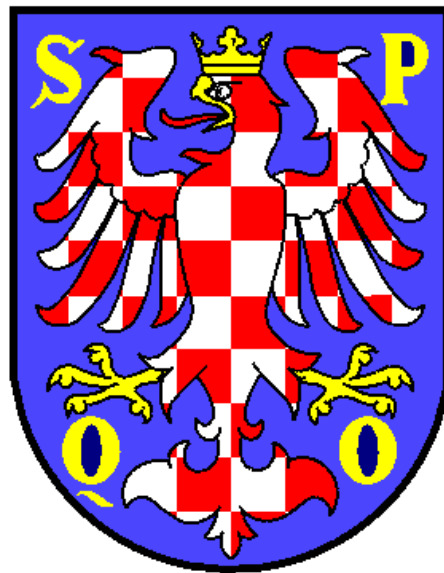


STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC

Rada města Olomouce

Pravidla pro poskytování nájemního bydlení v bytech ve vlastnictví statutárního města Olomouce vydaná Radou města Olomouce



Platnost a účinnost od:

1. 9. 2020

Vydala:

Rada města Olomouce dne 10. 8. 2020

Zpracovala:

Správa nemovitostí Olomouc, a. s.

Obsah:

Čl. I. Úvodní ustanovení	3
Čl. II. Volné byty	4
Čl. III. Žádost o nájem bytu	4
A. Nájem bytu v režimu běžného bydlení	
Čl. IV. Posouzení žádostí	6
Čl. V. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy	6
B. Nájem bytu v režimu sociálního	
Čl. VI. Posouzení žádostí	7
Čl. VII. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy	9
C. Společná ustanovení k nájmu bytů	
Čl. VIII. – XVII.....	9
D. Ubytování v Hotelovém domě	
Čl. XVIII.	11
Závěrečná ustanovení	11

Použité zkratky:

BK	Bytová komise Rady města Olomouce
MMOI	Magistrát města Olomouce
ObčZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
RMO	Rada města Olomouce
SMOI	statutární město Olomouc
SNO	Správa nemovitostí Olomouc, a. s.

Čl. I. Úvodní ustanovení

(1) Těmito Pravidly pro poskytování nájemního bydlení v bytech ve vlastnictví statutárního města Olomouce (dále jen „Pravidla“) se v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen ObčZ), závazně stanoví pravidla pro hospodaření s bytovým fondem ve vlastnictví statutárního města Olomouce (dále jen SMOI).

(2) Pro účely těchto Pravidel se rozumí:

a) domovním fondem domy, které jsou ve vlastnictví SMOI;

b) bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky; bytem není místnost určená pro poskytování ubytovacích služeb ve smyslu § 2326 a násl. ObčZ;

c) pořadníkem seznam žadatelů vedených před účinností těchto Pravidel bytovým oddělením SNO; žadatelé zapsaní v pořadníku jsou povinni jednou ročně osvědčit zájem o setrvání v pořadníku a aktualizovat v něm uvedené údaje;

d) členem domácnosti se pro účely těchto Pravidel považují manžel(ka) žadatele a děti v péči žadatele (i střídavá péče). Druh nebo družka žadatele jsou za člena domácnosti považováni pouze v případě, pokud splňují kritéria společně posuzovaných osob dle § 4 zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů;

e) žádostí o nájem bytu žádost o uzavření nájemní smlouvy k bytu ve vlastnictví SMOI.

(3) SMOI poskytuje nájemní bydlení v režimu běžného bydlení a v režimu sociálního bydlení. Nájemní vztahy k bytům ve vlastnictví SMOI a jejich specifika dle příslušného režimu jsou upraveny vybranými ustanoveními ObčZ. Práva a povinnosti vlastníka a nájemce konkrétního bytu jsou upraveny nájemní smlouvou.

(4) Tato Pravidla se nevztahují na nájem bytů zvláštního určení (bezbariérové byty a byty v domech s pečovatelskou službou).

(5) Nájemní smlouvy k bytům ve vlastnictví SMOI uzavírá v jeho zastoupení společnost Správa nemovitostí Olomouc, a.s. po předchozím schválení Radou města Olomouce.

(6) RMO může schválit uzavření nájemní smlouvy s žadatelem i mimo stanovená Pravidla, a to zejména z důvodu veřejného zájmu či důvodů hodných zvláštního zřetele.

