MĚSTO BOSKOVICE

**PRAVIDLA PRONÁJMU OBECNÍCH BYTŮ**

**KRITÉRIA A ZPŮSOB VÝBĚRU ŽADATELŮ O PRONÁJEM OBECNÍHO BYTU**



s účinností od 25.11. 2024

**Pravidla pronájmu obecních bytů ve městě Boskovice**

**Článek 1**

**Účel směrnice a obecná ustanovení**

(1) Tato „Pravidla pronájmu obecních bytů“ a „Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem obecních bytů“ (dále též „Pravidla“) nahrazují původní „Pravidla pro přidělování bytů v majetku Města Boskovice“ a „Bodové hodnocení žadatelů“ ve znění usnesení RM ze dne 30.04.2019 (dále též „původní pravidla“).

(2) Nabídka volných bytů je uveřejňována na úřední desce Města Boskovice, jejich přidělování schvaluje Rada města Boskovice po projednání a doporučení Komise pro bytové záležitosti. V odůvodněných případech může Rada města Boskovice rozhodnout o výjimce z postupu dle těchto pravidel.

**Článek 2**

**Vymezení bytů k pronájmu**

**A**) **Běžné obecní byty**

(1) Obecní byty nacházející se ve vlastnictví Města Boskovice určené k okamžitému nastěhování a možnému užívání ode dne účinnosti nájemní smlouvy.

**B) Obecní byty určené k opravě vlastním nákladem** (dále také jen „obecní byty OPN“)

(1) Obecní byty nacházející se ve vlastnictví Města Boskovice určené k opravě a dovybavení dle požadavků a potřeb nájemce. Oprava bude provedena na vlastní náklad nájemce dle pronajímatelem odsouhlasenému rozsahu nebo projektové dokumentace.

(2) Účelně vynaložené náklady lze až do výše 40 % po předložení fakturačních dokladů zpětně refundovat formou dlouhodobé měsíční slevy na nájemném do maximální výše 20 % měsíčního nájemného.

(3) O rozhodnutí zařadit obecní byt k opravě vlastním nákladem rozhoduje Rada města Boskovice na návrh Odboru správy majetku. Předmětný byt je pak při uveřejnění na úřední desce města Boskovice označen jak byt „typu OPN“, aby bylo žadatelům nade vši pochybnost zřejmé, že se jedná o byt určený k opravě vlastním nákladem.

**Článek 3**

**Žádost o přidělení obecního bytu**

(1) Záměr pronajmout byt oznámí Město Boskovice prostřednictvím Odboru správy majetku na úřední desce Městského úřadu (fyzickým vyvěšením i elektronicky), v Boskovickém zpravodaji a na internetových stránkách města ([www.boskovice.cz](http://www.boskovice.cz)) za současného stanovení základních podmínek nájmu a určení, zdali se jedná o pronájem obecního bytu či obecního bytu „typu OPN“ a data, kdy bude byt uvolněný a připraven k nastěhování.

(2) Žádost o přidělení obecního bytu podává žadatel na předtištěné žádosti o přidělení obecního bytu při dodržení následujících podmínek:

* 1. žadatelem je občan ČR nebo občan jiného státu s trvalým pobytem na území ČR,
  2. žadatelem je osoba starší 18 let způsobilá k právním úkonům,
  3. žadatel je hlášen k trvalému pobytu na území města Boskovice nebo žadatel trvale pracuje na území města Boskovice,
  4. žadatel nedisponuje vlastnickým či spoluvlastnickým právem k nemovitosti kolaudačně určené pro uspokojování bytových potřeb (bytová jednotka, rodinný dům a obdobně, ani právem odpovídajícím věcnému břemeni; není členem bytového družstva, sdružení nájemců apod. či nájemcem takovéhoto bytu). Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet,
  5. žadateli neskončil nájemní poměr k bytu výpovědí pronajímatele z důvodu dluhu na nájemném či na službách spojených s nájmem, porušováním povinností vyplývajících z nájmu bytu, neužíváním bytu, porušováním dobrých mravů či veřejného pořádku v domě apod. Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají s žadatelem v bytě bydlet,
  6. žadatel je příjmově vymezenou osobou dle odst. 3 tohoto článku, nebo v případě postupu dle čl. 8 je žadatel osobou spadající pod kategorie uvedené v čl. 8 odst. 1
  7. žadatel není evidován jako dlužník Města Boskovice. Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají s žadatelem v bytě bydlet,
  8. podáním žádosti žadatel souhlasí s tím, aby Městský úřad Boskovice, Odbor správy majetku a Komise pro bytové záležitosti nakládali s osobními údaji, které žadatel poskytuje v rozsahu, který předpokládají „Pravidla pronájmu obecních bytů.“

(3) Příjmově vymezenou osobou se rozumí:

1. samostatně žijící osoba, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem zjištěný stejným způsobem a ve stejném rozsahu, jako je zjišťován příjem pro účely životního minima podle zvláštního právního předpisu, v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem, přitom, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za minulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem,

2. osoba s dalšími členy domácnosti, která prokáže, že průměrný měsíční příjem domácnosti nepřesáhl v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy 1,5násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem, přitom, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za minulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

(4) Žádosti o přidělení každého uvolněného obecního bytu, které splňují podmínky uvedené v odst. 2, je možno vlastnoručně podepsané podat osobně nebo zaslat poštou, datovou schránkou či obdobným elektronickým způsobem s podmínkou opatření platně uznávaným elektronickým podpisem, a to vždy do termínu určeného v oznámení o záměru pronajmout obecní byt na adresu Městský úřad Boskovice, Masarykovo nám. 4/2, 680 01 Boskovice – Odbor správy majetku.

(5) Žadatel podává jednu samostatnou žádost pro každý byt, jehož záměr pronajmutí bude zveřejněn. Je v zájmu žadatele, aby v žádosti byly uvedeny a doloženy veškeré údaje stanovené v „Pravidlech pronájmu obecních bytů“. Žádosti, které nebudou v termínu obsahovat potřebné náležitosti, budou bez výjimky z hodnocení vyřazeny.

(6) V případě zjištění, že údaje uvedené v žádosti nebo doložené k žádosti o přidělení obecního bytu se nezakládají na pravdě, vyhrazuje si Městský úřad Boskovice, Odbor správy majetku, popř. Komise pro bytové záležitosti právo tuto žádost vyřadit, popřípadě dodatečně zrušit svůj návrh na přidělení obecního bytu.

(7) Žádost může podat i ten, kdo je nájemcem obecního bytu, který je vzhledem k věku, zdravotnímu stavu žadatele (manžel/ky, nezletilých dětí), či jiných závažných okolností nevyhovující a nabídne jeho uvolnění.

**Článek 4**

**Náležitosti, které žadatel o přidělení obecního bytu k žádosti prokazatelně doloží**

(1) V žádosti žadatel uvede dobu trvalého pobytu v Boskovicích.

(2) V žádosti žadatel uvede dobu výkonu práce na území města Boskovice. Kritérium pracoviště se posuzuje dle platné pracovní smlouvy, osvědčení o jmenování či volbě do funkce v době podání žádosti nebo dle místa výkonu podnikatelské činnosti.

(3) U žadatelů doložit prohlášení nebo potvrzení o výši příjmu za posledních 12 měsíců před podáním žádosti od všechčlenů domácnosti žadatele, kteří budou žít s žadatelem ve společné domácnosti (příjem zjištěný stejným způsobem a ve stejném rozsahu, jako je zjišťován příjem pro účely životního minima podle zvláštního právního předpisu - **§ 7 zákona č. 110/2006 Sb., zákon o životním a existenčním minimu**). Je-li doloženo jen prohlášení o výši příjmu, musí být před uzavřením nájemní smlouvy doloženo potvrzení příjmu. U bytů postavených s použitím dotace z FRB dle NV č.146/2003 Sb. se příjem prokazuje potvrzením vždy opětovně bezprostředně před uzavřením nájemní smlouvy. To neplatí v případě žadatele žádajícího byt dle čl. 8.

(4) V žádosti žadatel uvede krátké a věcné zdůvodnění žádosti o obecní byt.

**Článek 5**

**Hodnocení žádostí o přidělení obecního bytu**

(1) Každá v daném termínu přijatá a zaevidovaná žádost o přidělení obecního bytu doložená požadovanými přílohami žádosti podléhá hodnocení Komise pro bytové záležitosti, a to na základě stanovených kritérií, které vycházejí z požadovaných údajů stanovených „Pravidly pronájmu obecních bytů“.

(2) Komise ohodnotí každou žádost konkrétním počtem bodů a stanoví pořadí žádostí.

(3) Výsledný počet bodů pro každou žádost se stanoví součtem bodů přidělených dle jednotlivých kritérií. V případě rovnosti bodů u více žádostí s nejvyšším bodovým hodnocením rozhodne Komise hlasováním, v případě rovnosti hlasů bude rozhodnuto losem.

(4) Základní kritéria pro bodové ohodnocení žádostí tvoří jakožto příloha nedílnou součást tohoto materiálu.

(5) V případě žadatele dle čl. 8 Komise posoudí žádost tak, že vyhodnotí, zda splňuje podmínky dané čl. 8, přiloží své doporučení, zda žádost přijmout a zařadí žádosti do stanoveného pořadí dle odst. 2 tohoto článku.

**Článek 6**

**Podmínky uzavření smlouvy o nájmu obecního bytu**

(1) Smlouva o nájmu obecního bytu je uzavírána mezi Městem Boskovice na straně pronajímatele a Radou města schváleným žadatelem na straně nájemce.

(2) Nájemní smlouvu musí žadatel o nájem obecního bytu schválený RM uzavřít s pronajímatelem nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy na základě usnesení Rady města. V odůvodněných případech lze (na základě písemné žádosti) lhůtu na dobu nezbytně nutnou prodloužit. Po uplynutí této lhůty nebude ze strany pronajímatele nájemní smlouva uzavřena.

(3) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, nejdéle však na 2 roky, s možností prolongace o 1 rok v případě, že ke konci doby určité ani jedna smluvní strana neprojeví vůli v nájemním vztahu nepokračovat. O prodloužení nájmu bytu v domě postaveném s použitím dotace z FRB dle nařízení vlády č.146/2003 Sb. rozhoduje vždy Rada města.

(4) Rada města může v odůvodněných případech na základě návrhu Odboru správy majetku a Komise pro bytové záležitosti rozhodnout i o uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou.

(5) Nájemní smlouva, popř. dodatek k nájemní smlouvě při prodlužování doby nájmu bytu (s výjimkou bytů sociálních), musí obsahovat závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu svého trvalého bydliště do Městem Boskovice pronajatého bytu (a to nejpozději do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy, popř. jejího dodatku).

(6) Pronajímatel bude po nájemci požadovat jistotu ve výši dvou měsíčních nájmů. Účelem jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele za nájemcem, které vzniknou z titulu užívání předmětu nájmu na základě nájemní smlouvy, zejména z titulu neuhrazení nájemného a služeb nebo škody způsobené na předmětném bytě. V případě, že nebude jistota na výše uvedený účel využita, bude nájemci vrácena.

**Článek 7**

**Směna bytu**

(1) Alespoň dva nájemci, kteří užívají každý svůj byt na základě nájemní smlouvy, si mohou požádat o souhlas k dohodě o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy podle § 1895 občanského zákoníku, která bude mít za následek směnu užívaných bytů.

(2) Odůvodněnou žádost o směnu obecního bytu podávají žadatelé na předtištěné žádosti o směně bytu.

(3) Jediným kritériem pro posuzování žádosti je nevyhovující velikost bytu všech žadatelů o směnu bytu.

(3) Žadatelé o směnu bytu nesmí být dlužníky města Boskovice.

(4) Odbor správy majetku předloží žádost Radě města ke schválení po projednání v Komisi pro bytové záležitosti.

**Článek 8**

**Pronajímání bytů v obecním zájmu**

1. Z důvodu zájmu obce je možno pronajmout byt:

a) výjimečným odborníkům a osobnostem z nejrůznějších oborů,

b) pracovníkům státní správy a samosprávy (policie, školství, hasiči, zdravotnictví

apod.),

c) ve specifických případech pro osoby, které zastávají významnou funkci v systému života města (např. zaměstnanci zastávající významnou roli v důležitých a zásadních zdravotnických zařízení umístěných ve městě).

2. Je možné tak učinit pouze na základě jasně specifikované individuální žádosti s ohledem

na přiměřenost požadavku, jehož uspokojení ze strany města se nesmí stát předmětem

licitace ze strany žadatele.

3. Pronájem bytu musí být vázán na výkon konkrétní funkce případně na uzavření

pracovního poměru, nebo po dobu trvání specifické situace, přičemž nájemní smlouva

bude uzavřena na dobu určitou (max. 1 roku) a její prodloužení bude vázáno na splnění

výše uvedených podmínek.

4. V případě, že bude žádost podávat žadatel, který je zaměstnanec právnické osoby, územně samosprávného celku nebo fyzické podnikající osoby spadajících do kategorií dle odst. 1 tohoto článku, bude součástí jeho žádosti o přenechání bytu do nájmu v obecním zájmu vyjádření výše uvedené právnické osoby, územně samosprávného celku nebo fyzické podnikající osoby, které prokáže splnění podmínek dle tohoto článku.

5. Při rozhodování o přidělení bytu v obecním zájmu rada města přihlédne zejména:

a) k potřebnosti žadatele a jeho rodinných příslušníků pro obec,

b) k veřejnému zájmu na bezchybném chodu veřejné správy,

c) k bezúhonnosti žadatele a jeho rodiny.

6. Za byt pronajímaný v obecním zájmu se určuje jakýkoli byt ve vlastnictví města

s výjimkou bytů zvláštního určení a bezbariérových bytů zvláštního určení.

7. Na pronájem bytu v obecním zájmu dle tohoto článku není právní nárok.

**Článek 9**

**Závěrečná a zrušující ustanovení**

(1) Po schválení uzavření nájemního vztahu s žadatelem v Radě města, dojde k podpisu nájemní smlouvy a předání bytu.

(2) V odůvodněných případech může rada města rozhodnout o přidělení bytu i mimo rámec „Pravidel o pronájmu obecních bytů“.

(3) Tato Pravidla byla schválena usnesením Rady města Boskovice ze dne 25. 11. 2024 a nabývají účinnosti jejich schválením v Radě města Boskovice.

(4) Zrušují se Pravidla pro přidělování bytů v majetku Města Boskovice, která byla schválena usnesením RM ze dne 17. 01. 2022.

**Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu**

**ve městě Boskovice**

**Bodové hodnocení**

/příloha k žádosti o přidělení obecního bytu/

Žadatel: ........................................................... datum narození: ...................

adresa: ............................................................ telefon: .................................

podpis: ........................................................... datum: ..................................

**1. Doba stávajícího trvalého pobytu v Boskovicích** *(body se nesčítají)*

- více než 10 let 8 bodů

- 5–10 let 5 bodů

- do 5ti let 2 body

**2. Zdroj příjmů žadatele, popř. jeho statut**

*(žadateli je přiznáno pouze nejvyšší bodové ohodnocení, body se nesčítají):*

- žadateli jsou manželé, přičemž oba jsou zaměstnání, či podnikají 20 bodů

(u MD nepřerušený pracovní poměr)

- žadatel je zaměstnán, či podniká (u MD nepřerušený pracovní poměr) 15 bodů

- důchod starobní, plný invalidní 10 bodů

- student 5 bodů

**3. Počet členů žadatelovy domácnosti** *(body se mohou sčítat)*

- žadatelé jsou mladí manželé, z nichž ani jeden nedosáhl věku 36 let 8 bodů

- žadatel žádá s manželem/manželkou, popř. s registrovaným partnerem 5 bodů

- žadatel žádá s další osobou, která bude žít s žadatelem ve spol. domácnosti 3 body

(druh, družka, zletilé dítě).

- jedno nezletilé dítě ve vlastní péči žadatele + 5 bodů

- druhé a více nezletilých dětí + 2 body

- žadatel pečuje ve společné domácnosti o jednu a více osob s ZTP, ZTP/P + 3 body

**4. Investice do opravy bytu**

- oprava bytu vlastním nákladem 10 bodů

**CELKEM: ............................................................................................... bodů**

**ŽÁDOST O SMĚNU BYTU**

Žádáme o souhlas k dohodě o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy podle § 1895 občanského zákoníku /směně bytu/

1. **účastník** ...............................................................................................................................................

je nájemce ..................pokojového bytu č. ....................................... ……………........................................

v ...........poschodí domu (adresa) .............................................................................................................

vlastníkem domu je: .................................................................................................................................

v bytě mimo nájemce bydlí: ......................................................................................................................

................................................................................................................

................................................................................................................

**2. účastník** ................................................................................................................................................

je nájemce ..................pokojového bytu č. ....................................... ……………. .......................................

v ...........poschodí domu (adresa) .............................................................................................................

vlastníkem domu je: .................................................................................................................................

v bytě mimo nájemce bydlí: ......................................................................................................................

................................................................................................................

................................................................................................................

**3. účastník**.................................................................................................................................................

je nájemce ..................pokojového bytu č. ....................................... ……………. .......................................

v ...........poschodí domu (adresa) .............................................................................................................

vlastníkem domu je: .................................................................................................................................

v bytě mimo nájemce bydlí: ......................................................................................................................

................................................................................................................

................................................................................................................

**Účastníci se dohodli, že se do bytů nastěhují takto:**

1. účastník do bytu ...................................................................................................................................

2. účastník do bytu ...................................................................................................................................

3. účastník do bytu ...................................................................................................................................

Účastníci prohlašují, že znají stav bytů, dohodu uzavřeli svobodně, nezamlčeli žádné okolnosti, pro které by dohoda nemohla být uskutečněna. Do bytů se nastěhují se všemi příslušníky domácnosti, jakož i se všemi osobami, mající právo bydlení v bytě vedle účastníků a příslušníků jejich domácností.

Datum a podpisy: