízení a minimální výši nabídky nájemného, které pronajímatel požaduje. Spolu se seznamem bytů bude zveřejněn i termín a místo odevzdání písemných nabídek, způsob a místo konání VŘ na konkrétního nájemce bytu a další potřebné informace.

3. Nabídkové řízení

V nabídkovém řízení odevzdá zájemce o nájem obecního bytu zalepenou obálku označenou svým jménem a příjmením. Uvnitř obálky pak podá svou nabídku. Obálky budou přijímány na podatelnu úřadu. Podatelna označí převzetí obálky na titulní stranu a pořadovým číslem.

Každý zájemce splňující podmínky dané touto směrnicí se může ucházet o kterýkoliv nabízený byt.

Na jeden byt může předložit pouze jednu nabídku.

4. Výběr budoucího nájemce

Výběrové řízení provádí Rada MO Pardubice VII na svém řádném zasedání. Posoudí výši nabídky na byt a splnění podmínek pro uzavření nájemní smlouvy podle této směrnice. Usnesením vybere nájemce bytu, popř. náhradníka, včetně stanovení výše měsíčního smluvního nájemného.

Oznámení o úspěchu ve výběrovém řízení bude zasláno úspěšnému zájemci na doručenkou a na adresu, kterou za tímto účelem uvedl ve své nabídce. Nepřevzetí této doručenky v úložní době bude chápáno jako nezájem o uzavření nájemní smlouvy a tento zájemce bude z daného výběrového řízení vyřazen.

Uchazeči, kteří uvedou ve svých nabídkách či závazných přihláškách do VŘ nepravdivé údaje nebo v případě úspěchu ve VŘ neuhradí ve stanovených či dohodnutých termínech částky uložené těmito pravidly, neprokáží požadovanými doklady splnění podmínek pro účast ve VŘ, do kterého se přihlásili nebo nesplní jinou povinnost uloženou jim těmito pravidly, budou z předmětného VŘ i ze všech dalších výběrových řízení konaných podle těchto pravidel v daném roce a ve dvou letech následujících vyloučeni.

5. Uzavření nájemní smlouvy

Poté, co byl zájemce písemně informován o svém vítězství ve výběrovém řízení, je povinen ve lhůtě do 14 dní předložit doklady vyžadované těmito pravidly pro osvědčení skutečností rozhodných pro účast ve výběrovém řízení a všichni členové rodiny, kteří s ním vedou společnou domácnost, doloží svoji bezúhonnost výpisem z rejstříku trestů.

V téže lhůtě je úspěšný zájemce v souladu s občanským zákoníkem povinen složit na určený účet Městského obvodu Pardubice VII částku rovnající se trojnásobku navrhnutého smluvního nájemného (dále jen jistotu), dle čl. 3. Neučiní-li tak, je z výběrového řízení vyřazen a na jeho místo nastupuje vybraný náhradník.

Nájemní smlouvy jsou uzavírány dle zásad stanovených v čl. 1 odst. 1 této směrnice. Složením jistoty a osvědčením splnění základních a případně i doplňkových podmínek získává zájemce právo na uzavření nájemní smlouvy na získaný nájemní byt. Nájemní smlouva bude v tomto případě uzavřena ihned po ověření úhrady celé nabídnuté částky na účet MO. Tato částka nenahrazuje úhradu nájemného za byt, jehož nájem získal úspěšný zájemce.

Čl. 3 Jistota

Složení jistoty a její použití:

- a) pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil 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. Pronajímatel uloží složené peněžní prostředky na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu
- b) výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu
- c) pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení úhrady podle písm. a). Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.
- d) po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány podle písmene c), a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.
- e) na vyplacení peněžních prostředků ze zvláštního účtu má jinak právo strana, které svědčí rozhodnutí soudu nebo jiného veřejného úřadu se stejnými účinky.

Čl. 4 Účinnost

Tyto zásady nabývají účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem Městského obvodu Pardubice VII, tj. 26.03.2025, v souladu s unesením č.: 136/16-3/2025 a nahrazují „Zásady“ ze dne 30.01.2008.

Jan Rejda, v.r.

starosta Městského obvodu Pardubice VII