



Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění. Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

bod jednání číslo

10

Příspěvek do 1. zasedání Zastupitelstva města Kuřimi konané dne 26.01.2016

Zrušení Pravidel Města Kuřimi č. 1/2012 – o volných bytech v majetku města a bytových náhradách, schválení nových Pravidel

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
 A - Pravidla města Kuřimi č. 1 2012
 B - Pravidla 2016 - návrh

Materiál předkládá: Mgr. Ing. Drago Sukalovský - Starosta

Materiál zpracoval: Alena Janoušková - Referentka odboru majetkoprávního

Důvodová zpráva:

Dne 1. 1. 2014 nabyl účinnosti nový občanský zákoník. Jelikož stávající Pravidla města Kuřimi č. 1/2012 odkazují na některá ustanovení zákonů zrušených novým občanským zákoníkem (zákon o vlastnictví bytů, občanský zákoník č. 40/1964 Sb.), je nutné stávající pravidla drobně přepracovat.

Nový občanský zákoník již „nezná“ pojem bytové náhrady, je proto potřebné termín „bytové náhrady“ z pravidel vypustit.

Současně s výše uvedenou úpravou doporučuje OMP ještě další obsahové změny:

OMP navrhuje v Čl. 2, bodu 1) stávajících pravidel vypustit ustanovení, že se v prvním kroku nabídne byt i vlastníkům bytů v Kuřimi ke směně bytu s cenovým vyrovnáním (současně s tím bude vypuštěn v Čl. 9 bod 1) stávajících pravidel). O směnu bytů s cenovým vyrovnáním není mezi občany Kuřimi zájem. Pokud by měl některý vlastník bytu zájem o směnu svého bytu za městský byt, lze využít ustanovení Čl. 9, bod 1) nových pravidel, kdy může rada města v případech hodných zvláštního zřetele rozhodnout o využití volného bytu jinak, než stanoví pravidla - rada města doporučí projednat žádost o směnu bytů v zastupitelstvu města. Obdobně OMP navrhuje vypustit v Čl. 2, bodu 3) stávajících pravidel sousloví, kdy se volný byt nabídne veřejně k odprodeji; OMP navrhuje ponechat pouze veřejný nájem volného bytu. Stejně jako v předchozím případě lze využít ustanovení Čl. 9, bod 1) nových pravidel o možnosti využití volného bytu jinak, než stanoví tato pravidla.

V Čl. 2, bodu 1) stávajících pravidel navrhuje OMP doplnit větu: „Podmínkou schválení výměny bytů stávajícím nájemcům je řádné plnění závazků nájemce vůči pronajímateli“. S tím souvisí i následující odstavec důvodové zprávy.



Město Kuřim

OMP navrhuje nově vložit do Čl. 2, bod 4) stávajících pravidel týkající se bezdlužnosti žadatele o byt či o výměnu bytu. Praxe ukazuje, že žadatel podepíše čestné prohlášení, že vůči městu Kuřim není dlužníkem, avšak posléze OMP zjistí, že má žadatel např. neuhrazenou pokutu z dopravního přestupku. OMP navrhuje toto ošetřit tím, že žadatelé doloží potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním odborem.

Čl. 3 stávajících pravidel OMP přesouvá úplně na začátek navrhovaných pravidel jako „Preambuli“. Čl. 3 se tedy vypustí a další články se přečíslojí.

