

Směrnice č. 9/2007

O pronajímání bytů z majetku – Města Mímoň a Mímoňské komunální a.s. Mímoň (dále jen MK a.s.) schválená Radou města Mímoně dne 25. 4.2007 pod. č. R07/264 a představenstvem MK a.s. dne 17. 5.2007

I.

Obecná ustanovení

1. Práva a povinnosti vyplývající z uzavření smlouvy o nájmu bytu mezi pronajímatelem a nájemcem upravuje Občanský zákoník (dále jen OZ) z.č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
2. Základem k provádění bytové politiky je nájemní smlouva mezi pronajímatelem tj. Město Mímoň, zastoupené starostou a nájemcem (tj. zájemcem o byt) a Mímoňská komunální a.s., zastoupená ředitelem a.s. a nájemcem (tj. zájemcem o byt)
3. Při uzavírání smlouvy bude s novým nájemcem uzavřena smlouva na dobu určitou 1 roku. V případě, že nájemce bude plnit podmínky nájemní smlouvy, uzavře se dodatek k nájemní smlouvě se stanovenou dobou trvání.

II.

Nabídka volných bytů

1. Aktualizovaná nabídka volných bytů je zveřejněna měsíčně na úřední desce na Městském úřadě , Mírová 120, Mímoň III a na nástěnce ve vestibulu MK a.s., Mírová 76, Mímoň III, s těmito údaji:
 - a) přesná adresa, číslo bytu, číslo popisné a číslo orientační
 - b) velikost bytu a kategorie
 - c) výše stanovené zálohy na nájem na 6 měsíců dopředu
2. Prohlídka bytů bude po dohodě s pracovníkem Městského úřadu v Mímoně a MK a.s.

III.

Podmínky přidělení bytu

1. Zájemce o byt musí být občan starší 18 let, který má vydaný souhlas Rady města Mímoně.
2. Každý zájemce může v úřední den vyzvednout na Městském úřadě v Mímoně nebo na MK a.s. Mímoň , tiskopisy:

A. Dotazník pro posouzení žadatele s přílohami:

- 1) Potvrzení zaměstnavatele o výdělku za poslední 3 měsíce a další veškeré příjmy
 - 2) Potvrzení o bezdlužnosti pro zájemce z Mimoně nebo pro zájemce z jiného města
 - 3) Formulář pro výpis z rejstříku trestů
- B) Žádost o pronájem bytu v majetku Města Mimoně nebo Mimoňské komunální a.s.
1. Vyplněný dotazník s přílohami odevzdá zájemce na podatelně Městského úřadu v Mimoně, Mírová 120, Mimoně III .
 2. Na základě vyplněných tiskopisů pod bodem A. Rada města Mimoně vydá nebo nevydá souhlas s přidělením bytu. Usnesení rady obdrží zájemce o byt na adresu uvedenou v dotazníku.
 3. Usnesení rady města – je platné 6 měsíců. V případě, že rada města nevydala uchazeči o byt souhlas může tento uchazeč podat novou žádost nejdříve však za 6 měsíců.

**IV.
Výběrové řízení**

1. Výběrové řízení probíhá v zasedací místnosti Městského úřadu v Mimoně, Mírová 120, Mimoně III ve 2. poschodí. Termíny výběrového řízení jsou zveřejněny současně s nabídkou bytů viz článek II.
2. V komisi zasedají zaměstnanci městského úřadu a MK a.s.. Vlastní výběrové řízení probíhá obálkovou metodou. Jediným hlediskem bude výše nabídnuté ceny za předplacené nájemné.
3. Zájemci o byt předloží výběrové komisi tyto doklady:
 - Žádost o pronájem bytu v majetku Města Mimoně nebo MK a.s. (formulář pod bodem B)
 - Usnesení rady města tj. souhlas k přidělení bytu
 - Platný občanský průkaz
4. Po zápisu do výběrového řízení jsou všichni zájemci o byt seznámeni s postupem výběrového řízení.
5. V případě, že jsou zájemci o byt nájemci bytu v majetku Města Mimoně nebo MK a.s., musí ten, který uzavře novou nájemní smlouvu do jednoho měsíce předat byt bez závad pronajímateli.
6. Zájemce o byt získává právo na uzavření nájemní smlouvy po předložení dokladu o zaplacení nabídnuté zálohy na nájem z výběrového řízení nejdéle do 15 dnů od data konání výběrového řízení.
7. Nájemné je ujednáno za plochu bytu dohodou přičemž obě smluvní strany se zavazují respektovat nově přijaté právní úpravy. Nájemné se netýká záloh na poskytované

služby v souvislosti s užíváním bytu, které hradí nájemce měsíčně pronajímateli inkasem, a za vybavení bytu.

8. Předání bytu, včetně klíčů, vystavení Výpočtového listu – výpočet nájemného a Protokol o předání a převzetí bytu zajišťuje Městský úřad v Mimoní a MK a.s.
9. Čerpání zaplacené zálohy na nájem bude realizováno v souladu s nájemní smlouvou.
10. V případě bezproblémového nájemního vztahu trvajícím rok a déle se nájemné sníží o jednu třetinu z ujednaného nájemného.

V.

Byty o jejichž přidělení může rozhodnout rada města svým usnesením nebo MK a.s. svým rozhodnutím

1. Bytové náhrady rozvedeným manželům podložené pravomocným rozsudkem o povinnosti vyklidit byt (§§ 712 – 713 OZ).
2. Bytové náhrady podložené pravomocným rozsudkem v případech, kdy má nájemce právo na náhradní byt a ten v jehož prospěch je byt vyklizován prokáže, že bytovou náhradu není schopen zajistit §§ 712 - 713 OZ a zákona 102/92 Sb. , §§ 1 a 2.
3. Byty organizacím nebo osobám, kdy je to pro město výhodné nebo nezbytné.
4. Výměna bytu § 715 – 716 OZ. V případě výměny bytu za účelem jeho následné koupě dle zákona č. 72/1994 Sb. budou nájemníkům zachovány nájemy za m² platné v době výměny bytů.
5. Na byty uvedené v odstavci 1. – 3. tohoto článku bude uzavřena nájemní smlouva za stejných podmínek uvedených v článku IV. odst. 7. tj. za plochu bytu.
6. Bytové náhrady nájemcům v bytech pronajímatelů z důvodu jejich uvolnění pro prováděnou rekonstrukci domu, bytu nebo uvolnění domu, bytu v zájmu města či MK a.s. Mímoň.
7. Bezbariérové byty zájemcům zdravotně postiženými v souladu se zákonem č. 102/92 Sb. Část druhá, §§ 9 a 10.
8. Poskytnutí bytové náhrady ve výjimečných situacích (např. přírodní katastrofa, požár domu apod.) může být povolena výjimka oprávněné osoby na dobu určitou.
9. Přidělení volného bytu na základě uzavření smlouvy o postoupení pohledávky ve smyslu ustanovení § 524 a následujícího Občanského zákoníku, který byl na základě rozhodnutí soudu vyklizen. (Postoupené pohledávky jsou tvořeny nedoplatkem nájemného, záloh za služby, vyúčtování služeb, poplatků z prodlení, nákladů na soudní řízení a nákladů na odstranění závad po soudním vyklizení bytu.)

Podmínkou k uzavření nájemní smlouvy je :

- a) uzavření písemné smlouvy o postoupení pohledávky mezi pronajímatelem a budoucím nájemcem v celé výši před datem sepsání smlouvy
- b) po úhradě postoupené pohledávky bude s nájemcem uzavřena smlouva o nájmu bytu na dobu neurčitou ujednaného nájemného v souladu s ustanovením § 696, zák. 40/1964 Sb., občanský zákoník a zák. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a nájemce bude hradit pronajímateli nájem za byt včetně záloh za poskytované služby a vybavení bytu.

10. Přidělení volného bytu nebo nebytového prostoru na stavební úpravu bytu.

Podmínkou k uzavření nájemní smlouvy je:

- a) uzavření písemné smlouvy na dobu určitou mezi pronajímatelem a zájemcem o byt po dobu stavebních úprav bytu, které včetně kolaudace zajistí zájemce o byt, pokud se nedohodne jinak
- b) protokol o převzetí bytu bytovým technikem
- c) schválení Radou města Mimoně nebo představenstvem MK a.s. prokazatelné výše nezbytně nutných nákladů na stavební úpravy ve standardním provedení
- d) nájemné bude stanoveno ve výši ujednaného nájemného, které bude dohodnuto ve smlouvě o provedení stavebních úprav.

Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou.

V případě výpovědi ze strany pronajímatele i nájemce vznikne nájemci nárok na úhradu vynaložených nákladů. Výši těchto nákladů schválí Rada města Mimoně nebo představenstvo MK a.s.

VI.

Podmínky souhlasu s podnájemem třetích osob v souladu s § 719 OZ

1. Žádost nájemce o vydání souhlasu s podnájemem třetích osob spolu s příloženým „Čestným prohlášením“ a „Smlouvou o podnájem“ bude předložena k projednání pronajímateli.
2. Podnájem bude pronajímatelem povolován na dobu maximálně 1 roku.
3. Pronajímatel vysloví souhlas s podnájemem třetí osoby žadatelí, který nevlastní jiný byt nebo nemovitost (doloženo „Čestným prohlášením“).
4. Žadatel uzavře s pronajímatelem dodatek ke smlouvě o nájmu bytu, podle kterého se na dobu podnájemů třetí osoby zaváže platit pronajímateli nájem ve výši stanovené pronajímatelem pro ten který případ.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Účinnost a platnost této směrnice je dnem 21.5.2007.
2. Účinností této Směrnice se ruší Směrnice č. 1/2005 schválená zastupitelstvem města dne 20. 1.2005 a 19.5.2005 a Směrnice č. 6/2003 – Podmínky pro vyslovení souhlasu s podnájmem třetích osob v bytech Města Mimoň.



Ing. Jaroslav Zahradka
ředitel MK a.s.Mimoň



František Kaiser
starosta města