

pro uzavírání smluv o nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Karviné

Rada města Karviné vydala dne 26.8.2020 tyto Zásady pro uzavírání smluv o nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Karviné (dále jen „Zásady“):

Článek 1 Úvodní ustanovení

- 1.1 Těmito Zásadami se stanoví pravidla pro uzavírání smluv o nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Karviné (dále jen „nájemní smlouva“). V souladu s ust. § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, rozhoduje o uzavírání nájemních smluv Rada města Karviné.
- 1.2 Na uzavření nájemní smlouvy nemá občan právní nárok. Uzavírání nájemních smluv je vázáno skutečnými možnostmi a potřebami statutárního města Karviné.
- 1.3 Obecním bytem se rozumí byt ve vlastnictví statutárního města Karviné.
- 1.4 Vlastníkem či pronajímatelem pro účely těchto Zásad se rozumí statutární město Karviná.
- 1.5 Správcem majetku se rozumí pro účely těchto Zásad Odbor majetkový Magistrátu města Karviné.
- 1.6 Cenovou mapou nájemného se rozumí seznam bytových domů ve vlastnictví statutárního města Karviné s uvedením výše nájemného za 1 m² obytné plochy bytu.
- 1.7 Není-li v čl. 6 těchto Zásad stanoveno jinak, použijí se pro uzavírání smluv do Bytových domů pro seniory a osoby se zdravotním postižením (dále jen „seniorské bydlení“) ostatní ustanovení těchto Zásad.

Článek 2 Výběr žadatele pro uzavření smlouvy o nájmu bytu

- 2.1 Pro účely nájmu bytu má statutární město Karviná k dispozici byty v obytných domech uvedených v Cenové mapě nájemného, která je přílohou a nedílnou součástí těchto Zásad (Příloha č. 1 k těmto Zásadám) a byty v domech č.p. 33 a č.p. 35 na Masarykově náměstí, jejichž některé specifické podmínky pronájmu upravuje čl. 7 těchto Zásad.
- 2.2 Uvolněné byty správce majetku zveřejnění na úřední desce na dobu minimálně 15 dnů s těmito údaji:
 - a) adresa bytu - číslo popisné, číslo bytu, adresa domu
 - b) velikost bytu, výměra v m²
 - c) výše nájemného za 1 m² obytné plochy bytu
 - d) termín prohlídky bytu
 - e) termín a místo odevzdání žádosti o uzavření nájemní smlouvy.
- 2.3 Podmínky k podání žádosti o uzavření nájemní smlouvy:
 - 2.3.1 Žádost může podat občan Evropské unie, který dosáhl věku 18 let,
 - 2.3.2 Žadatel ani jeho manžel či druh není nájemcem, členem bytového družstva ani vlastníkem jiného bytu. Pokud je žadatel nebo jeho manžel či druh nájemcem jiného bytu, je povinen k datu uzavření smlouvy o nájmu obecního bytu doložit doklad (výpověď z nájmu bytu, dohodu o zániku nájmu bytu, apod.), ze kterého bude zřejmé, že nájem ve stávajícím bytě bude ukončen,
 - 2.3.3 Žádost o uzavření nájemní smlouvy si nemůže podat osoba, které byl statutárním městem Karviná v minulosti vypovězen nájem bytu na základě důvodů uvedených v