OMP navrhuje změnu Čl. 4 stávajících pravidel, a to bodů 2) a 3). V současné době OMP eviduje cca 73 žádostí o pronájem bytu od města Kuřimi. Dle stávající praxe vyzývá OMP žadatele k aktualizaci svých podaných žádostí - většinou písemně (méně již e-mailem), kde stanoví termín, do kterého se má žadatel dostavit a doložit požadované doklady. Pokud se žadatel nedostaví do stanoveného termínu, jeho žádost se pouze **odloží** a při sestavování dalšího pořadníku opět OMP žadatele vyzývá k aktualizaci. V bodu 2) je podle stávajících pravidel lhůta pro aktualizaci žádosti žadatele jedenkrát za dva roky. Nově OMP navrhuje, aby si každý žadatel svou žádost aktualizoval jedenkrát ročně. Neučiní-li tak, jeho žádost se **zruší**. Pokud si svoji žádost nezaktualizuje ani na výzvu města (písemnou či elektronickou) do stanoveného termínu, jeho žádost se také **zruší**. OMP bude posílat písemné výzvy k aktualizaci jen ve výjimečných případech, např. k doplnění chybějící přílohy. Tento krok povede jednak k úbytku administrativy se zasíláním výzev k aktualizaci žádostí a jednak k úspoře finančních prostředků vynakládaných k zasílání dopisů jednotlivým žadatelům.

Dále OMP navrhuje v Čl. 5 bodu 3) stávajících pravidel vypustit text „nebo v uplynulých pěti letech nepřetržitě nebyl“. Nyní platný dotazník pro žadatele o byt již vyřešil situaci s občany, kteří v uplynulých pěti letech nebyli občanem města. OMP navrhuje ponechat pouze ustanovení, kdy bude rada města rozhodovat o zařazení do pořadníku žadatelů, kteří vůbec nejsou občany města Kuřimi.

Pro informaci OMP uvádí, že dne 15. 8. 2015 nabyl účinnosti Pořadník č. 36 a k dnešnímu dni byl nabídnut byt pouze žadatelům, kteří se umístili na nejvyšší příčce pořadníku. Nabídka volných bytů v roce 2015 klesla oproti předchozím rokům.

OMP níže podává informace, kolik za poslední tři roky proběhlo výměn bytů stávajícími nájemci a kolik bytů bylo obsazeno žadateli o byt dle pořadníku:

Rok	Výměna bytů stávajícími nájemci	Počet bytů obsazených žadateli o byt dle pořadníku
2013	5	6
2014	6	5
2015	1	3

OMP navrhuje, aby byla stávající pravidla zrušena a přijata pravidla nová.

Provedené změny jsou v nových pravidlech vyznačeny červenou barvou. Pro porovnání textů jsou přílohou materiálu i rušená pravidla č. 1/2012.

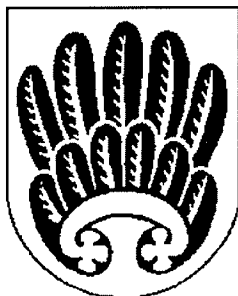
Návrh na usnesení:

ZM r u š í Pravidla města Kuřim č. 1/2012 ze dne 16. 10. 2012.

Termín plnění: 31. 1. 2016 (OMP)

Pravidla

Města Kuřimi



č. 1/2012

O VOLNÝCH BYTECH V MAJETKU MĚSTA A BYTOVÝCH NÁHRADÁCH

Zastupitelstvo města Kuřimi se usneslo na těchto pravidlech:

ODDÍL I.

OBEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1

Předmět a rozsah úpravy

Tato pravidla upravují podmínky nakládání s volnými byty ve vlastnictví Města Kuřimi a podmínky zajišťování bytových náhrad¹⁾ Městem Kuřim.

Čl. 2

Základní ustanovení

1) Volný obecní byt je v prvním kroku nabídnut stávajícím nájemcům obecních bytů k výměně za jimi užívaný byt nebo vlastníkům bytů²⁾ v Kuřimi ke směně bytu s cenovým vyrovnáním. Postup se opakuje, dokud je o výměnu zájem.

2) Volný byt, o jehož výměnu již není zájem, se nabídne žadatelům o přednostní nájem městského bytu podle aktuálního pořadníku.

3) Volný byt, o jehož přednostní nájem není zájem, se nabídne veřejně k odprodeji nebo k nájmu.

ODDÍL 2

PŘEDNOSTNÍ NÁJEM BYTU

Čl. 3

Město na žádost a za podmínek stanovených touto těmito pravidly přednostně pronajímá městské byty k zajištění bytových náhrad a k zajištění bydlení zejména občanům města³), kteří jsou ve starosti o své bydlení úplně či částečně odkázáni na pomoc veřejné správy.