(7) RMO zřizuje Bytovou komisi, která kontroluje provádění těchto Pravidel a plní úkoly předepsané těmito Pravidly a svým statutem. Stanoviska a návrhy BK mají pro RMO doporučující význam.

(8) Na sjednání nájmu k bytu ve vlastnictví SMOI není právní nárok, vždy záleží na rozhodnutí vlastníka, zda nájemní smlouvu uzavře. RMO má při rozhodování o uzavření nájemních smluv k bytům ve vlastnictví SMOI vždy konečné rozhodnutí.

Čl. II.

Volné byty

(1) Za volný byt se pro účely těchto Pravidel považuje byt ve vlastnictví SMOI,

a) jehož stav dovoluje okamžité nastěhování nebo byt, ve kterém je nutné provést před nastěhováním stavební úpravy,

b) jehož nájemce zemřel a nevznikl zákonný důvod přechodu nájmu bytu na jinou osobu.

(2) Volné byty dle odst. 1 se evidují v seznamu volných bytů na základě došlé hlášenky volného bytu od provozního úseku SNO, který má byt ve své správě.

(3) SNO na návrh BK pravidelně zveřejňuje seznam volných bytů určených k pronájmu. Nabídka na pronájem volného bytu se zpravidla zveřejňuje po dobu 21 dnů na bytovém oddělení SNO, internetových stránkách SNO a úřední desce MMOI včetně uvedení např. data prohlídky bytu, adresy bytu, stručného popisu bytu, výše peněžité jistoty, termínu pro podání žádosti a možných dalších podmínek pro uzavření nájemní smlouvy. Zveřejňování nabídky volných bytů nepodléhá režimu dle § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. III.

Žádost o nájem bytu

(1) Fyzická či právnická osoba, která se uchází o uzavření nájemní smlouvy k bytu ve vlastnictví SMOI (žadatel), má právo podat žádost o nájem bytu, a to buď osobně, poštou, elektronicky s ověřeným digitálním podpisem či prostřednictvím datové schránky.

Žádosti přijímá bytové odd. Správy nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc. Mailová adresa pro příjem žádostí: info@sno.cz, datová schránka: ts3getc. Žádosti je možné podávat také na Magistrátu města Olomouce, Horní náměstí 583, 779 11 Olomouc, a to osobně na podatelně, elektronicky s ověřeným digitálním podpisem na epodatelně: podatelna@olomouc.eu, či prostřednictvím datové schránky: kazbzri.

(2) K žádosti o nájem bytu žadatel doloží potvrzení, že nemá žádné dluhy vůči SMOI ani městem zřízeným či vlastněným právnickým osobám; totéž platí i pro manžela žadatele. Nedoložení takového potvrzení k žádosti není důvodem pro nepřijetí a neprojednání žádosti.

(3) Skutečnosti uvedené v odst. 2 může žadatel stvrdit písemným čestným prohlášením přiloženým k žádosti o nájem bytu.

(4) Žádost o nájem bytu v režimu běžného bydlení se podává vždy na konkrétní byt, který je uveřejněn v nabídce. Žádost o nájem bytu v režimu sociálního bydlení se podává vždy obecně, nikoli na konkrétní byt.

(5) Žadatel o nájem bytu udělí souhlas s pořízením fotokopie občanského průkazu pro účely spojené s žádostí a případným nájmem bytu, rovněž udělí souhlas SMOI a SNO se zpracováním svých osobních údajů pro uvedené účely.

(6) Správnost a pravdivost údajů uvedených v žádosti o nájem bytu v režimu běžného bydlení prověřuje bytové oddělení SNO; v případě oprávněné či důvodné pochybnosti nebo zjištění nesouladu údajů uvedených v žádosti se skutečností, bude žadatel vyzván k doložení listin prokazujících uváděné skutečnosti (např. potvrzení od zaměstnavatele, apod.). Následně bude žádost předložena BK k posouzení. Podobně bude žádost prověřena (včetně místního šetření) bezprostředně před případným uzavřením nájemní smlouvy k bytu.

(7) Správnost a pravdivost údajů uvedených v žádosti o nájem bytu v režimu sociálního bydlení prověřuje odbor sociálních věcí MMOI, zhodnotí žádost dle kritérií a navrhne stanovisko pro BK. Podobně bude žádost prověřena (včetně místního šetření) bezprostředně před případným uzavřením nájemní smlouvy k bytu.

