

Pravidla o nájmu bytů ve vlastnictví města Nýřany

Zastupitelstvo města Nýřany vydává tato pravidla o nájmu bytů ve vlastnictví města Nýřany (dále jen pravidla).

Čl. 1 **Úvodní ustanovení**

- 1.1** Tato pravidla se vydávají v zájmu zajištění jednotného postupu při pronajímání bytů ve vlastnictví města Nýřany (dále jen bytů). Tento postup je upraven v souladu s platnými právními předpisy a pravidla jsou závazná pro orgány města Nýřany.

Čl. 2 **Obecná ustanovení**

- 2.1** Bytem ve vlastnictví města Nýřany se pro účely těchto pravidel rozumí nájemní obecní byt nebo nájemní družstevní byt, který je zapsán u příslušného katastrálního úřadu jako majetek města Nýřany nebo který je v domě zapsaném u příslušného katastrálního úřadu jako majetek města Nýřany.
- 2.2** Nájem bytu vzniká písemnou nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání, tj. na dobu neurčitou.
- 2.3** Pronajímatelem pro účely těchto pravidel je město Nýřany, které může být zastoupeno společností Hospodářský dvůr Nýřany, spol. s.r.o. (dále jen HD), která vykonává pro město Nýřany správu nemovitého majetku města Nýřany.
- 2.4** Nájemcem pro účely těchto pravidel může být občan České republiky, který dovršil věku 18 let a má trvalé bydliště v Nýřanech (s výjimkou radnice, tj. Benešova tř. 295), nebo cizí státní příslušník s trvalým pobytem v České republice ve městě Nýřany (s výjimkou radnice, tj. Benešova tř. 295), který dovršil věku 18 let. Nájemce nesmí vlastnit v České republice žádný byt nebo nemovitost určenou k bydlení, a to ani z části, s výjimkou osoby, řešení jejíž bytové situace je v zájmu města Nýřany. Nájemce ve smyslu těchto pravidel nesmí být v České republice nájemcem jiného bytu, včetně družstevního bytu, tedy nesmí být ani členem bytového družstva.

Čl. 3 **Žádost o nájem bytu**

- 3.1** Žádost o nájem bytu může podat osoba, která splňuje podmínky uvedené pro nájemce v čl. 2.4 těchto pravidel (dále jen žadatel).

- 3.2** Žadatel předkládá žádost o nájem bytu na stanoveném formuláři. Žádost musí obsahovat pravdivé údaje s doložením veškerých požadovaných dokladů (při soudní výpovědi ověřenou kopii soudního rozhodnutí). Na základě této žádosti je žadatel zařazen do pořadníku žadatelů o byt (dále jen pořadník).
- 3.3** Pořadník sestavuje bytová komise zřízená radou města Nýřany. Pořadník je sestavován 2x do roka, a to vždy k 1. dubnu a 1. říjnu příslušného kalendářního roku.
- 3.4** Žadatel je povinen do konce 1. čtvrtletí každého kalendářního roku písemně potvrdit, že na své žádosti o byt trvá. Současně uvede všechny změny, resp. potvrdí platnost stávajících údajů. Při nesplnění této oznamovací povinnosti nebo při uvedení nepravdivých údajů bude žadatel z pořadníku vyřazen.
- 3.5** Žádost o nájem bytu nemůže podat občan, kterému již byl dříve ukončen nájem bytu ve vlastnictví města Nýřany z důvodu dluhu nebo hrubého porušení nájemní smlouvy.
- 3.6** Pokud žadatel 2x odmítne nabízený nájem bytu, bude z pořadníku vyřazen. Za odmítnutí se považuje i to, když žadatel na dopis s nabídkou bytu neodpoví.

Ustanovení tohoto odstavce o vyřazení z pořadníku se nepoužije:

- 3.6.1** jedná-li se o nabízený družstevní nájemní byt
- 3.6.2** jedná-li se o nabízený nájem bytu dřívější III. a IV. kategorie (tyto byty se nabízejí pouze na úřední desce města Nýřany, žadatelé nejsou obesíláni poštou)

Čl. 4 **Nájem bytu**

- 4.1** O nájmu bytu rozhoduje rada města na návrh bytové komise dle pořadí žadatelů v pořadníku. Mimo pořadí v pořadníku rozhoduje rada města na návrh bytové komise o přidělení bytu pouze z důvodu, že stávající byt, který má nájemce pronajatý, se stane ze zdravotních, stavebních či jiných důvodů prokazatelně k bydlení nezpůsobilým.
- 4.2** Výjimku tvoří byty 0+1, kde může schválit rada města nájem bytů bez ohledu na pořadí budoucího nájemce v pořadníku.
- 4.3** V ostatních případech může nájem bytu bez ohledu na pořadí budoucího nájemce v pořadníku schválit pouze zastupitelstvo města.
- 4.4** Nájemní smlouvy na byty uzavírané po nabytí účinnosti těchto pravidel se uzavírají vždy na dobu určitou, a to nejdéle na dva roky.
- 4.5** Při uzavření nové nájemní smlouvy na náhradní byt v případech, kdy je platný rozsudek soudu o výpovědi z nájmu s uvedením nároku nájemce na náhradní byt, bude nová nájemní smlouva uzavřena vždy pouze na dobu určitou, a to v délce 6 měsíců. Při každém dalším prodloužení nájemní smlouvy se přihlíží na to, zda nájemce pravidelně splácí dlužnou částku za nájem původního bytu, včetně úhrad za služby s bydlením spojenými.
- 4.6** Nájemní smlouvu o nájmu obecního nájemního bytu za pronajímatele v zastoupení města Nýřany podepisuje jednatel HD.

- 4.7** Nájemní smlouvu o nájmu družstevního nájemního bytu za pronajímatele podepisuje (spolupodepisuje) starosta města nebo místostarosta města. Nájem družstevního bytu lze uzavřít za podmínek upravených ve stanovách družstva.
- 4.8** Přechod nájmu bytu se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník).
- 4.9** Nájem bytu zanikne:
- 4.9.1** Písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
- 4.9.2** Uplynutím doby, na kterou byl sjednán (u nájmu bytu na dobu určitou).
- 4.9.3** Písemnou výpovědí při dodržení příslušných ustanovení občanského zákoníku. V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně 3 měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce.

Čl. 5

Přechodná ustanovení

- 5.1** Nájemní smlouvy na byt uzavřené na dobu neurčitou před nabytím účinnosti těchto pravidel zůstávají v platnosti na dobu neurčitou.
- 5.2** Nájemní smlouvy na byt uzavřené na dobu určitou před nabytím účinnosti těchto pravidel, jejichž platnost končí po nabytí účinnosti těchto pravidel, zůstávají v platnosti na dobu určitou, na kterou byly uzavřeny. Po uplynutí této doby se postupuje dle čl. 4.4 těchto pravidel.

Čl. 6

Závěrečná ustanovení

- 6.1** Postup při pronájmu bytů, který není upraven těmito pravidly, se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně platnými právními předpisy. Ustanovení občanského zákoníku a dalších právních předpisů nejsou těmito pravidly dotčena.
- 6.2** Tato pravidla nahrazují pravidla schválená zastupitelstvem města Nýřany dne 14. 06. 2005 (usnesení č. IV, písm. b), včetně dodatku č. 1 schváleného zastupitelstvem města Nýřany dne 9. 12. 2008 (usnesení č. XII).
- 6.3** Platnosti a účinnosti nabývají dnem schválení zastupitelstvem města Nýřany.
- 6.4** Tato pravidla byla schválena zastupitelstvem města Nýřany dne 07. 06. 2011.

.....
Pavλίna Caisová
místostarostka

.....
Ing. Jiří Davídek
starosta