Čl. 4

Dotazník a evidence

1) Žádost o přednostní nájem bytu se podává vyplněním dotazníku sestaveného radou města, ve kterém žadatel uvede případný nárok na bytovou náhradu a další skutečnosti rozhodné pro posouzení jeho bytové potřeby.

2) Údaje uvedené v dotazníku žadatel aktualizuje po každé jejich změně, nejméně však jednou za dva roky. Dotazník neaktualizovaný po dobu delší dvou let stejně jako dotazník vyplněný jen zčásti se odloží.

3) Na výzvu městského úřadu žadatel doloží skutečnosti uvedené v dotazníku a uvede doplňující údaje. Neučiní-li tak ve stanovené lhůtě, jeho žádost se odloží.

4) Uvede nebo ponechá-li žadatel v dotazníku vědomě nesprávné údaje za účelem získání neodůvodněné výhody, k jeho žádosti se po dobu pěti let nepřihlíží.

5) Městský úřad vede operativní evidenci žadatelů o přednostní nájem bytu v pořadí dle bytové potřeby vzešlé z bodového ohodnocení údajů uvedených v dotazníku.

6) Člen rady města může dle svého uvážení přidělit jednou ročně konkrétnímu žadateli jeden preferenční bod. Který z členů rady a v čí prospěch tak učinil, se zveřejní. Platnost preferenčního bodu trvá dva roky od přidělení.

Čl. 5

Pořadník

1) Do pořadníku jsou zapisováni žadatelé po skupinách se shodným bodovým ohodnocením podle operativní evidence, a to postupně od skupiny s nevyšším bodovým ohodnocením, až po skupinu s bodovým ohodnocením, které jako minimální stanoví rada města svým usnesením.

2) Aktualizace pořadníku se provádí zpravidla po každém pronajmutí bytu. Nový pořadník schvaluje svým usnesením rada města. Pořadník nabývá účinnosti 15 dnem po jeho zveřejnění způsobem v místě obvyklým a zrušuje se dnem nabytí účinnosti pořadníku nového.

3) O zapsání do pořadníku žadatele, který není nebo v uplynulých pěti letech nepřetržitě nebyl občanem města³) rozhodne rada na jeho žádost samostatným usnesením.

4) Každý občan může vznést písemné připomínky k pravdivosti údajů uvedených v pořadníku. Připomínky projedná na svém nejbližší schůzi rada města.

5) Žádost žadatele, jenž nabízený byt odmítl nebo se k výběrovému řízení nedostavil osobně ani prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce, bude odložena a po dobu 2 let nebude žadatel do pořadníku zařazován. Výjimku z tohoto ustanovení uděluje na základě písemné žádosti rada města svým usnesením.

Čl. 6

Přednostní nabídka

1) Byty jsou žadatelům zapsaným v pořadníku nabízeny postupně a v opakovaných cyklech takto:

- a) První volný byt se nabídne žadatelům zapsaným v pořadníku, kteří mají t.č. nejvyšší bodové ohodnocení bytové potřeby.
- b) Druhý (a další) volný byt se nabídne žadatelům zapsaným v pořadníku, kteří mají t.č. nejvyšší bodové ohodnocení bytové potřeby a současně i těm, kteří mají bodové ohodnocení bytové potřeby o jeden (a další) bod nižší.
- c) S dalšími volnými byty se postup dle písm. b) opakuje, až do oslovení všech žadatelů, zapsaných v aktuálním pořadníku.

2) Po ukončení cyklu je další volný byt nabídnut pouze žadatelům podle písm. a) a celý postup nabídek se opakuje od počátku.