(8) Počet osob uvedených v žádosti jako členové žadatelovy domácnosti musí být přiměřený velikosti bytu, o jehož nájem žadatel žádá, a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Doporučený počet osob v bytě stanoví tabulka:

Velikost bytu	Doporučený počet osob
1 + 0, 1 + kk	1 - 2
1 + 1, 2 + kk	2 - 3
2 + 1	4
3 + 1	5 - 6
4 + 1	6 - 8

(9) Evidované žádosti o nájem bytu se sestupně řadí podle počtu bodů přiřazených při posouzení žádosti; je-li počet bodů stejný pro více žádostí, řadí se tyto žádosti podle data jejich podání. Pokud i to je shodné, pořadí doporučí BK.

A. Nájem bytu v režimu běžného bydlení

Čl. IV.

Posouzení žádostí

(1) Každá žádost se posoudí bodovacím systémem dle kritérií stanovených těmito Pravidly. Splnění každého kritéria se hodnotí počtem bodů. Výsledný počet bodů je dán součtem bodů přidělených jednotlivým kritériím.

(2) Budoucího nájemce navrhne BK na základě individuálního posouzení žádostí a svůj návrh předloží k projednání a rozhodnutí RMO.

(3) Kritéria pro hodnocení žádostí o nájem bytu v režimu běžného bydlení jsou:

Kritérium	Počet bodů
Bydliště žadatele ve městě Olomouci	
a) trvalý pobyt	5
b) faktický pobyt	3
Zaměstnání žadatele	
a) žadatel je aktuálně v pracovním poměru či je osobou samostatně výdělečně činnou, či pobírá starobní nebo invalidní důchod nebo žadatel je v pracovním poměru u téhož zaměstnavatele po dobu nejméně 1 roku či provozuje živnost po dobu nejméně 1 roku	10
b) další člen žadatelovy domácnosti je aktuálně v pracovním poměru či je osobou samostatně výdělečně činnou	5
Žadatel byl k datu 11. 3. 2008 veden v pořadníku	5

Čl. V.

Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

(1) SMOI uzavře prostřednictvím SNO nájemní smlouvu s žadatelem o nájem bytu či s žadatelem o schválení výměny bytu pouze na základě sjednaného ujednání, že žadatel jako budoucí nájemce uhradil SMOI peněžitou jistotu (§ 2254 ObčZ).

(2) Výši jistoty, možnosti čerpání a způsoby použití těchto finančních prostředků a náležitosti ujednání o jistotě včetně úroků stanoví zvláštní smlouva uzavřená mezi SMOI jako pronajímatelem a žadatelem jako budoucím nájemcem.

(3) Výše jistoty k nájmu bytu v režimu běžného bydlení je určena následovně:

Velikost bytu	Jistota (v Kč)
1 + 0, 1 + kk, 1 + 1, 2 + kk	10 000
2 + 1, 3 + kk	13 000
3 + 1, 4 + 1	15 000

(4) Nájemní smlouva mezi SMOI a žadatelem o nájem bytu v režimu běžného bydlení se uzavře vždy pouze na dobu určitou.

(5) Nájemní smlouva k bytu ve vlastnictví SMOI se po uplynutí sjednané doby nájmu v případě, že nájemce byt řádně užívá a plní povinnosti z nájemní smlouvy, uzavře opět na dobu určitou, která činí nejvýše dva roky. Pokud nájemce byt řádně užívá a plní si povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy, nájemní smlouva se vždy prodlouží na dobu určitou.

(6) Pokud nájemce v průběhu trvání nájmu neplnil povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení ObčZ o nájmu bytu, nájemní smlouva se neprodlouží. O neprodloužení nájemní smlouvy rozhodne RMO.

(7) Pokud nájemce v průběhu trvání nájmu neplnil povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení ObčZ o nájmu bytu, nájemní smlouva může být podle usnesení RMO prodloužena na dobu určitou, pouze za předpokladu, že nájemce uhradil veškeré své závazky vůči SMOI, či jinak odstranil své závadné chování. Prodloužení nájemní smlouvy záleží na rozhodnutí vlastníka.

(8) Na prodloužení nájemní smlouvy není právní nárok, pokud RMO s prodloužením nájemní smlouvy z důvodu porušování povinností nájemce nesouhlasí. Rada města Olomouce má při rozhodování o uzavření nájemních smluv k bytům ve vlastnictví SMOI vždy konečné rozhodnutí.

B. Nájem bytu v režimu sociálního bydlení

Čl. VI.

