

MĚSTO CHEB



11/2017

Zásady

pronájmů bytů ve vlastnictví města Chebu

Rada města Chebu na své schůzi dne 31. srpna 2017 v souladu se zákonem číslo 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, usnesením číslo RM 401/13/2017 schválila tyto „Zásady pronájmů bytů ve vlastnictví města Chebu“ (dále jen „Zásady pronájmů bytů“ nebo i „Zásady“):

1. Zásady pronájmů bytů upravují základní podmínky pronájmů bytů ve vlastnictví města Chebu (dále jen „byty“). Dále tyto Zásady pronájmů bytů stanovují postup orgánů města a svěřeni části pravomocí odboru správy majetku MěÚ Cheb v oblasti rozhodování o uzavírání nájemních smluv k bytům ve vlastnictví města Chebu a o dalších záležitostech spojených s nájmem bytů.
2. Dále Zásady pronájmů bytů upravují způsob podávání žádostí o pronájem bytů ve vlastnictví města Chebu, náležitosti těchto žádostí a podmínky uzavírání nájemních smluv.
3. Volné byty vyčleněné prohlášením vlastníka jako bytové jednotky v domech, kde byl zahájen prodej jednotek, se zpravidla nepronajímají, ale nabízejí se do prodeje na základě výběrového řízení, v případě, že orgány města nerozhodnou jinak.
4. Volné byty v domech pro seniory a osoby zdravotně postižené Dlouhá 41/12, Dřevařská 2137/13, Kamenná 656/40 a Lesní 2004/33, byty pro zaměstnance města Chebu a volné byty v objektech škol města Chebu, které jsou ve vlastnictví města Chebu, se pronajímají na základě jiných zásad chválených orgány města.

Článek I

Schvalovací a rozhodovací pravomoci

Rada města Chebu schválením těchto Zásad pronájmů bytů a dále v souladu s „Organizačním řádem Městského úřadu Cheb č. 10/2014, příloha č. 1 – pracovní náplň odboru správy majetku, v aktuálně platném znění, schvaluje přenesení pravomocí pro rozhodování o uzavírání nájemních smluv k bytům v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů následovně:

1. Vedoucí odboru správy majetku (dále také jen „odboru SM“) Městského úřadu Cheb, po projednání Komise majetkoprávní, bytovou a dislokační Rady města Chebu (dále jen i „KMBaD“), ve své pravomoci rozhoduje o:
 - a) uzavírání nájemních smluv k bytům s vybraným zájemcem na základě vyhodnocení výsledku vyhlášeného výběrového řízení, provedeného formou elektronické aukce na stanovení nejvyšší nabídky nájemného;
 - b) uzavírání nájemních smluv k bytům se žadateli ze schválených pořadníků a seznamů;

- c) zařazení žadatelů do seznamů a do pořadníků na pronájem bytu dle těchto Zásad;
- d) uzavírání nájmních smluv, po projednání v KMBaD, s žadatelem o pronájem bytu pro svépomocnou úpravu za účelem uvedení bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání podle Článku IV těchto Zásad;
- e) odmítnutí předložených nabídek zájemců na pronájem bytu a zrušení nebo opakování vyhlášené veřejné elektronické aukce na pronájem bytu.

V případě rozdílného návrhu rozhodnutí vedoucího odboru správy majetku Městského úřadu Cheb a stanoviska k tomuto návrhu Komise majetkoprávní bytové a dislokační Rady města Chebu, předloží vedoucí odboru správy majetku Městského úřadu Cheb danou záležitost k rozhodnutí Radě města Chebu.

2. Dále vedoucí odboru správy majetku Městského úřadu Cheb ve své pravomoci rozhoduje o:

- a) uzavírání nájmních smluv nebo jejich dodatků na základě žádosti nájemce o prodloužení (obnovení) nájmního vztahu po uplynutí doby nájmu určité nebo v případě, že nájemce užívá byt na základě jiného právního dokumentu, opravňujícího ho k nájmu bytu (např. různé dohody, prohlášení, dekrety atd., vydané v minulosti);
- b) podání výpovědi z nájmu bytu a podání žaloby o vyklizení bytu;
- c) uzavírání nájmních smluv na krátkodobý pronájem bytu v případě mimořádné situace;
- d) zřízení společného nájmu bytu;
- e) vyslovení souhlasu pronajímatele při schválení dohody o výměně bytu v případě, že předmětem výměny jsou pouze byty ve vlastnictví města Cheb. Jiné žádosti o výměnu schvaluje Rada města Chebu po projednání v KMBaD;
- f) uzavření dohody o zániku nájmu bytu;
- g) vydávání souhlasu s přijetím další osoby do bytu mimo osob blízkých v souladu s §2272 odst. 2 a dále v případě, že by měla být překročena minimální hygienická plocha bytu uvedená v Čl. II odst. 3, písm. i), pro pronájem sociálního bytu uvedená v Čl. IV odst. 5 těchto Zásad;
- h) tom, zda došlo k naplnění podmínek pro přechod nájmu bytu a zrušení společného nájmu bytu;
- i) povolení podnájmu;
- j) poskytnutí slevy z nájmného z podlahové plochy bytu.

3. Vedoucí odboru SM (v době jeho nepřítomnosti delší než 3 kalendářní dny jeho zástupce vedoucí oddělení správy budov) je zplnomocněn jménem města Cheb k podepisování všech uzavíraných nájmních smluv na pronájem bytů a jejich dodatků.

Rada města si může vymínit rozhodnutí i v jiné záležitosti týkající se pronájmů bytů ve vlastnictví města Chebu v souladu se zákonem o obcích.

Komise majetkoprávní, bytová a dislokační je poradním orgánem Rady města Chebu v bytových záležitostech.

Článek II **Výběrové řízení na pronájem bytu**

Byty ve vlastnictví města Chebu se pronajímají (mimo pronájmu bytů podle Článku IV, V a VI těchto Zásad) zpravidla na základě vyhlášeného výběrového řízení, provedeného formou veřejné elektronické aukce na stanovení nejvyšší nabídky nájmného v případě, že Rada města Chebu nerozhodne jinak, následovně:

1. Organizace výběrového řízení na pronájem bytu:

- a) Nabídka bytů určených k pronájmu ve výběrovém řízení společně s podmínkami pro účast a provedení elektronické aukce na stanovení nejvyšší nabídky nájmného (dále jen i

„Elektronická aukce“), je po schválení vedoucím odboru SM, vyvěšena na úřední desce MěÚ Cheb zpravidla minimálně po dobu 21 dnů (doba pro zveřejnění může být v odůvodněných případech vedoucím odboru SM zkrácena nebo prodloužena), dále po stejnou dobu bude nabídka zveřejněna na internetových stránkách města www.cheb.cz, odkaz Elektronické aukce, odkaz Nabídka nemovitostí, odkaz Úřední deska a dále bude dle možností zveřejněna na stanovených vývěsných místech pro nabízení nemovitých věcí města Chebu, v Radničních listech, případně i jiných tiskovinách a na jiných dostupných realitních serverech.

- b) Minimální nabídka nájemného předložená zájemcem ve výběrovém řízení je stanovena v Článku III těchto Zásad.
- c) Zájemce (dále také žadatel) o pronájem bytu nabízeného ve výběrovém řízení formou elektronické aukce je povinen po přihlášení se do elektronické aukce předat do doby stanovené v nabídce pro ukončení vstupního kola žádost o pronájem bytu výhradně na formuláři žádosti (viz Příloha č. 1 těchto Zásad) a požadované doklady v rozsahu uvedeném v odst. 3 tohoto článku osobně příslušné provozně administrativní referentce oddělení správy budov (dále jen i „OSB“) podle adresy předmětného bytu. Referentka OSB ověří totožnost žadatele, formálně posoudí správnost a úplnost předávaných podkladů a seznámí žadatele s dalšími náklady a podmínkami spojenými s užíváním předmětného bytu. Za přítomnosti žadatele následně žádost a všechny dodané doklady referentka vloží do obálky s označením, o jaké výběrové řízení se jedná, obálka bude žadatelem uzavřena, zabezpečena proti otevření, na spojích přelepena s podpisem žadatele a označená jeho jménem, adresou, datem a časem podání žádosti. Do data určeného pro zahájení kontrolního kola budou obálky se žádostmi shromažďovány na OSB u příslušné referentky. V průběhu kontrolního kola všechny obálky se žádostmi předloží referentka OSB na jednání komise pro zařazení zájemců do aukčního kola výběrového řízení, kde budou obálky se žádostmi otevřeny, úplnost žádosti, požadované doklady a splnění všech kritérií posouzeny a bude sepsán zápis dle odst. 2, písm. b) tohoto článku.
- d) Výběrové řízení na pronájem bytu je realizováno zpravidla formou tříkolové veřejné elektronické aukce (vstupní kolo, kontrolní kolo a aukční kolo), kdy základním komunikačním prostředkem je INTERNET a internetová doména <http://cheb.proe.biz>. **Vstupní kolo** slouží zájemcům k podání nabídek. **Kontrolní kolo** slouží pro formální kontrolu nabídek a vyhodnocení splnění vyhlášených podmínek k účasti zájemců zadavatelem. V **Aukčním kole** probíhá vlastní on-line výběrové řízení. Při zahájení aukčního kola je všem účastníkům zobrazována nejvyšší nabídka nájemného za pronájem soutěženého bytu. Po dobu **20 minut od zahájení Aukčního kola** mohou jednotliví účastníci své nabídky výše nájemného upravovat (pouze směrem nahoru). Pokud je v posledních 2 minutách probíhajícího Aukčního kola (18 – 20 minuta) provedena účastníkem kola změna nejvyšší nabídky prodloužuje se aukční kolo o 2 minuty, a dále se prodloužuje vždy o dvě minuty, pokud je v těchto 2 minutách provedena změna nejvyšší nabídky některým z účastníků. Město Cheb zastoupené odborem správy majetku MěÚ Cheb, jako zadavatel veřejné elektronické aukce má právo v případě potřeby rozhodnout o individuálním prodloužení, nebo ukončení výběrového řízení realizovaného formou veřejné elektronické aukce, a to i v průběhu Aukčního kola. Z výběrového řízení realizovaného formou veřejné elektronické aukce budou v Kontrolním kole vyřazeny nabídky zájemců, které nebudou splňovat požadavky zadavatele zveřejněné v podmínkách daného výběrového řízení nebo podmínky těchto Zásad. Zadavatel si vyhrazuje právo, po vyjádření souhlasu komise majetkoprávní, bytové a dislokační, všechny předložené nabídky bez udání důvodu odmítnout a výběrové řízení na pronájem bytů v jeho vlastnictví realizované formou veřejné elektronické aukce v plném rozsahu zrušit nebo opakovat.
- e) Datum a čas zahájení vstupního kola je pevně stanoven v podmínkách výběrového řízení a odpovídá dni zveřejnění nabídky na pronájem předmětného bytu na úřední desce

Městského úřadu Cheb a toto kolo trvá po celou dobu stanovenou pro zveřejnění nabídky (zpravidla je to 21 dnů). Kontrolní kolo je zahájeno stanoveným okamžikem pro ukončení vstupního kola a trvá zpravidla 5 až 10 dnů. Po ukončení kontrolního kola je zahájeno aukční kolo, které ve stanovený den od okamžiku jeho zahájení trvá do doby, dokud účastníci provádí změny výše nabídek nájemného dle stanovených podmínek zadání výběrového řízení. Konkrétní dny a časy pro zahájení a ukončení jednotlivých kol veřejné elektronické aukce budou zveřejněny jako součást nabídek pro pronájem bytů.

2. Komise pro zařazení zájemců do aukčního kola výběrového řízení

Komisi pro zařazení zájemců do výběrového řízení prováděného formou veřejné elektronické aukce (dále „komise“) jmenuje na návrh vedoucího OSB svým rozhodnutím vedoucí odboru SM. Komisi svolá vedoucí OSB v nejbližším možném termínu po zahájení mezikola elektronické aukce.

- a) Komise pro zařazení zájemců do aukčního kola výběrového řízení prováděného formou veřejné elektronické aukce se zpravidla skládá z:
 - minimálně dvou členů KMBaD;
 - vedoucího oddělení správy budov;
 - příslušného referenta OSB, v jejímž „rajónu“ jsou předmětné byty k pronájmu;
 - administrátora elektronické aukce.
- b) Komise ověří úplnost doložených požadovaných dokladů, vyhodnotí splnění všech požadovaných kritérií a podmíněně rozhodne o zařazení zájemců do aukčního kola elektronické aukce. Z účasti ve výběrovém řízení vyřadí všechny žadatele, kteří nesplní všechny podmínky a kritéria stanovené pro zařazení do výběrového řízení dle těchto Zásad nebo u kterých budou zjištěny nepravdivé údaje. Příslušný/á referent/ka OSB (dále jen i „příslušná referentka OSB“) o tomto sepíše zápis, který podepíše všichni členové komise. Příslušná referentka OSB následně prověří zájemce, zda nejsou dlužníky po době splatnosti ve vztahu k městu Cheb a jeho organizacím nebo obchodním společnostem, a dále zda nejsou evidováni jako dlužníci po době splatnosti ve veřejně přístupných registrech dlužníků (případně uzavřený splátkový kalendář na úhradu pohledávky je brán jako nesplnění podmínky pro účast ve výběrovém řízení na pronájem bytu). Výsledek prověření, předá administrátorovi elektronické aukce, který neschválené zájemce vyřadí z aukčního kola elektronické aukce.
- c) Administrátor před konáním aukčního kola odešle členům KMBaD a vedoucímu odboru SM pozorovatelská přístupová práva pro přístup do elektronické aukce.

3. Kritéria pro výběr nájemce

Kritériem pro výběr nájemce je výše nabídnutého nájemného v aukčním kole veřejné elektronické aukce a splnění všech požadavků stanovených pro účast zájemců ve výběrovém řízení.

Vedoucí odboru SM, po projednání v KMBaD může vyřadit zájemce, který nabídl nepřiměřeně vysoké nájemné v dané lokalitě a místě, a to i s ohledem na doloženou výši celkových příjmů zájemce.

Výběr žadatele pro uzavření nájemní smlouvy a maximálně 2 náhradníků z úspěšných účastníků elektronické aukce k předmětnému bytu, předkládá vedoucí OSB k rozhodnutí vedoucímu odboru SM, které nabyde platnosti po projednání v KMBaD. Nájemní smlouvu je povinen vybraný žadatel uzavřít nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne vyzvání pronajímatelem k jejímu uzavření. V případě, že vybraný žadatel bez vážných důvodů, které je povinen neprodleně sdělit pronajímateli zastoupenému vedoucím oddělení správy budov, nájemní smlouvu do uvedeného termínu neuzavře, bude z nabídky na uzavření nájemní

smlouvy na pronájem bytu vyřazen a na jeho místo nastoupí první náhradník. V tomto případě finanční jistina složená pro účast ve výběrovém řízení propadá vybranému žadateli ve prospěch města Cheb (ve výjimečných případech na základě odůvodněné písemné žádosti, může být finanční jistina vrácena na základě rozhodnutí vedoucího odboru SM po projednání v KMBaD). V případě, že první náhradník z nějakého důvodu nájemní smlouvu neuzavře, je nabídnuto uzavření nájemní smlouvy druhému náhradníku. Pokud ani tento nájemní smlouvu neuzavře, je výběrové řízení zrušeno a je vypsáno nové. V případě rozdílného stanoviska KMBaD k návrhu rozhodnutí vedoucího odboru SM je návrh překládán k rozhodnutí Radě města Chebu.