- 1) § 712 občanského zákoníku
- 2) § 1 a násl. zákona č. 72/94 Sb. o vlastnictví bytů
- 3) § 16 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

ODDÍL 3

USTANOVENÍ SPOLEČNÁ PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ

Čl. 7

Výběrové řízení

1) V případech, kdy o nabízený byt podle čl. 2 projeví zájem více zájemců, rozhodne se o nejvhodnějším zájemci ve výběrovém řízení, které vyhlásí a organizuje městský úřad.

2) Úvodem výběrového řízení jsou přítomní zájemci vyzváni k uzavření dohody o výběru nejvhodnějšího zájemce ze svého středu nebo k uzavření dohody o výběru nejvhodnějšího zájemce losem.

3) Nedojde-li mezi zájemci k jednomyslné dohodě, stane se nejvhodnějším zájemcem ten z přítomných, který učiní nejvyšší nabídku finančního plnění ve prospěch Města Kuřimi. Techniku podávání a realizace nabídek stanoví rada města.

Čl. 8

Nájemní smlouva

1) Nájemní smlouva se s žadatelem o přednostní nájem bytu uzavírá na dobu určitou jednoho roku, bez nároku na zajištění bytové náhrady. Před uplynutím doby nájmu může nájemce požádat o prodloužení nájmu. O jeho žádosti rozhoduje příslušný odbor MěÚ Kuřim. Během šestého roku bezproblémového trvání nájemního vztahu může nájemce požádat radu města o změnu nájemní smlouvy na dobu neurčitou. O žádosti nájemce rozhoduje rada města svým usnesením.

2) Jedná-li se o zajištění bytové náhrady nebo výměnu bytu podle čl. 2, odst. 1), uzavře se nájemní smlouva, jak plyne z povahy věci.

Čl. 9

Cenová ustanovení

1) Cena pro cenové vyrovnání dle čl. 2, odst. 1) a minimální prodejní cena dle čl. 2, odst. 3) se určí dle znaleckého posudku, daně a poplatky související s převodem bytu hradí v plné výši zájemce.

2) Výše nájemného ve všech bytech pronajímaných Městem Kuřim musí být srovnatelná.

Čl. 10

Ostatní společná ustanovení

1) Radě města se vyhrazuje možnost použít volný obecní byt jako bytovou náhradu, kterou je povinno poskytnout samo Město Kuřim nebo jím zřízená právnická osoba.

2) Rada města může v případech hodných zvláštního zřetele rozhodnout o využití volného bytu jinak, než stanoví tato pravidla.

3) V případě, že se k volnému městskému bytu váží práva třetích osob, použijí se ustanovení těchto pravidel přiměřeně.

4) Na rozhodování podle těchto pravidel se nevztahují obecné předpisy o správním řízení.

Čl. 11

Přechodná ustanovení

1) Evidence žadatelů o přednostní nájem bytu vedená podle dosavadních předpisů se zachovává.

2) Pořadník schválený podle dosavadních předpisů se zrušuje ke dni účinnosti pořadníku sepsaného podle těchto pravidel.


3) Pořadí přednostních nabídek dle čl. 6 těchto pravidel začne od žadatele s nejvyšším počtem bodů.

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

1) Tato pravidla byla schválena usnesením zastupitelstva města č. 1176/2012 ze dne 16.10.2012.

2) Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 01.01.2013.


Ing. Drago Sukalovský v.r.
starosta




Jiří Koláček v.r.
1. místopředseda

Vyvěšeno:
Sňato:

16.10.2012

Pravidla

Města Kuřimi



č. **xxx/2016**

O VOLNÝCH BYTECH V MAJETKU MĚSTA

Zastupitelstvo města Kuřimi se usneslo na těchto pravidlech (dále jen „tato pravidla“):

Preamble

Město na žádost a za podmínek stanovených těmito pravidly přednostně pronajímá městské byty k zajištění bydlení zejména občanům města¹⁾, kteří jsou úplně či částečně odkázáni na pomoc veřejné správy.

ODDÍL I.

OBEZNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1

Předmět a rozsah úpravy

Tato pravidla upravují podmínky nakládání s volnými byty ve vlastnictví Města Kuřimi.