- občanském zákoníku, nebo žadatel, kterému v minulosti nebyla statutárním městem Karviná prodloužena nájemní smlouva z důvodu porušování povinností nájemce,
- 2.3.4 Žadatel musí prokázat, že je schopen pravidelně hradit nájemné a zálohy na služby související s užíváním bytu, a to formou potvrzení (např. pracovní smlouva, potvrzení o příjmu vydané ČSSZ, ÚP apod., u OSVČ – výpis z živnostenského nebo obchodního rejstříku, nebo poslední odevzdané daňové přiznání),
- 2.3.5 K žádosti o uzavření nájemní smlouvy je nutno doložit:
- a) potvrzení o bezdlužnosti ze současného bydliště žadatele a dalších osob, s nimiž by měla být uzavřena nájemní smlouva (vystaví stávající pronajímatel),
 - b) potvrzení o bezdlužnosti ve vztahu k obci, kde má trvalý pobyt žadatel a další osoby, s nimiž by měla být uzavřena nájemní smlouva,
 - c) výpis z rejstříku trestu žadatele o uzavření nájemní smlouvy a dalších osob, s nimiž by měla být uzavřena nájemní smlouva, ne starší jednoho roku.
- 2.4 Žádost o uzavření nájemní smlouvy je nutno podat na tiskopise, který je k dispozici u správce majetku a tvoří také přílohu č. 2 těchto Zásad. Vyplněný a podepsaný tiskopis doručí žadatel správci majetku, který ověří veškeré náležitosti žádosti. Přílohou k žádosti je potvrzení, že se žadatel seznámil se stavem pronajímaného bytu.
- 2.5 Žádosti posuzuje komise ve složení člen majetkové komise, zástupce správce majetku a pověřený funkcionář města. Posuzování žádosti se účastní i zpracovatel agendy (tj. příslušný zaměstnanec správce majetku) bez možnosti hlasování, pouze za účelem provedení administrativních úkonů.
- 2.6 Komise provede vyhodnocení žádostí, vybere a doporučí žadatele k uzavření nájemní smlouvy, o čemž sepíše protokol s podpisy všech členů komise.

Článek 3 Uzavření smlouvy o nájmu bytu

- 3.1 Smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou jednoho roku uzavírá správce majetku v souladu s rozhodnutím Rady města Karviné. Nájemce má možnost ve lhůtě 30 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu požádat o prodloužení nájemního vztahu. Prodloužení nájemního vztahu se provede formou dodatku k nájemní smlouvě. V souladu s usnesením Rady města Karviné č. 1280 ze dne 10. 01. 2012 rozhodla Rada města Karviné svěřit zcela rozhodování o uzavření dodatku ke smlouvě o nájmu bytu Odboru majetkovému Magistrátu města Karviné.
- 3.2 Smlouva o nájmu bytu je uzavírána s oběma manžely či partnery.
- 3.3 V opodstatněných případech je možno smlouvu o nájmu bytu uzavřít i na kratší dobu.

Článek 4 Přechod nájmu bytu

- 4.1 K přechodu nájmu bytu dojde za podmínek uvedených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku.

Článek 5 Podnájem

- 5.1 K podnájmu bytu dojde za podmínek uvedených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku.

Článek 6

Zvláštní ustanovení pro seniorské bydlení

- 6.1 Výlučně pro bydlení osob starších 60 let a osob se zdravotním postižením slouží domy č. p. 48 v Karviné-Fryštátě a č. p. 1796 v Karviné-Hranicích.
- 6.1.1 Osobou se zdravotním postižením (dále jen „OZP“) se rozumí osoba, které byl přiznán invalidní důchod pro invaliditu ve druhém nebo třetím stupni.
- 6.2 V domech č. p. 814 a 871 v Karviné-Ráji, č. p. 1300 a 1303 v Karviné-Novém Městě má Odbor sociální Magistrátu města Karviné (dále jen „OSO“) přednostní právo přidělení bytu osobám starším 60 let a OZP do 60 dnů od oznámení správce majetku, že byt je možno přidělit. V této lhůtě OSO písemně potvrdí správci majetku zájemce pro uzavření nájemní smlouvy. Pokud OSO nebude mít zájemce, řídí se přidělení bytu ustanovením čl. 2 těchto Zásad.
- 6.3 Záměr pronájmu se nezveřejňuje na úřední desce dle odst. 2.2 těchto Zásad. Žádosti o byt dle čl. 6 eviduje OSO, který je kompetentní prošetřit sociální poměry žadatele a na základě zjištěných a doložených skutečností vyhodnotit zařazení jeho žádosti do evidence.
- 6.4 Podmínky pro zařazení do evidence žádostí o uzavření nájemní smlouvy pro osoby starší 60 let a OZP:
- splnění podmínek stanovených v odst. 2.3 těchto Zásad, vyjma odst. 2.3.5. c),
 - doložení potvrzení o bezdlužnosti od dodavatelů energií ze současného bydliště žadatele a dalších osob, s nimiž by měla být uzavřena nájemní smlouva.
 - žadatel, včetně dalších osob v žádosti uvedených, nevyžaduje komplexní péči poskytovanou druhou osobou, nemá závažné duševní onemocnění a není závislý na alkoholu či jiných toxických látkách, což doloží vyjádřením praktického lékaře,
 - pokud byla žádost vyřazena z evidence žadatelů OSO, a to z důvodu, že žadatel již 2x bezdůvodně odmítnul nabízený byt, lze podat žádost opětovně až po uplynutí 6 měsíců ode dne jejího vyřazení.
- 6.5 V žádosti o uzavření nájemní smlouvy mohou být uvedeni:
- manžel/manželka,
 - druh/družka,
 - sourozenci nebo jiný rodinný příslušník, který žije trvale s žadatelem ve společné domácnosti alespoň po dobu 3 let.
- 6.6 Žádost o uzavření nájemní smlouvy k bytu se podává na tiskopise OSO, který je dostupný v tištěné podobě na OSO, a v elektronické podobě na www.karvina.cz, sekce sociální ochrana. Nedílnou součástí žádosti je vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele a dalších osob v žádosti uvedených.
- 6.7 Žadatel má možnost během evidence žádosti u OSO požádat o přednostní umístění. OSO zhodnotí celkovou, pro žadatele nepříznivou sociální situaci a rozhodne o zařazení do evidence urgentních žádostí. V takovém případě si OSO vyhrazuje právo rozhodnout o umístění do bytu v bytovém domě v kterékoliv lokalitě uvedené v čl. 6, odst. 6.1 a 6.2 těchto Zásad. V případě, že žadatel odmítne nabízený byt, bude nadále posuzován bez přednostního umístění.
- 6.8 Žádosti dle čl. 6 těchto Zásad neposuzuje komise dle odst. 2.5 těchto Zásad, ale OSO, který při posuzování žádosti přihlíží zejména:
- k bytovým poměrům žadatele,
 - k délce podání žádosti,
 - k počtu osob uvedených v žádosti, kdy pro 1 osobu - je určen byt 0+1, popř. 1+1 (byt 1+1 je pouze BD U Svobodáren 1300 a 1303, Karviná-Nové Město), pro 2 osoby a více osob - je určen byt 1+1, 2+0, popř. 2+1.
- 6.9 OSO vyhotoví Návrh na uzavření nájemní smlouvy k bytu, který následně postupuje správci majetku. Správce majetku předkládá materiál o uzavření nájemní smlouvy Radě města Karviné a následně zajistí uzavření nájemní smlouvy.

Po uplynutí jednoho roku od uzavření smlouvy o nájmu bytu v bytovém domě pro seniory a OZP ve vlastnictví SMK nájemce doloží, že již není vlastníkem, členem družstva ani nájemcem jiného bytu či domu. Pokud nebude tato podmínka splněna, nebude nájemci bytu v bytovém domě pro seniory a OZP smlouva prodloužena.

Článek 7

Zvláštní ustanovení pro nájem bytů v domě č.p. 33 a č.p. 35 na Masarykově náměstí

- 7.1 Bytové domy č.p. 33 a č.p. 35 na Masarykově náměstí prošly celkovou rekonstrukcí, nacházejí se v městské památkové zóně, kdy ve vybavení bytů jsou zachovány historické konstrukční prvky a k jejichž výměně či úpravě může dojít pouze za souhlasu orgánu státní památkové péče a vlastníka.
- 7.2 Žadatel o nájem bytů v domech č.p. 33 a č.p. 35 podá ve lhůtě uvedené v záměru žádost o uzavření nájemní smlouvy, adresovanou správci majetku, který žádosti přijímá a eviduje.
- 7.3 V žádosti, která tvoří přílohu č. 3 těchto Zásad, zájemce uvede údaje v souladu s čl. 2 těchto Zásad a navíc uvede nabídku ceny nájmu za 1m² pronajímaného bytu, která nemůže být nižší než 100 Kč m²/měsíc.
- 7.4 V případě, že se ve lhůtě uvedené v záměru platně přihlásí na jeden byt jeden žadatel, bude Radě města Karviné předložen návrh na uzavření nájemní smlouvy k bytu tomuto žadateli za nájemné, které nabídl ve své žádosti.
- 7.5 V případě, že se ve lhůtě uvedené v záměru platně přihlásí na jeden byt více žadatelů, bude o nájemci bytu rozhodnuto v tzv. licitaci.
- 7.6 Termín licitace určuje vedoucí Odboru majetkového Magistrátu města Karviné.
- 7.7 O konání licitace písemně vyrozumí všechny platně přihlášené žadatele Odbor majetkový Magistrátu města Karviné.
- 7.8 Účastníky licitace jsou všichni žadatelé, kteří se k záměru pronájmu bytu platně přihlásili (podali žádost) a kteří se k licitaci dostaví.
- 7.9 Licitace je neveřejná. Licitaci řídí licitátor, kterým je vedoucí Odboru majetkového Magistrátu města Karviné, nebo jím pověřená osoba. Licitace se dále povinně účastní zapisovatel, který o průběhu licitace pořídí zápis. Licitace jsou oprávněni se zúčastnit členové ZM a tajemník magistrátu, členové kontrolního výboru a členové Komise majetkové.
- 7.10 Licitaci je možno zahájit jen v případě, že se k licitaci dostaví alespoň jeden žadatel, a to v termínu nejpozději do 15 minut od jejího zahájení. Licitace probíhá tak, že každý žadatel předloží licitátorovi v zalepené obálce svou nabídku nájemného za 1/m²/měsíc pronajímaného bytu. Po otevření obálek se všechny úvodní návrhy zapíší do zápisu, licitátor oznámí nejvyšší nabízené nájemné a vyzve účastníky k licitaci.
- 7.11 V průběhu licitace může každý z žadatelů zvyšovat nabízené nájemné. Snížení již navrženého nájemného není přípustné. Jednotlivé návrhy jsou předkládány veřejně, žadatelé se o slovo hlásí zvednutím ruky. Není-li po třetí výzvě licitátora předložena žádná další nabídka, licitátor licitaci ukončí a oznámí žadatelům termín zasedání Rady města Karviné, která bude výsledky licitace projednávat.
- 7.12 Zápis o licitaci podepisují všechny přítomné osoby.
- 7.13 Pokud žadatel předčasně opustí licitaci nebo odmítne podepsat zápis o licitaci, platí nevyvratitelná právní domněnka, že odstupuje od své žádosti pronajmout si byt, o jehož nájemném se licituje.
- 7.14 Radě města Karviné bude předložen návrh na uzavření nájemní smlouvy k bytu tomu žadateli, který nabídl nejvyšší nájemné za 1m²/měsíc pronajímaného bytu.
- 7.15 Každý účastník licitace je svým návrhem vázán do doby rozhodnutí Rady města Karviné, ledaže svůj návrh písemně vezme zpět dopisem, který musí být vedoucímu Odboru majetkového

Magistrátu města Karviné doručen nejpozději do okamžiku zahájení jednání Rady města Karviné, která má o věci rozhodnout.

- 7.16 Rozhodnutí Rady města Karviné je účastníkům licitace písemně sděleno ve lhůtě nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne konání jejího jednání.
- 7.17 V ostatním se bude postup řídit ustanoveními těchto Zásad.

Článek 8 Závěrečná ustanovení

- 8.1 Výjimky z těchto Zásad lze učinit jen rozhodnutím Rady města Karviné.
- 8.2 Tyto Zásady ruší Zásady pro uzavírání smluv o nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Karviné ze dne 25. 03. 2020.
- 8.3 Tyto Zásady byly schváleny Radou města Karviné usnesením č. 1590 ze dne 28. 08. 2020 2020 a nabývají účinnosti dne 01. 09. 2020.

Ing. Jan Wolf v. r.
primátor

Ing. Lukáš Raszyk v. r.
náměstek primátora

Příloha č. 1
Cenová mapa nájemného

Výše nájemného			
č. p.	ulice	část města	nájem/m ² původní neopravený
1. Karviná-Nové Město			
1207	tř. Družby	Karviná-Nové Město	50,02
1208	tř. Družby	Karviná-Nové Město	50,02
1209	tř. Družby	Karviná-Nové Město	50,02
1210	tř. Družby	Karviná-Nové Město	50,02
1352	tř. Osvobození	Karviná-Nové Město	50,02
1353	tř. Osvobození	Karviná-Nové Město	50,02
1354	tř. Osvobození	Karviná-Nové Město	50,02
1355	tř. Osvobození	Karviná-Nové Město	50,02
1356	tř. Osvobození	Karviná-Nové Město	50,02
1416	nám. Budovatelů	Karviná-Nové Město	60,00
1417	nám. Budovatelů	Karviná-Nové Město	60,00
1418	nám. Budovatelů	Karviná-Nové Město	60,00
1419	nám. Budovatelů	Karviná-Nové Město	60,00
1420	nám. Budovatelů	Karviná-Nové Město	60,00
1421	nám. Budovatelů	Karviná-Nové Město	60,00
1627	Závodní – jednotky města v SVJ	Karviná-Nové Město	65,00
1628	Závodní – jednotky města v SVJ	Karviná-Nové Město	65,00
1629	Závodní - jednotky města v SVJ	Karviná-Nové Město	65,00

2. Karviná-Mizerov - jednotky města ve společenství vlastníků (SVJ)			
2167	Kpt. Jaroše	Karviná-Mizerov	65,00
2168	Kpt. Jaroše	Karviná-Mizerov	65,00
2169	Kpt. Jaroše	Karviná-Mizerov	65,00
2170	Kpt. Jaroše	Karviná-Mizerov	65,00
2171	Kpt. Jaroše	Karviná-Mizerov	65,00
2172	Kpt. Jaroše	Karviná-Mizerov	65,00
2173	Kpt. Jaroše	Karviná-Mizerov	65,00
2174	Kpt. Jaroše	Karviná-Mizerov	65,00
2175	Kpt. Jaroše	Karviná-Mizerov	65,00
2180	Čajkovského	Karviná-Mizerov	65,00
2181	Čajkovského	Karviná-Mizerov	65,00
2183	Čajkovského	Karviná-Mizerov	65,00

3. Jednotky města ve společenství vlastníků, vyjma bytů v půdních vestavbách a nástavbách			
2176	Čajkovského	Karviná-Mizerov	65,00
2177	Čajkovského	Karviná-Mizerov	65,00
1626	Závodní	Karviná-Nové Město	65,00
1630	Závodní	Karviná-Nové Město	65,00

4. Regenerované domy			
542	Božkova	Karviná-Ráj	75,00
2802	Žižkova	Karviná-Hranice	75,00

5. Bytové domy pro seniory a osoby se zdravotním postižením			
48	Markova	Karviná-Fryštát	50,02
814	Borovského	Karviná-Ráj	50,02
871	U Lesa	Karviná-Ráj	50,02
1300	U Svobodáren	Karviná-Nové Město	50,02
1303	U Svobodáren	Karviná-Nové Město	50,02
1796	Leonovova	Karviná-Hranice	50,02

6. Byty ve školských zařízeních			
2217	Majakovského (ZUŠ)	Karviná-Mizerov	65,00
1795	Leonovova (Obch. Akademie)	Karviná-Hranice	65,00

Příloha č. 2

Magistrát města Karviné
Odbor majetkový

**Žádost o uzavření nájemní smlouvy k bytu č. ____ v domě čp. _____ na ulici
_____ v Karviné-_____**

Údaje o žadateli:

jméno a příjmení _____, stav _____,

trvale bytem _____,

datum narození _____, kontakt _____,

údaje o manželovi (manželce), druhovi (družce):

jméno a příjmení _____, vztah k žadateli _____,

datum narození _____, kontakt _____,

údaje o ostatních osobách (děti):

jméno a příjmení _____, datum nar. _____,

jméno a příjmení _____, datum nar. _____,

jméno a příjmení _____, datum nar. _____.

K ŽÁDOSTI O UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY JE NUTNO DOLOŽIT:

1. Potvrzení o bezdlužnosti ze současného bydliště žadatele a dalších osob, s nimiž by měla být uzavřena nájemní smlouva (vystaví stávající pronajímatel);
2. Potvrzení o bezdlužnosti ve vztahu k obci, kde má trvalý pobyt žadatel a další osoby, s nimiž by měla být uzavřena nájemní smlouva;
3. Potvrzení o schopnosti pravidelně hradit nájemné a zálohy na služby (např. pracovní smlouva, potvrzení o příjmu vydané ČSSZ, ÚP apod., u OSVČ výpis z živnostenského nebo obchodního rejstříku, nebo poslední odevzdané daňové přiznání);
4. Výpis z rejstříku trestu žadatele o uzavření nájemní smlouvy a dalších osob, s nimiž by měla být uzavřena nájemní smlouva, ne starší jednoho roku.

Vyplněním a podpisem této Žádosti beru na vědomí, že statutární město Karviná se sídlem Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát, IČ 00297534, coby správce osobních údajů, zpracovává uvedené osobní údaje, a to za účelem zpracování Žádosti a uzavření Smlouvy o nájmu bytu, a to po dobu, která je nezbytná pro splnění smlouvy dle čl. 6 odst. 1 písm. b) Obecného nařízení Evropského parlamentu a rady EU 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES.

V Karviné dne _____

Podpis žadatele _____

Příloha č. 3

Magistrát města Karviné
Odbor majetkový

Žádost o uzavření nájemní smlouvy k bytu č. ____ v domě čp. _____ na Masarykově náměstí _v Karviné- Fryštátě

Údaje o žadateli:

jméno a příjmení _____, stav _____,

trvale bytem _____,

datum narození _____, kontakt _____,

údaje o manželovi (manželce), druhovi (družce):

jméno a příjmení _____, vztah k žadateli _____,

datum narození _____, kontakt _____,

údaje o ostatních osobách (děti):

jméno a příjmení _____, datum nar. _____,

jméno a příjmení _____, datum nar. _____,

Mám zájem o pronájem bytu č. ... v bytovém domě čp. na Masarykově náměstí a za pronájem tohoto bytu nabízím městu měsíční nájemné ve výši Kč/1m². (minimálně lze nabídnout 100,-Kč/m²/měsíc).

K ŽÁDOSTI O UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY JE NUTNO DOLOŽIT:

1. Potvrzení o bezdlužnosti ze současného bydliště žadatele a dalších osob, s nimiž by měla být uzavřena nájemní smlouva (vystaví stávající pronajímatel);
2. Potvrzení o bezdlužnosti ve vztahu k obci, kde má trvalý pobyt žadatel a další osoby, s nimiž by měla být uzavřena nájemní smlouva;
3. Potvrzení o schopnosti pravidelně hradit nájemné a zálohy na služby (např. pracovní smlouva, potvrzení o příjmu vydané ČSSZ, ÚP apod., u OSVČ výpis z živnostenského nebo obchodního rejstříku, nebo poslední odevzdané daňové přiznání;
4. Výpis z rejstříku trestu žadatele o uzavření nájemní smlouvy a dalších osob, s nimiž by měla být uzavřena nájemní smlouva, ne starší jednoho roku.

Vyplněním a podpisem této Žádosti beru na vědomí, že statutární město Karviná se sídlem Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát, IČ 00297534, coby správce osobních údajů, zpracovává uvedené osobní údaje, a to za účelem zpracování Žádosti a uzavření Smlouvy o nájmu bytu, a to po dobu, která je nezbytná pro splnění smlouvy dle čl. 6 odst. 1 písm. b) Obecného nařízení Evropského parlamentu a rady EU 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES.

V Karviné dne _____

Podpis žadatele _____