



MĚSTO KAPLICE

NÁMĚSTÍ 70

382 41 KAPLICE

SMĚRNICE 8/2021

**o přenechání bytů do nájmu
v Kaplici**

Část I. Základní pojmy

Čl. 1

Byt

Za byt se podle této směrnice považuje místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení a nacházejí se v domech ve výlučném vlastnictví Obce města Kaplice (dále jen obce) nebo v domech, jichž je obec podílovým spoluvlastníkem.

Čl. 2

Způsob přenechání bytu do nájmu

Obec přenechává do nájmu byty rozhodnutím Rady města Kaplice i na základě doporučení bytové komise.

Nájemní vztah k městskému bytu vzniká na základě smlouvy o nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, uzavřené mezi Městem Kaplice jako pronajímatelem a žadatelem jako nájemcem.

Část II.

Příhláška do řízení o pronájem bytu

Čl. 3

Podmínky pro žadatele

- a) Žadatel musí být osoba starší 18 let.
- b) Žadatel musí být svéprávný.
- c) Příhlášky do řízení o pronájem bytu je možno vyzvednout na odboru správy majetku a ekonomiky nebo si je stáhnout z internetových stránek města (www.mestokaplice.cz) v záložce „Dokumenty ke stažení“.
- d) Řádně vyplněnou přihlášku je nutné podat na podatelnu Městského úřadu v Kaplici nebo poštou ve stanoveném termínu (viz příloha č. 1).
- e) Příhlášky mohou podávat i zájemci s trvalým pobytem mimo město Kaplice.
- f) Žadatel je povinen při podepsání nájemní smlouvy složit kauci ve výši tříměsíčního základního nájemného.
- g) Žadatel nesmí mít závazky vůči městu a na jeho majetek nesmí být prohlášen konkurz nebo proti němu bylo zahájeno insolvenční řízení, nebo byl návrh na prohlášení insolvence zamítnut pro nedostatek majetku úpadce nebo je v likvidaci.
- h) Žadatel musí být osoba, která nebyla v posledních třech letech postihována za rušení veřejného pořádku.
- i) Skutečností uvedené v odstavci g) a h) doloží žadatel čestným prohlášením (viz příloha č. 2).

Část III.

Přenechání bytu do nájmu

Čl. 4

Žadatelé o byt

- a) Občané jsou informováni o záměru pronájmu bytu prostřednictvím úřední desky, webových stránek popř. prostřednictvím Kaplického zpravodaje či městského rozhlasu a to minimálně 10 dní před započítáním řízení o pronájmu bytu (viz. příloha č. 1).
- b) Zveřejněním záměru o pronájem bytu na úřední desce MěÚ jsou občané informováni o možnosti prohlídky bytu ve stanoveném datu a hodině, které stanoví bytová komise.
- c) Žadatelé o byt jsou povinni se zúčastnit před podáním žádosti o byt naplánované prohlídky požadovaného bytu, když tuto svoji účast na prohlídce požadovaného bytu potvrdí svým podpisem do protokolu.
- d) Součástí záměru o pronájem bytu je cena za metr čtvereční podlahové plochy bytu. Cena nezahrnuje úhrady za vybavení bytu a za služby spojené s užíváním bytu.
- e) Obec přenechává do nájmu byty rozhodnutím Rady města Kaplice na základě doporučení bytové komise. Podklady pro doporučení bytové komise a následné rozhodnutí Rady města Kaplice jsou aktuálně získávány z přihlášky do řízení o pronájem bytu, kterou vyplní zájemce o byt (viz. příloha č. 2).
- f) Bytová komise zpracuje všechny relevantně vyplněné a podané přihlášky a postoupí kompletní seznam žadatelů s aktuálními osobními daty Radě města Kaplice.

Část IV.

Předávání bytových jednotek

Čl. 5

Pravidla pro předávání bytových jednotek

I. Osoby účastnící se předávání bytových jednotek

- 1) Na odboru správy majetku a ekonomiky bude určen zaměstnanec, který bude předáváním bytových jednotek přímo pověřen a bude zodpovídat za předávání bytových jednotek podle těchto pravidel. Pověření zaměstnance bude vyplývat z jeho pracovní náplně a pracovních povinností v souvislosti s organizační strukturou městského úřadu.
- 2) Předávání bytových jednotek nájemci se vždy zúčastní jeden z členů bytové komise.

II. Předávání bytové jednotky nájemci

- 1) Pověřený zaměstnanec a člen bytové komise po přidělení bytu nájemci radou města, před podpisem nájemní smlouvy společně navštíví bytovou jednotku a zkontrolují její stav.
- 2) Pověřený zaměstnanec zaznamená stav bytové jednotky do připraveného protokolu a spolu s členem bytové komise a nájemcem tento protokol podepíše.

- 3) V protokolu bude přesně vyjmenován soupis prací, které byly provedeny (pokud byly provedeny) pronajímatelem před nabídnutím bytové jednotky k pronájmu.
- 4) Podepsaný protokol bude sloužit jako podklad při podpisu nájemní smlouvy a bude vyjadřovat souhlas nájemce se stavem bytové jednotky při jejím převzetím do nájmu.

III. Přebírání bytové jednotky od nájemce

- 1) Při přebírání bytové jednotky od nájemce pověřený zaměstnanec odboru správy majetku a ekonomiky v přítomnosti člena bytové komise a nájemce:
 - a) zkontroluje stav zařízení bytové jednotky, které je uvedeno v evidenčním listu, který je součástí nájemní smlouvy (např. kuchyňská linka, vestavěné skříně apod.).
 - b) zkontroluje funkčnost rozvodů vody a elektrické energie. U starších bytů zkontroluje a prověří kapacitu elektrické sítě.
 - c) zkontroluje stav podlahových krytin, malby, dveří a oken.
- 2) Po provedené kontrole bezprostředně zaznamená do připraveného protokolu přímo zjištěné a také nájemcem uvedené nedostatky a závady.
- 3) Poté bude protokol pověřeným zaměstnancem, členem bytové komise a nájemcem podepsán.
- 4) Pověřený zaměstnanec zjištěný stav porovná se stavem před převzetím bytové jednotky do nájmu (pokud byl tento stav zaznamenán) a vyjmenuje do protokolu případné rozdíly mezi původním a současným stavem bytové jednotky, či popíše současný stav bytové jednotky.

IV. Postup při zjištění závad a nedostatků

- 1) V případě zjištění závažných závad, či rozdílů mezi původním a stávajícím stavem:
 - a) pověřený zaměstnanec nejpozději do 10 pracovních dnů od převzetí bytové jednotky zpracuje seznam prací, které bude nutné provést, aby mohla být bytová jednotka opět nabídnuta k pronájmu. Součástí seznamu bude i cenová kalkulace těchto prací.
 - b) seznam prací a cenová kalkulace budou předloženy na nejbližším zasedání rady města a ta rozhodne o tom, zdali a v jakém rozsahu budou práce provedeny.
 - c) s nájemcem (pokud bude prokázáno jeho zavinění) bude vedeno řízení, které povede k odstranění zjištěných závad, nebo uhrazení nákladů na jejich odstranění.
- 2) Po jednání rady města bude určeno, v jakém rozsahu budou práce provedeny a kým budou hrazeny náklady na jejich provedení, či zda k dalšímu pronájmu, nebude bytová jednotka nabídnuta.
- 3) Po odstranění všech závad bude bytová jednotka nabídnuta k dalšímu pronájmu.

Část V.

Ostatní pojmy

Čl. 6

Přechod nájmu bytu

- a) Zemře-li nájemce, přechod nájmu bytu je upraven dle § 2279 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- b) Nájemce, na něhož nájem přechází, je povinen podat oznámení o skutečnostech, vedoucích k přechodu nájmu, bytové komisi. Tato skutečnosti prověří a projedná a následně provede Rada města Kaplice na základě doporučení bytové komise sdělení k přechodu nájmu.

Čl. 7

Výměny bytů

- a) Ve smyslu ustanovení § 1895 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku se nájemci mohou dohodnout o postoupení nájemní smlouvy k bytu (směna bytu). Dohoda musí mít písemnou formu.
- b) Dohoda o postoupení nájemní smlouvy k bytu podléhá odsouhlasení vlastníkem bytu. Směnu bytů ve vlastnictví města Kaplice lze uskutečnit pouze na základě písemného souhlasu města jako pronajímatele.
- c) Zájemce o udělení souhlasu s dohodou o postoupení nájemní smlouvy podá žádost bytové komisi opatřenou o konkrétní důvody vedoucí ke směně bytu. Bytová komise po ověření, že oba účastníci směny bytů hodlají vyměněné byty dlouhodobě užívat a projednání důvodů, postupuje návrh Radě města Kaplice.
- d) S postoupením nájemní smlouvy přechází i veškeré podmínky, práva a povinnosti nájemníků. Nájemci ve směnou získaných bytech vstupují do nájemních poměrů založených nájemními smlouvami mezi původním pronajímatelem a původním nájemcem. Směnou zanikají dosavadní nájemní vztahy původních nájemců ke směřovaným bytům. Stávající nájemní smlouvy zůstávají v platnosti v podobě, v níž byly původně uzavřeny.
- e) Směna bytů provedená nájemci bez vědomí a souhlasu Rady města Kaplice bude posuzována jako hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu nájemcem a pronajímatel může vypovědět nájem bytu dle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku.

Část VI.

Čl. 8

Ustanovení přechodná a závěrečná

Nedílnou součástí této směrnice je

- příloha č. 1 – Záměr pronájmu bytu
- příloha č. 2 – Přihláška do řízení o pronájem bytu
- příloha č. 3 – Protokol o převzetí bytu – nebytového prostoru
- příloha č. 4 – Změny stavu vybavení, opravy a modernizace bytu

Čl. 9

Porušení této směrnice, uvedením nepravdivých údajů, může mít za následek neplatnost nájemní smlouvy.

Čl. 10

Tato směrnice byla schválena Radou města Kaplice dne 22.11.2021 č. usnesení 1960 a nabývá platnosti a účinnosti od 23.11.2021.

Touto směrnicí se ruší Směrnice č. 4/2020 o přenechání bytu do nájmu schválená dne 24.02.2020.



Mgr. Pavel Talíř
starosta



Mgr. Libor Lukš
místostarosta



Město Kaplice

Odbor správy majetku a ekonomiky

Náměstí 70, CZ - 382 41 Kaplice, tel.: +420 380 303 192, fax: +420 380 303 110
www.mestokaplice.cz, e-mail: lurazilova@mestokaplice.cz, ID schránky: b3ib5e9

V Kaplici

ZÁMĚR PRONÁJMU BYTU

ulice :
vel. / standard /, NP, č.
celková plocha bytu: m²

Základní měsíční nájemné je Radou města stanoveno **ve výši,- Kč/m² podlahové plochy bytu.**

Tato cena neobsahuje úhrady za vybavení bytu (*kuchyňská linka, spotřebiče, technické vybavení apod.*) a za služby spojené s užíváním bytu (*teplo, osvětlení společných prostor, vodné a stočné, teplá voda, užívání výtahu a pod.*).

Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou – na dobu 1 roku s možností prodloužení při plnění všech povinností souvisejících s nájmem bytu.

(Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou upraveny v obecně platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dalších zvláštních předpisech souvisejících s nájmem bytu).

**Prohlídka bytu se uskuteční dne od hodin do hodin
a od do hodin**

Podmínky pro žadatele

- Žadatel musí být osoba starší 18 let.
- Přihlášky do řízení o pronájem bytu je možno vyzvednout na odboru správy majetku a ekonomiky u p. Urazilové nebo si je stáhnout z internetových stránek města (www.mestokaplice.cz) v záložce „Dokumenty ke stažení“.
- Řádně vyplněnou přihlášku je nutné podat na podatelnu Městského úřadu v Kaplici nebo poštou v termínu nejpozději do do hodin.
- Přihlášky mohou podávat i zájemci s trvalým pobytem mimo město Kaplice.
- Žadatel je povinen při podepsání nájemní smlouvy složit jistotu ve výši tříměsíčního základního nájemného
- Žadatel nesmí mít závazky vůči městu a na jeho majetek nesmí být prohlášen konkurz nebo proti němu bylo zahájeno konkurzní nebo vyrovnací řízení, nebo byl návrh na prohlášení konkurzu zamítnut pro nedostatek majetku úpadce nebo je v likvidaci.
- Žadatel musí být osoba, která nebyla v posledních třech letech disciplinárně trestána za rušení veřejného pořádku.

Tyto skutečnosti doloží žadatel čestným prohlášením, které je součástí přihlášky.



Město Kaplice

Náměstí 70, CZ – 382 41 Kaplice, tel.: 380 303 192, fax: + 420 380 303 110
www.mestokaplice.cz, identifikátor DS: b3ib5e9, lurazilova@mestokaplice.cz

PŘIHLÁŠKA DO ŘÍZENÍ O PRONÁJEM BYTU

ul. _____ č.p. _____ č. bytu _____

(PŘIHLÁŠKA PRO ZÁJEMCE O PRONÁJEM BYTU)

Osobní údaje (v případě uzavřeného manželství jsou zájemci o byt oba manželé)

	<i>zájemce</i>	<i>manžel(ka)</i>
Jméno a příjmení (popř. titul)	_____	_____
Rok narození	_____	_____
Rodinný stav	_____	_____
Státní občanství	_____	_____
Adresa trvalého pobytu	_____	_____
Zaměstnavatel	_____	_____
Zaměstnání	_____	_____
Telefon	_____	_____
e-mail	_____	_____

Bytové poměry na adrese trvalého pobytu

Popis bytu (např. 1+3, vybavení) _____ počet osob
v domácnosti _____

Jedná se o byt

v majetku města v rodinném domě družstevní v osobním vlastnictví u jiného pronajímatele

Druh užívání bytu

v nájemním bytě u rodičů v podnájmu u příbuzných na ubytovně jinde (popsat kde)

Vlastník

Na základě jakého právního vztahu (nájemní smlouva, podnájemní smlouva, apod.)

Bytové poměry aktuálního pobytu (vyplňte v případě, že v současnosti nebydlíte na adrese trvalého pobytu)

Adresa _____

Popis bytu (např. 1+3, vybavení) _____ počet osob

v domácnosti _____

Jedná se o byt

v majetku města v rodinném domě družstevní v osobním vlastnictví u jiného pronajímatele

Druh užívání bytu

v nájemním bytě u rodičů v podnájmu u příbuzných na ubytovně jinde (popsat kde)

Vlastník _____

Na základě jakého právního vztahu (nájemní smlouva, podnájemní smlouva, apod.)

Odůvodnění (uveďte důvod, proč nebydlíte v místě trvalého bydliště)

Další osoby ve společné domácnosti přiděleného bytu (kromě žadatele)

1)

2)

Jméno a příjmení (popř. titul)

Rok narození

Rodinný stav

Státní občanství

Adresa trvalého pobytu

Zaměstnavatel

Zaměstnání

Vztah k nájemci

3)

4)

Jméno a příjmení (popř. titul)

Rok narození

Rodinný stav

Státní občanství

Adresa trvalého pobytu

Zaměstnavatel

Zaměstnání

Vztah k nájemci

Odůvodnění přihlášky (žadatel s trvalým bydlištěm mimo město Kaplice zdůvodní podání přihlášky)

Nemovitý majetek uchazeče o byt – s výjimkou nezastavěných pozemků (v případě uzavřeného manželství obou manželů)

Uveďte kolaudované i rozestavěné stavby určené k bydlení, byty (včetně družstevních), popřípadě spoluvlastnické podíly k uvedeným nemovitostem. V opačném případě uveďte prohlášení, že nejste vlastníkem žádné nemovitosti.

Zájemce _____

Manželka _____

.....

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Za účelem pronájmu bytu prohlašuje níže uvedený žadatel, že

- nemá závazky vůči městu a na jeho majetek nebyl prohlášen konkurz nebo proti němu nebylo zahájeno insolvenční řízení, nebo toto řízení nebylo odmítnuto či zamítnuto pro nedostatek majetku úpadce nebo není v likvidaci.
- nebyl v posledních třech letech disciplinárně trestán za rušení veřejného pořádku.
- všechny uvedené údaje jsou pravdivé a nezatajil žádné závažné skutečnosti, které by mohli ovlivnit výsledek výběrového řízení
- bere na vědomí, že dopustí-li se podvodného jednání, může být z řízení o pronájmu bytu vyloučen.

V dne

.....

podpis

Protokol o převzetí bytu – nebytového prostoru

Č.	V domě čp.	V ulici-náměstí:					
Místo: KAPLICE		Uživatelé:					
Byt přidělen rozhodnutím : Rady města v KAPLICI					Ze dne:		
Čj.	Byt je	suterén		přízemí		poschodí	podkroví
Skládá se z	kuchyně	pokojů		předsíň		komory	spíže
haly	koupelny	záchod		balkon		sklep	
Dále společné prostory							
Dále toto vybavení a zařízení							

Vybavení zařízení	Popis a stav
Elektrické vedení, stav, počet vypínačů, zásuvek, elektroměr umístění	
Topení	
Plynovod kde	
Vodovod kde	
Zasklení	
Nátěry oken dveří stěn	
Obklady stěn kde	
Rolety, žaluzie	
Zvonky, domácí tel.	

Sklepy	
--------	--

Kuchyně:	ks	
Sporák		
Kuch. linka		
Podlaha		
Vývod aut .pračka		
Koupelna:	ks	