Čl. 2

Základní ustanovení

- 1) Volný obecní byt je v prvním kroku nabídnut stávajícím nájemcům obecních bytů k výměně za jimi užívaný byt. Postup se opakuje, dokud je o výměnu zájem. **Podmínkou schválení výměny bytů stávajícím nájemcům je řádné plnění závazků nájemce vůči pronajímateli.**
- 2) Volný byt, o jehož výměnu již není zájem, se nabídne žadatelům **o přednostní pronájem obecního bytu** podle aktuálního pořadí.

- 3) Volný byt, o jehož nájem není **z řad žadatelů zapsaných v aktuálním pořadníku** zájem, se nabídne veřejně k nájmu.
- 4) **Zájemci o výměnu bytu a žadatelé o pronájem obecního bytu podle pořadníku nesmí mít vůči Městu Kuřim ani subjektům, které město založilo nebo zřídilo, žádné závazky po termínu splatnosti ke dni konání výběrového řízení (místní poplatek – poplatky stanovené obecně závaznými vyhláškami města, nájemné z bytu, nebytového prostoru či pozemku, poplatek a úrok z prodlení, pokuty, ...). Přílohou zápisu z konání výběrového řízení bude potvrzení o bezdlužnosti vystavené finančním odborem účastníkům výběrového řízení.**

ODDÍL 2

NÁJEM BYTU DLE POŘADNÍKU

Čl. 3

Dotazník a evidence

- 1) Žádost o přednostní nájem bytu se podává vyplněním dotazníku sestaveného radou města, ve kterém žadatel uvede skutečnosti rozhodné pro posouzení jeho bytové potřeby.
- 2) **Údaje uvedené v dotazníku žadatel aktualizuje písemně po každé jejich změně, nejméně však jednou za rok. Dotazník neaktualizovaný po dobu delší jednoho roku, stejně jako dotazník vyplněný jen zčásti, se vyřadí z evidence.**
- 3) Na vyzvu města (písemně, elektronicky) doloží žadatel skutečnosti uvedené v dotazníku a uvede doplňující údaje. Neučiní-li tak ve stanovené lhůtě, jeho žádost **se vyřadí z evidence**.
- 4) Uvede nebo ponechá-li žadatel v dotazníku vědomě nesprávné údaje za účelem získání neodůvodněné výhody, k jeho žádosti se po dobu pěti let nepřihlíží.
- 5) Město vede operativní evidenci žadatelů o nájem bytu v pořadí dle bytové potřeby vzešlé z bodového ohodnocení údajů uvedených v dotazníku.
- 6) Člen rady města může dle svého uvážení přidělit jednou ročně konkrétnímu žadateli jeden preferenční bod. Který z členů rady a v čí prospěch tak učinil, se zveřejní. Platnost preferenčního bodu trvá dva roky od přidělení.

Čl. 4

Pořadník

- 1) Do pořadníku jsou zapisováni žadatelé po skupinách se shodným bodovým ohodnocením podle operativní evidence, a to postupně od skupiny s nejvyšším bodovým ohodnocením, až po skupinu s bodovým ohodnocením, které jako minimální stanoví rada města svým usnesením.
- 2) Aktualizace pořadníku se provádí zpravidla po každém pronajmutí bytu. Nový pořadník schvaluje svým usnesením rada města. Pořadník nabývá účinnosti 15 dnem po jeho zveřejnění způsobem v místě obvyklým a zrušuje se dnem nabytí účinnosti pořadníku nového.
- 3) O zapsání do pořadníku žadatele, který není ~~nebo v uplynulých pěti letech nepřetržitě nebyl~~ občanem města¹⁾, rozhodne rada města na jeho žádost samostatným usnesením.
- 4) Každý občan může vznést písemné připomínky k pravdivosti údajů uvedených v pořadníku. Připomínky projedná na své nejbližší schůzi rada města.