Zájemce o pronájem bytu nabízeného ve výběrovém řízení musí pro jeho zařazení do aukčního kola elektronické aukce beze zbytku splnit tyto podmínky a kritéria:

- a) Být občanem státu Evropské unie. O zařazení do výběrového řízení občanů jiných států mimo státu Evropské unie, kteří musí předložit spolu se žádostmi průkaz o povolení k trvalému pobytu cizince, rozhoduje Vedení města Chebu. Zájemce o účast ve výběrovém řízení a všechny s ním posuzované osoby nesmí mít hlášen trvalý pobyt na obecním úřadě.
- b) Být zletilým a způsobilým k právnímu jednání.
- c) Ve své písemné žádosti a ve webové aplikaci sloužící pro účast v elektronické aukci nabídnout nejpozději v aukčním kole veřejné elektronické aukce výběrového řízení svou vstupní nabídku výše nájemného v Kč/m²/měsíc, která nemůže být nižší než minimální výše stanoveného nájemného uvedená ve zveřejněném výběrovém řízení, s vědomím, že minimální výše nájemného může být pronajímatelem upravována dle platné legislativy, minimálně však o index spotřebitelských cen zboží a služeb stanovený ČSÚ pro dané období, a to od 1. července příslušného roku, pokud tak rozhodne rada města.
- d) Zájemce nebo jeho manžel/ka a další osoby, které budou se zájemcem společným účastníkem výběrového řízení, nesmí být dlužníky po době splatnosti ve vztahu k městu Cheb a jeho organizacím nebo obchodním společnostem, a dále nesmí být evidováni jako dlužníci po době splatnosti ve veřejně přístupných registrech dlužníků. Toto ustanovení se vztahuje i na případy, kdy dlužník je v insolventci a dále své závazky se souhlasem pronajímatele nebo na základě jiného rozhodnutí splácí na základě sjednaného platebního kalendáře nebo o jejich oprávněnosti nebylo dosud pravomocně rozhodnuto příslušným orgánem.
- e) Doložit svým čestným prohlášením spolu se žádostí, že nebyl v minulosti a není ani v současnosti on a jeho manžel/ka (spolunájemce, partner/partnerka) nájemcem jiného bytu ve vlastnictví města Chebu nebo jiného vlastníka, ze kterého dostal výpověď z důvodů neplacení nájemného nebo hrubého porušování nájemní smlouvy. Nebydlel v bytě města Chebu on a s ním posuzované v tomto odstavci uvedené osoby bez právního důvodu. Toto čestné prohlášení svým podpisem ověří příslušné provozně administrativní referentka OSB při podání žádosti.
- f) Doložit spolu se žádostí své čisté peněžní příjmy zájemce a v případě, že budou společnými účastníky výběrového řízení zájemce a jeho manžel/ka (partner/ka a další osoby, které budou se zájemcem společným účastníkem výběrového řízení) i čisté peněžní příjmy těchto společně posuzovaných osob. Pro účast ve výběrovém řízení se budou posuzovat výhradně čisté peněžní příjmy z pracovní činnosti, z podnikání, z kapitálového majetku, všechny druhy důchodů, výsluhových náležitostí, výsluhových nároků, peněžitá pomoc v mateřství a rodičovský příspěvek. Jiné dávky nemocenského pojištění, dávky státní sociální podpory a ostatní sociální dávky, podpory v nezaměstnanosti a při rekvalifikaci, výživné atd., není možné pro účast ve výběrovém řízení zájemcem/ci do dokládaných čistých příjmů zahrnout. Zájemce a všechny společně posuzované osoby o účast ve výběrovém řízení musí své čisté příjmy doložit svou platnou pracovní smlouvou s uvedením výše platu (mzdy) nebo jiným platným dokladem o zdroji čistých příjmů (např. výměr důchodu, výměr výše peněžité pomoci v mateřství,

rodičovského příspěvku, daňové příznání, atd.), který nesmí být v platnosti kratší dobu než je období posledních 6 měsíců před podáním žádosti. V případě pracovních smluv uzavřených na dobu určitou nemůže být konec stanovené doby určité kratší, než na kterou je uzavírána nájemní smlouva. Doložená výše čistých příjmů musí být zárukou pro hrazení předpokládané výše nabídnutého nájemného, složení stanovené výše jistoty (kauce) a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, o který má zájemce zájem. O případné výjimce výše stanoveného požadavku může rozhodnout vedoucí odboru SM na základě doporučení komise pro zařazení zájemců do aukčního kola výběrového řízení.

- g) Na žádosti o pronájem bytu doložit údaje o předešlém pronajímateli, vlastníkovi bytu nebo ubytovateli (dále jen „pronajímatel“) s jeho vyjádřením o dodržování předcházející nájemní smlouvy (podnájemní smlouvy nebo smlouvy o ubytování) v případě, že v předešlém období byl nájemcem (podnájemcem) bytu nebo bydlel v ubytovacím zařízení. V případě, že zájemci písemně vyjádření předcházejícím pronajímatelem bude odmítnuto, uvede zájemce tuto skutečnost ve své žádosti.
 - h) Před podáním žádosti o účast ve výběrovém řízení, a to nejpozději do doby stanovené pro ukončení vstupního kola elektronické aukce, složit na účet města Chebu číslo 6015-528331/0100 pod vyhlášeným variabilním symbolem uvedeným v nabídce pro předmětný byt, finanční jistinu ve výši trojnásobku nabídnutého základního měsíčního nájemného z podlahové plochy bytu, kterou nabídl ve vstupním kole elektronické aukce a uvedl jak ve své žádosti, tak ve webové aplikaci sloužící pro účast v elektronické aukci, nejvýše však v částce 10.000 Kč v případě, že trojnásobek předpisu měsíčního nájemného z podlahové plochy je vyšší. Neúspěšným zájemcům výběrového řízení bude finanční jistina vrácena do deseti pracovních dnů od uzavření výběrového řízení vydaným rozhodnutím vedoucího odboru SM. Úspěšnému zájemci bude složená finanční jistina započtena do jistoty.
 - i) Předložit v žádosti o účast ve výběrovém řízení na pronájem bytu seznam osob všech budoucích uživatelů bytu s uvedením jména, příjmení, dat jejich narození a současného bydliště. Plánovaný počet osob pro užívání bytu musí být přiměřený velikosti bytu a nesmí bránit tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Na jednoho člena domácnosti, včetně žadatele se zpravidla stanovuje minimální hygienická plocha obytné plochy bytu mimo kuchyně ve výši 8 m², která nesmí být bez souhlasu pronajímatele po celou dobu nájemního vztahu překročena. O výjimkách z této plochy může rozhodnout vedoucí odboru SM.
 - j) Akceptovat a vzít na vědomí po provedené fyzické prohlídce nabízeného bytu jeho stavebně technický stav a stav jeho zařizovacích předmětů, co uvede ve své žádosti.
 - k) V podané žádosti o účast ve výběrovém řízení dát výslovný souhlas, aby město Cheb cestou Městského úřadu Cheb, se sídlem náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, PSČ 350 20, IČO 00253979 shromažďovalo a zpracovávalo osobní údaje týkající se jeho osoby a osob uvedených v této žádosti, ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
4. Pokud se do výběrového řízení a jeho prvního opakování nepřihlásí žádný zájemce, mohou být, v případě rozhodnutí Rady města Chebu učiněného na základě návrhu vedoucího odboru SM a KMBaD, přijímány v dalších opakovaných kolech i nabídky nájemného nižší než minimální výše nájemného stanovená v Článku III těchto Zásad. Konkrétní minimální výši nájemného pro opakované výběrové řízení stanoví Rada města Chebu na základě doporučení odboru SM a KMBaD.
 5. Pokud se do výběrového řízení přihlásí jenom jeden zájemce, který splní všechny požadavky na účast v aukčním kole elektronické aukce a jím učiněná nabídka neodpovídá obvyklé výše nájemného, která by mohla být vzhledem na srovnatelné předcházející výběrové řízení na pronájem obdobného bytu dosažena, je vedoucí odboru SM oprávněn vyhlášené výběrové řízení zrušit. Po zrušení výběrového řízení může vedoucí odboru SM, po projednání v KMBaD, doporučit Radě města Chebu uzavřít nájemní smlouvu s výše uvedeným

zájemcem za předpokladu, že zájemce bude akceptovat výši nájemného schváleného Radou města Chebu.

6. V případě, že účastníkem elektronické aukce bude současný nájemce „zbytkového“ bytu, který se zaváže byt vyklidit, předat ve stavu způsobilém k řádnému užívání novému uživateli (vlastníku) a jeho učiněná nabídka v aukčním kole elektronické aukce nebude nejvyšší, může vedoucí odboru SM přihlédnout k této skutečnosti a po projednání v komisi MBaD navrhnout Radě města Chebu uzavřít nájemní smlouvu s nájemcem „zbytkového“ bytu.
7. Nejvýše učiněná nabídka v aukčním kole elektronické aukce nezakládá automaticky nárok zájemce na uzavření nájemní smlouvy a povinnost města Chebu se zájemcem uzavřít nájemní smlouvu. Nájemní smlouva bude uzavřena na základě rozhodnutí vedoucího odboru SM po vyjádření souhlasu KMBaD se zájemcem, který po ukončení aukčního kola potvrdí splnění požadavků kladených na účast ve výběrovém řízení, schopnost hradit předepsané nájemné a další platby spojené s budoucím nájemním vztahem v případě, že Rada města Chebu nerozhodne jinak.
8. Zrušení výběrového řízení na pronájem bytu ve vlastnictví města, za podmínek uvedených v těchto Zásadách a neuzavření nájemní smlouvy se zájemcem o účast ve výběrovém řízení, není město Cheb povinno zájemci zdůvodňovat. Neúspěšný zájemce se nemůže domáhat uzavření nájemní smlouvy s odkazem na jeho podanou žádost, případně absolvování aukčního kola veřejné elektronické aukce, nebo na argument, že podal v aukčním kole nejvyšší nabídku nájemného.

Čl. III

Výše nájmu a jistoty

Rada města Chebu stanovuje minimální (základní) výši smluvního nájemného v bytech ve vlastnictví města Chebu, mimo byty v domech pro seniory a osoby se zdravotním postižením, byty v objektech škol a byty služební s platností a účinností dnem schválení těchto zásad následovně:

1. Pro učinění nabídky k účasti ve výběrovém řízení na pronájem bytů, dále pro nově uzavírané nájemní smlouvy a v případě prodloužení (obnovení) nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou, kde výše aktuálního nájemného je nižší než níže uvedená výše nájemného:
 - a) u bytů o celkové podlahové ploše všech místností (i místností umístěných mimo byt) do 100 m² ve výši 55 Kč/m²/měsíc, kdy pro plochu místnosti sklepa (sklepní kóje), balkónu (lodžie) se nájemné stanovuje ve výši 20% z této částky;
 - b) u bytů o celkové podlahové ploše všech místností bytu 100 m² a více ve výši 5.500 Kč/měsíc. Při výpočtu celkové podlahové plochy u bytů 100 m² a více se do podlahové plochy nezapočítává místnost sklepa (sklepní kóje) a balkón (lodžie);
 - c) Výše uvedené nájemné může být upravováno o index spotřebitelských cen zboží a služeb stanovený ČSÚ pro dané období, a to zpravidla od 1. července příslušného roku. Rada města může upravit výši nájemného i v jiné výši v souladu s ustanovením § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen i „OZ“);
 - d) Jistota ve smyslu § 2254 OZ je v případě, že není její výše u některých ustanovení těchto Zásad stanovená v jiné výši, stanovena ve výši trojnásobku předpisu měsíčního nájemného z podlahové plochy bytu, nejvýše však v částce 10.000 Kč v případě, že trojnásobek měsíčního nájemného z podlahové plochy je vyšší;
 - e) Na základě žádosti nájemce, který složil jistotu (dříve kauci) před účinností těchto Zásad při podpisu nájemní smlouvy a tato jistota je vyšší než výše jistoty stanovené v předchozím odstavci, může být rozdíl mezi dříve složenou jistotou a výší jistoty stanovené v předchozím odstavci vrácen, případně započten proti jeho dluhu, který vznikl v souvislosti s užíváním bytu a to na základě rozhodnutí vedoucího odboru SM, který při svém rozhodování přihlédne k platební morálce žadatele a jeho plnění povinností vyplývajících z nájemní smlouvy;

- f) Nájemci, kteří dosáhli důchodového věku podle platné legislativy, mají řádnou platební morálku a řádně plní povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy po dobu min. 5 let, si mohou požádat o snížení jistoty na výši 1,5 měsíčního předpisu nájemného z podlahové plochy bytu. O snížení jistoty podle tohoto odstavce rozhoduje vedoucí odboru SM.
2. Pro byty, které byly zařazeny do výběrového řízení pro pronájem bytu formou elektronické aukce v případě, že:
- 2.1. se výběrového řízení účastní v elektronické aukci pouze jeden zájemce, kdy aukční kolo elektronické aukce a výběrové řízení bylo zrušeno a zájemce, který splňuje podmínky pro účast v aukčním kole, nadále projevil zájem o uzavření nájemní smlouvy a město Cheb má zájem tento byt pronajmout i na základě zmařeného výběrového řízení;
 - 2.2. v rámci provedené elektronické aukce byla učiněna konečná nabídka výše nájemného nižší, než je stanovená minimální výše nájemného podle tohoto odstavce a město Cheb má zájem byt pronajmout zájemci, který učinil konečnou nejvyšší nabídku nebo zájemci dalšímu v pořadí, pokud zájemce s učiněnou nejvyšší nabídkou neprojeví zájem o pronájem bytu;
 - 2.3. dojde ke zrušení výběrového řízení na základě rozhodnutí Rady města Chebu z důvodu pronájmů předmětného bytu v obecním zájmu jinému žadateli;
 - 2.4. jsou uzavírané nájemní smlouvy pro pronájem bytů dle Čl. VI odst. 2),

a v případě, že Rada města Chebu nerozhodne jinak, je výše nájemného stanovena takto:

- a) 55 Kč/m²/měsíc u bytů o celkové podlahové ploše všech místností bytu (umístěných i mimo byt) 100 m² a více, kdy do podlahové plochy se nezapočítává sklep (sklepní kóje) a balkón (lodžie);
- b) 65 Kč/m²/měsíc u bytů o celkové podlahové ploše všech místností bytu (umístěných i mimo byt) od 50 do 100 m², kdy do celkové podlahové plochy bytu se započítává místnost sklepa (sklepní kóje) a balkón (lodžie) ve výši 20% z jejich podlahové plochy;
- c) 75 Kč/m²/měsíc u bytů o celkové podlahové ploše všech místností bytu (umístěných i mimo byt) do 50 m², kdy do celkové podlahové plochy bytu se započítává místnost sklepa (sklepní kóje) a balkón (lodžie) ve výši 20% z jejich podlahové plochy;
- d) Nájemné stanovené podle tohoto odstavce, může být upravováno o index spotřebitelských cen zboží a služeb stanovený ČSÚ pro dané období, a to zpravidla od 1. července příslušného roku. Rada města může upravit výši nájemného i v jiné výši v souladu s ustanovením § 2249 OZ;
- e) Jistota ve smyslu § 2254 OZ je stanovena pro uzavírání smluv o nájmu bytu na základě výše nájemného dle tohoto odstavce ve výši trojnásobku předpisu měsíčního nájemného z celkové podlahové plochy bytu, nejvýše však v částce 10.000 Kč v případě, že trojnásobek měsíčního nájemného z podlahové plochy je vyšší;
- f) Nájemci, kteří uzavřeli nájemní smlouvu ve výši nájmu dle odstavce 2. a dosáhli důchodového věku podle platné legislativy, mají řádnou platební morálku a řádně plní povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy po dobu min. 5 let, si mohou požádat o snížení jistoty na výši 1,5 měsíčního předpisu nájemného z podlahové plochy bytu. O snížení jistoty podle tohoto odstavce rozhoduje vedoucí odboru SM.

Článek IV **Pronájem sociálního bytu**

„Sociálním bytem“ (dále jen sociální byt) se pro účely těchto zásad rozumí byt pronajatý zpravidla na adrese Cheb, K Viaduktu 2366/2, K Viaduktu 2365/4, K Viaduktu 2368/6 a K Viaduktu 2369/8 žadatelům, kteří splňují požadavky a kritéria uvedené v tomto článku. Rada města může svým rozhodnutím zařadit do systému sociálních bytů pronajímaných na základě těchto zásad i jiné byty ve vlastnictví města. Oddělení správy budov odboru SM vede pořadník žadatelů, který v souladu s těmito zásadami 1x ročně aktualizuje.

1. Do pořadníku na pronájem sociálního bytu, který se sestavuje podle Zásadami stanovených pravidel na základě rozhodnutí vedoucího odboru SM, po projednání v KMBaD, se zařadí žádost zletilého občana ČR, který je v plném rozsahu způsobilý nabývat práv a povinností, jestliže:
 - a) trvale bydlí a je hlášen k trvalému pobytu v Chebu nepřetržitě nejméně po dobu 5 let (tuto podmínku nespĺňuje žadatel, který je hlášen k trvalému pobytu na adrese Městského úřadu Cheb);
 - b) není nájemcem jiného obecního bytu nebo vlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k bydlení, vyhovuje-li uspokojení jeho bytových potřeb, v minulosti nekoupil od města byt nebo podíl na nemovitosti určené k bydlení, který vyhovuje nebo vyhovoval k uspokojení jeho bytových potřeb, nedostal v minulosti výpověď z bytu z důvodů neplacení nájemného nebo hrubého porušování nájemní smlouvy, nebydlel v bytě města Chebu bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - c) prokáže, že jeho čistý příjem i příjem společně posuzovaných osob nepřesahuje limit dle přílohy číslo 4 těchto zásad u jednotlivce nebo rodiny včetně nezletilých osob; pro posouzení splnění v předcházející větě stanoveného limitu se budou posuzovat všechny čisté peněžní příjmy z pracovní činnosti, z podnikání, z kapitálového majetku, všechny druhy důchodů, výsluhových náležitostí, výsluhových nároků, peněžitá pomoc v mateřství a rodičovský příspěvek, podpory v nezaměstnanosti a jiné dávky státní sociální podpory, ostatní sociální dávky, výživné atd.; žadatel a všechny společně posuzované osoby o zařazení do pořadníku na pronájem sociálního bytu musí své čisté příjmy doložit svou platnou pracovní smlouvou s uvedením výše platu (mzdy) nebo jiným platným dokladem o zdroji čistých příjmů (např. daňové přiznání za uplynulý kalendářní rok, výpis z účtu, výměr důchodu, výměr výše peněžité pomoci v mateřství, rodičovského příspěvku, potvrzení od zaměstnavatele, rozhodnutí nebo výměr prokazující přiznání všech dávek, podpor a příspěvků, atd.), který nesmí být v platnosti kratší dobu než je období posledních 6 měsíců před podáním žádosti;
 - d) plní si povinnosti pro účely evidence, sestavování pořadníku a jeho aktualizace tím, že dokládá čisté příjmy za uplynulých 6 měsíců za podmínek uvedených ve výše uvedeném odstavci c) a čestným prohlášením, každoročně po dobu od podání žádosti do uzavření nájemní smlouvy, v termínu do 15. dubna každého kalendářního roku;
 - e) není dlužníkem po době splatnosti ve vztahu k městu Cheb a jeho organizacím nebo obchodním společnostem, a dále není evidován jako dlužník po době splatnosti ve veřejně přístupných registrech dlužníků;
 - f) druh nebo družka, partner nebo partnerka se do žádosti započítávají v případě, že mají spolu ve společné péči vlastní dítě (děti);
 - g) všechny podmínky se vztahují i na společně žádající osoby.
2. Žádost o zaevidování do evidence podává žadatel písemně na předepsaném formuláři (Příloha č. 3 těchto Zásad) do podatelny MěÚ Cheb nebo osobně přímým předáním příslušné reference OSB. Oddělení správy budov odboru SM žádost zaeviduje, pokud jsou splněny výše uvedené podmínky dle Čl. IV odst. 1, písmen a) až g).
3. Dojde-li ke změnám údajů uvedeným v žádosti, je žadatel povinen tyto změny ohlásit nejpozději do 30 dnů od jejich vzniku. Pořadník žadatelů o sociální byt se aktualizuje každoročně k 1. září na základě žádostí podaných nebo aktualizovaných v daném roce do 30. června. Podané žádosti se posuzují a návrh pořadníku se sestavuje podle jednotného bodového systému, který tvoří přílohu č. 4 těchto zásad. Pokud žadatel nedá souhlas se zpracováním a archivací potřebných osobních údajů, v návaznosti na zákon 101/2000 Sb., žádost se do evidence nezařadí. Žadatelé zařazení do pořadníku se mohou v případě, že splňují podmínky, zúčastňovat výběrových řízení na uzavření nájemní smlouvy k bytu města dle Čl. II Zásad.
4. Evidovaná žádost zařazená do pořadníku se vyřadí v níže uvedených případech:

- a) Při zjištění, že žadatel uvedl v žádosti o zařazení do pořadníku na sociální byt a v průběhu jeho vedení v tomto pořadníku nepravdivé údaje.
 - b) Pokud čistý příjem žadatele a spolu s ním posuzovaných osob přesáhne Zásadami stanovený maximální limit výše čistých příjmů.
 - c) Pokud doložený příjem žadatele není dostatečnou zárukou pro řádně úhrady měsíčních předpisů za byt (tato skutečnost se posuzuje dle aktuálních sazeb nájemného ke dni podání žádosti).
 - d) Při zjištění, že žadatel bydlí v bytě města bez souhlasu města.
 - e) Při zjištění, že ve stanoveném termínu opakovaně (tj. minimálně 2x) neohlásil změny, které mají vliv na bodové ohodnocení dle bodového systému (na pořadí v pořadníku).
 - f) Důvod zařazení do pořadníku odpadl tím, že žadatel se stal nájemcem jiného bytu nebo vlastníkem bytu, který vyhovuje jeho bytovým potřebám.
 - g) Při zjištění, že žadatel nebo některá ze společně žádajících osob se stali dlužníkem po době splatnosti ve vztahu k městu Cheb a jeho organizacím nebo obchodním společností, a dále jsou evidováni jako dlužníci po době splatnosti ve veřejně přístupných registrech dlužníků.
 - h) Žádost může být rovněž vyřazena, pakliže se žadatel nedostaví třikrát bez uvedení závažného důvodu k prohlídce bytu, na níž byl řádně pozván.
5. Na pronájem sociálního bytu ze sociálního pořadníku jsou zpravidla určeny byty do velikosti 1+2 s podlahovou plochou bytu do 65 m² včetně. Ze schváleného pořadníku se nabízí zpravidla žadatelům k pronájmu byt při zachování pravidla, že pro jednu nebo dvě osoby se pronajímá byt o velikosti 1+1 s minimální hygienickou obytnou plochou 6 m² na jednu osobu, pro vícečetnou domácnost byt o velikosti 1+2 s minimální hygienickou obytnou plochou, bez započtení plochy kuchyně, 6 m² na jednu osobu. Výjimečně může Rada města Chebu rozhodnout o pronájmu většího bytu.
 6. Žadatelům k seznámení se stavebně technickým stavem nabízeného bytu a jeho zařizovacích předmětů, bude umožněna prohlídka bytu. K prohlídce bytu bude možno pozvat současně více žadatelů z pořadníku. Pokud žadatel s nejnižším pořadím v pořadníku odmítne uzavřít nájemní smlouvu, nebo se bez uvedení závažného důvodu prohlídky nabízeného bytu neúčastní, byt se nabídne dalšímu v pořadí.
 7. Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu uzavírá vedoucí odboru SM zpravidla na dobu určitou jednoho roku. Doba nájmu sjednaná na dobu určitou může být opakovaně vedoucím odboru SM, na základě písemné žádosti nájemce, doručené do podatelny MěÚ Cheb nebo osobně předané příslušné reference OSB minimálně 60 kalendářních dnů přede dnem stanoveným pro ukončení doby nájmu určité, prodlužována pouze za předpokladu, že v uplynulém období nebyla nájemní smlouva porušována, dále že nebyly vznášeny oprávněné stížnosti na všechny uživatele bytu a nájemce nadále splňuje podmínky pro pronájem sociálního bytu uvedené v Čl. IV odst. 1, písmen a) až g). Nájemní smlouvu je povinen vybraný nájemce uzavřít nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne vyzvání pronajímatelem k jejímu uzavření. V případě, že nájemce bez vážných důvodů, které je povinen neprodleně sdělit pronajímateli písemně doručením do podatelny MěÚ Cheb nebo osobním předáním příslušné reference OSB, nájemní smlouvu do uvedeného termínu neuzavře, bude tento nájemce z nabídky na pronájem bytu vyřazen a na jeho místo nastoupí další žadatel podle stanoveného pořadí.
 8. Smluvní nájemné z podlahové plochy při pronájmu sociálního bytu se stanoví smluvně ve výši stanovené v Čl. III odst. 1, písm. a) těchto Zásad. Nájemné může být upravováno o index spotřebitelských cen zboží a služeb stanovený ČSÚ pro dané období, a to zpravidla od 1. července příslušného roku nebo dohodou, pokud tak rozhodne Rada města Chebu. Při pronájmu sociálního bytů se vyžaduje složení jistoty ve smyslu § 2254 OZ ve výši 1,5 měsíčního předpisu nájemného z podlahové plochy, nejvýše však v částce 10.000 Kč kdy 1,5 měsíčního předpisu nájemného z podlahové plochy je vyšší v případě, že Rada města nerozhodne jinak.
 9. Pro pronájem sociálních bytů ve vlastnictví města je stanoveno, že v těchto bytech není možné zřídit podnájem podle § 2274 a násl. OZ.

10. V případě, kdy pro pronájem uvolněného bytu v domech na adrese Cheb, K Viaduktu 2366/2, 2365/4, K Viaduktu 2368/6 a K Viaduktu 2369/8, není v pořadníku evidován žádný vhodný žadatel, je možné na základě rozhodnutí Rady města Chebu byt pronajmout dle Čl. VI odst. 2).

Článek V

Pronájem bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání ke svépomocné úpravě

Byty, které budou zařazovány pro svépomocnou úpravu za účelem uvedení bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání podle tohoto článku (dále jen byty pro svépomocnou úpravu) navrhuje zpravidla na základě podané žádosti technik oddělení správy budov odboru správy majetku MěÚ Cheb. Zařazení bytu do režimu svépomocné úpravy schvaluje vedoucí odboru správy majetku po projednání v KMBaD.

Vedoucí odboru správy majetku uzavírá nájemní smlouvu s žadatelem o pronájem bytu na svépomocnou úpravu:

- a) Na základě svého rozhodnutí po projednání v KMBaD v případě, že zpracovaný položkový rozpočet úpravy nepřesáhne 200.000 Kč bez DPH.
- b) Na základě schválení Radou města Chebu po předcházejícím projednání v KMBaD v případě, že zpracovaný položkový rozpočet úpravy přesáhne 200.000 Kč bez DPH.

Do pronájmu bytů pro svépomocnou úpravu jsou navrhovány zpravidla byty, kde jejich úprava do stavu způsobilého k řádnému užívání nevyžaduje práce, které jsou stavebně náročné a které musí provádět odborně způsobilá osoba. To se netýká prací spojených s elektroinstalacemi a instalacemi spotřebičů na zemní plyn, vodoinstalace a odpadů a dále u pronájmu bytů, kde jejich svépomocná úprava bude vyžadovat rozsáhle úpravy, opravy nebo rekonstrukce vyžadující vydání stavebního povolení, které musí vždy provádět odborně způsobilá osoba. Jedná se zpravidla o byty, ve kterých je nutné vymalovat, opravit omítky, podlahy, koupelny a WC, kde chybí kuchyňské linky a další zařizovací předměty, případně topení (stávající kamna na pevná paliva), tedy o práce, které nepodléhají stavebnímu řízení, vyjma stavebního řízení na realizaci bytového (etážového) vytápění. Instalaci či reinstalaci zdroje tepla musí vždy předcházet revize spalinové cesty. Pokud bude v rámci úprav realizována změna topného média, je nezbytné vždy toto realizovat až po schválení stavebním úřadem. Úpravami nesmí docházet bez souhlasu pronajímatele a příslušného stavebního úřadu k zásahům do nosné konstrukce domu, ke změnám účelu užívání a nesmí dojít ke změnám v požární bezpečnosti stavby. Další podmínkou je, že pro svépomocnou úpravu nebudou zpravidla zařazovány byty malometrážní 1+0 a 1+1 o celkové podlahové ploše do 40 m².

Pravidla pro pronájem bytu do svépomocné úpravy:

1. V případě jednoho zájemce je jednáno přímo s tímto zájemcem (žadatelem), projeví-li více zájemců zájem o pronájem stejného bytu, vypíše oddělení správy budov výběrové řízení v souladu s Článkem II těchto Zásad.
2. Žadatel musí splňovat podmínky a kritéria uvedené v Článku II, odst. 3 písm. a) – k) (mimo ustanovení týkajících se výběrového řízení) těchto Zásad a dále musí prokazatelně doložit, že má k dispozici minimálně 70 % prostředků odhadovaných nákladů na svépomocné úpravy.
3. Položkový rozpočet na svépomocnou úpravu bytu zpracuje spol. CHETES s.r.o., případně jiný dodavatel na základě objednávky vedoucího OSB, ve které bude jasně specifikován rozsah požadovaných prací a úprav.
4. Částka, která bude stanovena k zápočtu proti předpisu nájemného, bude vycházet z nákladů položkového rozpočtu (pro neplátce DPH bude tato částka stanovena včetně aktuálně platné výše DPH) zpracovaného spol. CHETES s.r.o., případně jiného dodavatele, snížených o 30 % (dále také jen „uznatelné náklady“).

5. Před uzavřením nájemní smlouvy žadatel písemně odsouhlasí zpracovaný položkový rozpočet, finanční částku použitou pro zápočet vůči nájemnému (uznatelné náklady) a dále písemně potvrdí termín, do kdy bude svépomocná úprava dokončena (od podpisu nájemní smlouvy).
6. Před podpisem nájemní smlouvy je nájemce povinen zaplatit náklady na zpracování položkového rozpočtu, složit jistotu, jistota bude požadována ve výši 2 měsíčních předpisů nájemného z podlahové plochy bytu, dále bude složena „stavební kauce“ ve výši 30 % uznatelných nákladů max. ve výši 35 tis. Kč s tím, že po realizaci cca 50 % schválených svépomocných úprav bude „stavební kauce“ vrácena žadateli.
7. Ve smlouvě budou specifikovány svépomocné úpravy bytu realizované nájemcem a stanoveny povinnosti z toho plynoucí, zejména pak výše a způsob úhrady nákladů na provedení těchto úprav a stanovení zápočtu těchto investic proti předpisům nájemného.
8. Všechny zařizovací předměty instalované do bytu musí být nové, v cenové relaci, kvalitě a standardu dle položkového rozpočtu a musí k nim být doložen doklad o zaplacení.
9. Práce, mimo odborných (způsobilá osoba) mohou být prováděny svépomocí a nemusí být dokládány finančním (daňovým) dokladem.
10. V nájemní smlouvě bude uvedeno, že byt bude uveden do stavu způsobilého k řádnému užívání v souladu s položkovým rozpočtem, vícepráce nebo dodávky nad rámec schváleného rozpočtu musí být předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem.
11. Dále v nájemní smlouvě bude stanoveno, že v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce nebo v případě výpovědi nájemní smlouvy z důvodu jejího hrubého porušení v souladu s OZ, zůstává vše vybudované a dodané při svépomocné úpravě bytu v majetku pronajímatele. V případě že by nájemce svépomocnou úpravu nedokončil, zavazuje se uhradit pronajímateli náklady, které musel pronajímatel účelně vynaložit na uvedení bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání.
12. Termín dokončení svépomocné úpravy, předem odsouhlasený oběma stranami, bude stanoven v nájemní smlouvě, lhůta pro dokončení svépomocné úpravy počne běžet dnem podpisu nájemní smlouvy, sankcí za nedodržení termínu dokončení svépomocné úpravy bude snížení částky stanovené k zápočtu proti předpisům nájemného za každý i započatý den zpoždění 100 Kč.
13. Nájemce musí umožnit kontrolu prováděných prací technikovi OSB, technik zároveň kontroluje záznamy ve stavebním deníku, který je nájemce povinen ve zjednodušené formě vést, po ukončení svépomocných úprav bytu, technik OSB provede kontrolu provedených prací a sepiše protokol o stavu a vybavení bytu, případně odloží přejímku do doby odstranění zjištěných závad, po převzetí a uzavření protokolu bude následujícím dnem běžet doba zápočtu investic proti předpisům nájemného.
14. Nájemné bude stanoveno v souladu s Článkem III těchto Zásad; po celou dobu provádění svépomocných úprav bude nájemné předepisováno ve výši 50 % stanoveného plnění.
15. Zařizovací předměty budou vloženy do majetku pronajímatele se zahájením zápočtu vložených uznatelných nákladů.
16. Uznatelné náklady budou nájemci započteny proti předpisům nájemného ve výši 50 % aktuálně vyměřeného nájemného, které může být pronajímatelem navýšeno zpravidla o index spotřebitelských cen zboží a služeb stanovený ČSÚ pro dané období, a to od 1. července příslušného roku nebo dohodou, pokud tak rozhodne Rada města Chebu.
17. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, která bude odpovídat déle sjednané doby pro provedení svépomocných úprav. Po ukončení svépomocné úpravy bytu v souladu s těmito Zásadami, bude následně uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, která bude odpovídat déle doby stanovené pro zápočet nájemcem vložených (uznaných) finančních prostředků proti předpisům v aktuální výši nájemného. V případě, že se sjednaná doba nájmu určitá stanovená za výše uvedených podmínek, z důvodu změn plánovaných délek dob změny, bude tato doba nájmu určitá po posouzení oprávněných důvodů změny, po odsouhlasení KMBaD a vedoucím odboru SM aktualizována dodatkem k platné nájemní smlouvě. Po ukončení zápočtu nájemcem vložených (uznaných) finančních prostředků bude

s nájemcem v případě, že řádně plnil a plní své povinnosti následně uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou.

18. Dále v nájemní smlouvě bude ujednáno, že v případě, kdy nájemce po uzavření nájemní smlouvy započne se svépomocnou úpravou bytu, ale tuto do doby sjednané v nájemní smlouvě nedokončí a přestane s pronajímatelem komunikovat, uplynutím 60 dní po termínu sjednaném k dokončení svépomocných úprav bytu, dojde k zániku nájemního vztahu bez toho, aby se musela realizovat výpověď z nájmu bytu.

Článek VI Další způsoby pronájmu bytu

1. Pronájem bytu v mimořádném případě:

V naléhavých a mimořádných případech (např. po rozhodnutí stavebního úřadu o vyklizení stavby z důvodu její závadnosti a možnému ohrožení života, zdraví a majetku, po živelných katastrofách a nahodilých destruktivních událostech) rozhodne o uzavření nájemní smlouvy a výši nájemného (výše nájemného bude odpovídat stanovené minimální výši nájemného dle těchto Zásad přepočtené k délce sjednané doby nájmu) ke krátkodobému pronájmu náhradního bytu neprodleně vedoucí odboru SM a své rozhodnutí předloží k posouzení na nejbližší poradě Vedení města Chebu. Doba nájmu může být v tomto případě stanovena maximálně na dobu do šesti měsíců ode dne převzetí bytu. V případě, že se bude jednat o nutnost pronájmu bytu na dobu delší šesti měsíců, předloží vedoucí odboru SM návrh k rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy k náhradnímu bytu Radě města Chebu tak, aby bylo učiněno rozhodnutí do doby ukončení krátkodobého pronájmu.

2. Ostatní případy pronájmu bytu:

- a) Rada města Chebu může na základě návrhu vedoucího odboru SM schválit uzavření nájemní smlouvy k bytu města na základě udělení výjimky z těchto Zásad bez provedení výběrového řízení zejména v případech pronájmu bytu, který je ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání v souladu s ustanovením § 2243 OZ nebo v jiných odůvodněných individuálních případech.
- b) Dále Rada města Chebu na základě návrhu vedoucího odboru SM může pronajmout byty i právnickým subjektům pro jejich potřeby nebo pro potřeby bydlení jejich zaměstnanců, případně klientů. V případě, že se bude jednat o nájem služebních bytů pro potřeby právnických subjektů, aplikují se pro jejich pronájem ustanovení podle § 2297 a následných ustanovení OZ. Zřízení užívacího práva k bytu třetím osobám formou podnájmu podle § 2275 a násl. OZ je u takto pronajatých bytů povolen výhradně na základě vydaného písemného souhlasu pronajímatele zastoupeného vedoucím odboru SM. Ustanovení § 2274 OZ se na povolení podnájmu nevztahuje.

3. Pronájem bytu pořízeného s použitím veřejných prostředků:

Pronájem bytů pořízených městem Cheb s úplným nebo částečným použitím dalších veřejných prostředků se řídí platnými právními předpisy a závaznými podmínkami, stanovenými při poskytnutí těchto prostředků.

4. Pronájem 4 bytů v bytovém domu K Nemocnici 32:

- a) Čtyři bezbariérové jednotky v bytovém domě K Nemocnici 32, jsou předurčeny jako byty zejména pro jejich pronájem osobám se zdravotním postižením a pro jejich pronájem se aplikují ustanovení § 2300 a §2301 OZ. Rada města Chebu rozhoduje o jejich pronájmu na základě návrhu vedoucího odboru SM, po projednání žádosti žadatelů o jejich pronájem s vedoucí odboru sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Cheb.
- b) Pro pronájem v tomto odstavci uvedených bytů ve vlastnictví města je stanoveno, že v těchto bytech není možné zřídit podnájem podle § 2274 a násl. OZ.

Pro všechny případy pronájmů bytů dle tohoto Článku VI, musí žadatelé splnit podmínky a kritéria stanovené dle těchto Zásad pro výběr nájemců, uzavření nájemních smluv a výši

nájemného. Výše nájemného se v těchto případech stanovuje, mimo ostatní případy pronájmu uvedené v odst. 2 tohoto článku, jako smluvní u bytů do 100 m² v minimální výši 55 Kč/m²/měsíc, u bytů 100 m² a více v minimální výši 5.500 Kč/měsíc. Takto stanovené nájemné může být upravováno o index spotřebitelských cen zboží a služeb stanovený ČSÚ pro dané období nebo dohodou ve výši stanovené Radou města Chebu, a to zpravidla od 1. července příslušného roku. Jistota ve smyslu § 2254 OZ je stanovena ve výši trojnásobku předpisu měsíčního nájemného z celkové podlahové plochy bytu, nejvýše však v částce 10.000 Kč v případě, že trojnásobek měsíčního nájemného z podlahové plochy je vyšší.

Rada města Chebu si vyhrazuje právo svým usnesením, individuálně v případě potřeby, změnit případně upravit nebo doplnit podmínky pro pronájem bytů uvedených v Článku VI.

Článek VII **Nájemní smlouva**

1. Nájemní smlouvy k bytům vyhotovuje oddělení správy budov odboru SM v rozsahu vzorových nájemních smluv, odsouhlasených vedoucím oddělení právního odboru kanceláře starosty MěÚ Cheb ve 3 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce, 2 vyhotovení zůstávají pro potřeby odboru SM (jeden je zakládán do spisu a podléhá archivaci a druhý výtisk je zakládán do centrálního registru smluv).
2. Nájemní smlouvu pro pronájem bytů a stanovených podmínek dle těchto Zásad, uzavírá vedoucí odboru SM zpravidla na dobu určitou jednoho roku. Doba nájmu sjednaná na dobu určitou, může být opakovaně vedoucím odboru SM, na základě písemné žádosti nájemce, doručené do podatelny MěÚ Cheb minimálně 60 kalendářních dnů přede dnem stanoveným pro ukončení doby nájmu určité, prodlužována pouze za předpokladu, že v uplynulém období nebyla nájemní smlouva porušována a že nebyly vznášeny oprávněné stížnosti na některého z uživatelů bytu a nájemce doloží pronajímateli spolu se svou žádostí o prodloužení sjednané doby nájmu, že nadále splňuje podmínky a kritéria uvedené v Čl. II odst. 3, písm. a) – k) (mimo ustanovení týkajících se výběrového řízení) těchto Zásad. Nájemní smlouvu na dobu neurčitou je možné uzavřít výhradně s nájemcem, který má v současné době uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou, po celou dobu nájmu nebyl a není dlužníkem po době splatnosti, nebo mu byl pronajat byt do svépomocné úpravy a tento nájemce splnil všechny stanovené podmínky pro pronájem bytu uvedené v Čl. V těchto Zásad.
3. Před podpisem nájemní smlouvy je nájemce povinen na stanovený účet města Chebu, pod variabilním symbolem vyžádaným u příslušné referentky administrativního úseku oddělení správy budov uhradit jistotu, ve výši stanovené podle způsobu pronájmu dle ustanovení předchozích článků těchto Zásad. V případě výběrového řízení je nájemce povinen případně uhradit finanční částku pro doplnění výše finanční jistiny složené již pro účast ve výběrovém řízení tak, aby peněžní prostředky sloužící k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem tzv. jistota, odpovídaly výši stanovené v Čl. III a následujících těchto Zásad.
4. Pronajímatel je oprávněn složenou jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem bytu. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní výši jistoty, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne odeslání výzvy pronajímatelem. Po ukončení nájmu bytu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky z jistoty, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání novým nájemcem.
5. V případě, že nájemce nebude ve městě Cheb hlášen k trvalému pobytu, bude ve smlouvě pro nájemce stanovena povinnost, v případě že se s pronajímatelem nedohodne jinak, refundovat pronajímateli, po dobu užívání pronajatého bytu, místní poplatek za provoz systému shromažďování sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů ve výši sazeb stanovených aktuálně platnou obecně závaznou vyhláškou města Chebu.

V případě, že tato podmínka nebude splněna - poplatek nebude nájemcem refundován, nebude nájemci smlouva o nájmu bytu po skončení sjednané doby nájmu určité prodloužena. Dále bude v nájemní smlouvě stanovena povinnost nájemce odhlásit z trvalého pobytu na adrese bytu, ke kterému ztratil uživatelský vztah, sebe a všechny uživatele bytu nejpozději do 2 měsíců od ukončení uživatelského vztahu s dodatkem, že v případě kdy tak neučiní, souhlasí, aby to provedl pronajímatel.

6. Nájemní smlouva k přenechání bytu nájemci k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti, je uzavírána podle § 2235 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že je pronajímán byt pro potřeby právního subjektu, kdy nebude sloužit pro jeho výdělečnou činnost, je nájemní smlouva uzavírána podle §2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. V případě výdělečné činnosti spojené s užíváním bytu města, bude v případě schválení Radou města Chebu uzavírána se žadatelem pachtovní smlouva dle § 2332 a násl. OZ nebo smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání podle § 2302 a násl. OZ.
7. V nájemní smlouvě si mimo jiné město Cheb vyhrazuje souhlas s přijetím každé další osoby do bytu dle § 2272 OZ. V případě, že nájemce souhlas města Chebu neobdrží a do bytu, který má v pronájmu, přijme další osobu, bude tato skutečnost považována za hrubé porušení nájemní smlouvy, což je výpovědním důvodem pro podání výpovědi z nájmu bytu. Toto neplatí v případě, jedná-li se o osobu blízkou. Stejně tak není třeba souhlasu pronajímatele v případě přijetí dítěte, které bylo nájemci, jeho manželovi nebo partnerovi svěřeno do péče v případě, že splnil svou oznamovací povinnost dle § 2272 odst. 1 OZ ve znění pozdějších předpisů.
8. Zřízení uživatelského práva k bytu třetím osobám formou podnájmu podle § 2274 a násl. OZ je u bytů ve vlastnictví města zakázáno. Tento zákaz se netýká pronájmu bytů dle Čl. VI, odst. 2, písm. b). O výjimce z tohoto zákazu může rozhodnout vedoucí odboru SM, na základě písemné odůvodněné žádosti nájemce.
9. Dále bude v nájemní smlouvě mimo jiné ujednáno, že nájemce bytu je povinen uhradit ve spojitosti se zasíláním upomínek k úhradě dluhů na nájemném nebo službách spojených s užíváním bytu, včetně dluhů plynoucích z neuhrazených nedoplatků vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů, výpovědi z nájmu bytů a dalších výstrah spojených s neplněním povinností nájemce daných uzavřenou nájemní smlouvou a obecně závaznými předpisy, náklad ve výši stanoveném v Čl. VIII odst. 6 Zásad.

Přílohy nájemní smlouvy tvoří:

1. Evidenční list bytu
2. Protokol o převzetí bytu (zápis z kontrolní prohlídky bytu)
3. Drobné opravy a běžná údržba bytu
4. Zásady rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města v aktuálně platném znění
5. Domovní řád v aktuálně platném znění

Článek VIII **Ostatní ustanovení**

1. O odvolání proti vyřazení žádosti o pronájem sociálního bytu z evidence a pořadníku rozhoduje Rada města Chebu, pokud odbor SM sám neposoudí odvolání jako důvodné.
2. Ustanovení odstavce 1 platí i pro odvolání v ostatních bytových záležitostech.
3. V případech, kdy bude odvolání v Radě města Chebu zamítnuto, nebude již na další žádosti ve stejné věci brán zřetel, jestliže nebudou uvedeny nové skutečnosti.
4. Všechny ostatní záležitosti spojené s nájmem bytů, které nejsou v těchto zásadách uvedené, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
5. Rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb za dané účtovací období se provádí

na základě Radou města Chebu schválených zásad ve znění pozdějších změn a předpisů, ze kterých tyto zásady vychází.

6. Výše nákladů k úhradě nájemcem podle Čl. VII odst. 9, je k účinnosti těchto zásad stanovená ve výši 90 Kč za jednu upomínku (doručovanou písemnost dle odst. 9, Čl. VII). Výše uvedeného nákladu je stanovena na základě dílčích nákladů za obálku 2,30 Kč, papír 0,20 Kč x 3 výtisky, náklady tisku 0,80 Kč x 3 výtisky, frankování 1,70 Kč, doručenkou 39 Kč, náklady za zpracování 28,40 Kč, celkem 74,40 Kč + DPH 21 %. V případě potřeby vyššího počtu listů, více výtisků, změny výše sazeb za doručenkou a frankování a v případě změny sazby DPH, se úměrně k tomu zvýší i výše uvedený náklad za jednu upomínku (doručovanou písemnost dle tohoto odstavce). Při zasílání přeplatků poštovní poukázkou typu „B“ je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci náklady na podání poštovní poukázky dle aktuálně platného ceníku České pošty a.s.

Článek IX **Závěrečná ustanovení**

Schválením těchto zásad se ruší Zásady pronájmu bytů ve vlastnictví města Cheb č. 17/2013 schválené usnesením RM 308/12/2013 dne 27. června 2013 ve znění pozdějších změn.

Článek X **Výjimky**

Výjimky z ustanovení těchto zásad schvaluje Rada města Chebu.

Článek XI **Účinnost**

Tyto zásady byly schváleny Radou města Chebu na její 13. schůzi dne 31. srpna 2017 usnesením č. RM 401/13/2017 a nabývají účinnosti dnem 1. září 2017.

Přílohy:

[Příloha č. 1](#) – Formulář žádosti na pronájem bytu dle Čl. II a VI Zásad

[Příloha č. 2](#) – Formulář žádosti na pronájem bytu na svépomocnou úpravu

[Příloha č. 3](#) – Formulář žádosti na pronájem sociálního bytu

[Příloha č. 4](#) – Bodové hodnocení pro pronájem sociálních bytů a stanovení limitu maximálních měsíčních příjmů žadatele pro zaevidování žádosti o pronájem sociálního bytu.

[Příloha č. 5](#) - Metodika pro účast ve výběrovém řízení na pronájem bytu prováděné formou veřejné elektronické aukce

V Chebu dne 31. srpna 2017

Mgr. Antonín Jalovec v. r.
starosta

Mgr. Zdeněk Hrkal v. r.
místostarosta