Posouzení žádostí

(1) Každá žádost se posoudí bodovacím systémem dle kritérií stanovených těmito Pravidly. Splnění každého kritéria se hodnotí počtem bodů. Výsledný počet bodů je dán součtem bodů

přidělených jednotlivým kritériím. Budoucího nájemce navrhne bytová komise na základě posouzení žádosti a svůj návrh předloží k projednání a rozhodnutí RMO.

(2) Podmínkou pro podání žádosti v režimu sociálního bydlení je, že měsíční příjem žadatele a příjem osob žijících s ním ve společné domácnosti (uvedené na žádosti o nájem bytu) sledovaný za tři měsíce předcházející měsíci, kdy žadatel podal žádost o nájem bytu, nesmí přesáhnout trojnásobek částky životního minima společně posuzovaných osob.¹

(3) Kritéria pro hodnocení žádostí o nájem bytu v režimu sociálního bydlení jsou:

Kritérium	Počet bodů
Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti je příjemcem příspěvku na péči či dávek osobám se zdravotním postižením nebo je držitelem průkazu mimořádných výhod	1
Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti se stali obětí domácího násilí	1
Žadatel je hlášen k trvalému pobytu na území města Olomouce, popř. prokazatelně bydlí na území města Olomouce po dobu nejméně 1 roku	2
Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti trpí duševním onemocněním, které nevylučuje soužití s obyvateli běžného bytového domu	1
Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti využívá sociální práci v rámci sociální služby v rozsahu alespoň 5 hod. měsíčně	1
Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti je osobou, jejíž svéprávnost byla soudem omezena	1
Domácnost žadatele tvoří rodina s jedním nezaopatřeným dítětem	1
Domácnost žadatele tvoří rodina se dvěma a více nezaopatřenými dětmi	2
Žadatel je rodič – samoživitel a o nájem bytu žádá pro sebe a své nezaopatřené dítě/děti	2
Poskytnutím nájmu k bytu dojde ke sloučení žadatelovy rodiny, která zatím žije z bytových důvodů odloučeně	1

(4) Bodovací systém má při posouzení žádostí vždy pouze podpůrný význam.

¹ Částka životního minima je stanovena zákonem č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. VII.

Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

(1) SMOI uzavře prostřednictvím SNO nájemní smlouvu s žadatelem o nájem bytu v režimu sociálního bydlení či s žadatelem o schválení výměny bytu pouze na základě sjednaného ujednání, že žadatel jako budoucí nájemce uhradil SMOI peněžitou jistotu (§ 2254 ObčZ). U bytů v domě Holická 51, Olomouc se jistota nevyžaduje.

(2) Výše jistoty k nájmu bytu v režimu sociálního bydlení činí částku jednoho měsíčního nájemného. V případě hodného zvláštního zřetele může RMO po projednání žádosti žadatele v bytové komisi povinnost uhradit jistotu umožnit ve splátkách.

(3) Nájemní smlouva mezi SMOI a žadatelem o nájem bytu v režimu sociálního bydlení se uzavře na dobu určitou, která činí tři měsíce s možností prodloužení o další tři měsíce. V případě zájmu o další užívání bytu a řádného plnění povinností nájemce může být nájemní smlouva prodloužena na dobu určitou, šest měsíců až jeden rok.

C. Společná ustanovení k nájmu bytů

Čl. VIII.

O sjednání nájmu nově rekonstruovaných bytů ve vlastnictví SMOI s novým nájemcem rozhoduje v každém jednotlivém případě RMO na základě doporučení bytové komise.

Čl. IX.

V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo zálohových plateb na služby bude SNO informovat odbor sociálních věcí MMOI, který, pokud nájemce projeví zájem, s ním začne sociálně pracovat za účelem řešení jeho dluhové situace.

Čl. X.

Sjednání prodeje či nájmu bytu v již prodaném domě s následným odkupem upravují samostatná pravidla schválená RMO.

Čl. XI.

Přechod nájmu bytu

(1) Postup při přechodu nájmu bytu upravují ustanovení § 2279 - § 2284 ObčZ. SNO je nutno prokázat splnění podmínek nutných pro přechod nájmu, a to zejména:

a) příbuzenský vztah doložený rodným listem, vyplývá-li to ze zákona;

b) potvrzení o tom, že žadatel o přechod nájmu byl zapsán v evidenčním listě bytu původního nájemce;

c) hlášení k trvalému pobytu v předmětném bytě (uvedeno v občanském průkazu).

(2) Nájemní smlouva s novým nájemcem se uzavře po předchozím souhlasu RMO s přechodem nájmu. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli před podpisem nájemní smlouvy peněžitou jistotu (§ 2254 ObčZ).

Čl. XII.

Podnájem bytu a jeho části

(1) Pronajatý byt nebo jeho část, v případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, lze jinému ponechat do podnájmu na základě písemné žádosti oprávněného nájemce a s písemným souhlasem SMOI uděleným prostřednictvím bytového oddělení SNO po předchozím souhlasu BK.

(2) V případě, že nájemce podnajme byt nebo jeho část a v bytě sám trvale nebydlí, bez souhlasu pronajímatele, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností, v případě nájmu uzavřeného na dobu určitou se nájemní smlouva neprodlouží.

Čl. XIII.

Výměna bytů

(1) O výměnu bytu může požádat každý oprávněný nájemce, nájemce bytu v domě Holická 51, Olomouc pak po jednom roce užívání bytu. Novou nájemní smlouvu mezi SMOI a žadatelem o výměnu bytu uzavře SMOI prostřednictvím SNO po doporučení BK a udělení souhlasu RMO.

Čl. XIV.

Rozšíření bytu

(1) O žádosti na rozšíření stávajícího bytu rozhoduje na základě doporučení provozního oddělení SNO bytová komise a následně RMO.

(2) Nájemní smlouvu k nově vzniklému bytu schvaluje RMO.

Čl. XV.

Sankce

(1) Protiprávní obsazení nebo užívání bytu ve vlastnictví SMOI je trestné.

(2) Neoprávněné bránění oprávněné osobě v užívání domu, bytu nebo prostoru sloužícího podnikání je trestné.

Čl. XVI. Nájem služebních bytů

Byty určené jako služební (domovnícké) se pronajímají osobám, které vykonávají práci pro pronajímatele na základě doporučení BK a po schválení RMO.

Čl. XVII. Byty ve spoluvlastnictví SMOl a Družstev Olomouc, Jižní a Jiráskova

(1) Příjem a posouzení žádostí o nájem bytu ve spoluvlastnictví SMOl a Družstev Olomouc, Jižní a Jiráskova, které byly doručeny za účinnosti těchto Pravidel, se řídí těmito Pravidly, zejména ustanoveními o nájmu bytu v režimu běžného bydlení.

(2) Na sjednání nájmu k bytu ve spoluvlastnictví SMOl a Družstev Olomouc, Jižní a Jiráskova, není právní nárok, vždy záleží na rozhodnutí spoluvlastníků, zda nájemní smlouvu uzavřou..

(3) Nájemní vztahy k bytům ve spoluvlastnictví SMOl a Družstev Olomouc, Jižní a Jiráskova, které byly přiděleny za účinnosti těchto Pravidel, jsou upraveny vybranými ustanoveními ObčZ. Práva a povinnosti spoluvlastníků a nájemce konkrétního bytu, s ohledem na specifika těchto bytů, jsou upraveny nájemní smlouvou.

D. Ubytování v Hotelovém domě

Čl. XVIII.

(1) Hotelový dům na adrese Velkomoravská 8, Olomouc je zařízení ve vlastnictví SNO. Celková kapacita zahrnuje 22 lůžek na svobodárnách, 88 lůžek pro studenty a 216 lůžek na manželských buňkách a dvojbuňkách, celková ubytovací kapacita navýšená o rodinné příslušníky činí asi 370 osob.

(2) Smlouvy o ubytování v tomto zařízení uzavírá SNO na základě doporučení BK a bytového oddělení SNO.

(3) Smlouva o ubytování (§ 2326 a násl. ObčZ) se uzavírá na dobu 6 měsíců, v případě řádného plnění povinností ubytovaného je možno ji prodloužit vždy o 6 měsíců po dobu nejvýše 5 let. Výjimečně lze smlouvu vystavit či prodloužit na dobu kratší.

Čl. XIX. Závěrečná ustanovení

(1) Dnem účinnosti těchto Pravidel se ruší „Pravidla pro poskytování nájemního bydlení v bytech ve vlastnictví statutárního města Olomouce“ schválená RMO dne 1. 10. 2015.

(2) Tato Pravidla byla schválena RMO dne 10. 8. 2020 a nabývají platnosti a účinnosti dnem 1. 9. 2020.

Mgr. Matouš Pelikán
náměstek primátora