- 5) Žádost žadatele, jenž nabízený byt odmítl nebo se k výběrovému řízení nedostavil osobně ani prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce, bude odložena a po dobu 2 let nebude žadatel do pořadníku zařazován. Výjimku z tohoto ustanovení uděluje na základě písemné žádosti rada města svým usnesením.

Čl. 5

Nabídka volných bytů

- 1) Byty jsou žadatelům zapsaným v pořadníku nabízeny postupně a v opakovaných cyklech takto:
 - a) První volný byt se nabídne žadatelům zapsaným v pořadníku, kteří mají t.č. nejvyšší bodové ohodnocení bytové potřeby.
 - b) Druhý (a další) volný byt se nabídne žadatelům zapsaným v pořadníku, kteří mají t.č. nejvyšší bodové ohodnocení bytové potřeby a současně i těm, kteří mají bodové ohodnocení bytové potřeby o jeden (a další) bod nižší.
 - c) S dalšími volnými byty se postup dle písm. b) opakuje, až do oslovení všech žadatelů, zapsaných v aktuálním pořadníku.
- 2) Po ukončení cyklu je další volný byt nabídnut pouze žadatelům podle písm. a) a celý postup nabídek se opakuje od počátku.

¹⁾ § 16 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

ODDÍL 3

USTANOVENÍ SPOLEČNÁ PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ

Čl. 6

Výběrové řízení

- 1) V případech, kdy o nabízený byt podle čl. 2 projeví zájem více zájemců, rozhodne se o nejvhodnějším zájemci ve výběrovém řízení, které vyhlásí a organizuje město.
- 2) Úvodem výběrového řízení jsou přítomní zájemci vyzváni k uzavření dohody o výběru nejvhodnějšího zájemce ze svého středu nebo k uzavření dohody o výběru nejvhodnějšího zájemce losem.
- 3) Nedojde-li mezi zájemci k jednomyslné dohodě, stane se nejvhodnějším zájemcem ten z přítomných, který učiní nejvyšší nabídku finančního plnění ve prospěch Města Kuřimi. **Formu** podávání a realizace nabídek stanoví rada města.

Čl. 7

Nájemní smlouva

- 1) Nájemní smlouva se s žadatelem o pronájem obecního bytu z aktuálního pořadníku uzavírá na dobu určitou jednoho roku. Před uplynutím doby nájmu může nájemce požádat o prodloužení nájmu. O jeho žádosti rozhoduje příslušný odbor MěÚ Kuřim. Během šestého roku bezproblémového trvání nájemního vztahu může nájemce požádat radu města o změnu nájemní smlouvy na dobu neurčitou. O žádosti nájemce rozhoduje rada města svým rozhodnutím.
- 2) Jedná-li se o výměnu bytu podle čl. 2, odst. 1), uzavře se nájemní smlouva, jak plyne z povahy věci.

Čl. 8

Cenová ustanovení

- 1) Výše nájemného ve všech bytech pronajímaných Městem Kuřim je stanovena radou města.

Čl. 9

Ostatní společná ustanovení

- 1) Rada města může v případech hodných zvláštního zřetele rozhodnout o využití volného bytu jinak, než stanoví tato pravidla.
- 2) V případě, že se k volnému městskému bytu váží práva třetích osob, použijí se ustanovení těchto pravidel přiměřeně.
- 3) Na rozhodování podle těchto pravidel se nevztahují obecné předpisy o správním řízení.

Čl. 10

Přechodná ustanovení

- 1) Evidence žadatelů o nájem bytu vedená podle dosavadních předpisů se zachovává.
- 2) Pořadník schválený podle dosavadních předpisů se zrušuje ke dni účinnosti pořadníku sepsaného podle těchto pravidel.
- 3) Pořadí nabídek dle čl. 5 těchto pravidel začne od žadatele s nejvyšším počtem bodů.

Čl. 11

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato pravidla byla schválena usnesením zastupitelstva města č. ze dne
- 2) Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 2016.

Mgr. Ing. Drago Sukalovský v. r.
starosta

PaedDr. David Holman v. r.
místostarosta

Vyvěšeno:
Sňato: