

MĚSTO KLÁŠTEREC NAD OHŘÍ



Název: **Pravidla pro hospodaření s byty, nebytovými prostory a pro nabytí, převod, nájem, pacht a výpůjčku ostatních nemovitých věcí ve vlastnictví města Klášterce nad Ohří**

Číslo: 5/2018
Vydána: 13.12.2018

Účinnost: 1.1.2019

EC 00451/2019
S EC 06562/2018/4

Anotace:

Tento dokument stanovuje pravidla pro hospodaření s byty, nebytovými prostory a pro nabytí, převod, nájem, pacht a výpůjčku ostatních nemovitých věcí ve vlastnictví města Klášterce nad Ohří.

Pravidla pro hospodaření s byty, nebytovými prostory a pro nabytí, převod, nájem, pacht a výpůjčku ostatních nemovitých věcí ve vlastnictví města Klášterce nad Ohří.

**Čl. I.
Základní ustanovení**

- 1.** Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
Dohodne-li se pronajímatel s nájemcem, je za byt považován i jiný než obytný prostor, pokud byl pronajat za účelem bydlení.
Byt (jednotka) je nemovitou věcí zapsanou ve veřejném seznamu.
- 2.** Nebytovým prostorem (NP) se rozumí místnost nebo soubor místností určených k jiným účelům než k bydlení. Pokud je NP jednotkou (nachází se v domě s byty a ostatními NP, kde bylo vlastníkem vydáno prohlášení podle zvl. předpisu) je nemovitou věcí zapsanou ve veřejném seznamu.
- 3.** Za ostatní nemovité věci jsou pro účely těchto pravidel považovány zejména pozemky, jakož i věcná práva k nim a dále práva, která za nemovitou věc prohlásí zákon.

**Čl. II.
Pravidla pro hospodaření s byty**

A) Příjem žádosti o přidělení bytu:

- 1.** Žádosti o přidělení bytu jsou v případě osobního doručení přijímány odborem správy majetku a bytového fondu v budově Městského úřadu Klášterec nad Ohří, nám. Dr. E. Beneše 85, 2. patro, tel.: 474 359 688. Žádost lze zaslat i poštou na adresu podatelny Městského úřadu Klášterec nad Ohří (nám. Dr. E. Beneše 85, 431 51 Klášterec nad Ohří). Přijatá žádost po opatření razítkem podatelny bude po prověření její úplnosti a správnosti zapsána do pořadníku žadatelů o byt a o tomto úkonu bude žadatel písemně informován. V případě, že žádost nebude úplná, bude vyzván k doplnění, a to s lhůtou pro doplnění. V případě nedoplnění žádosti do stanovené lhůty, nebo v případě, že nebude splňovat podmínky pro přidělení bytu, bude informován o skutečnosti, že jeho žádost nebyla zařazena do pořadníku uchazečů.
- 2.** Žádost se podává písemně na formuláři, jehož vzor je přílohou těchto pravidel.
- 3.** Žadatel, který žádá o přidělení bytu, musí splňovat následující základní podmínky:
 - a) musí být osobou starší 18 let a musí být plně svéprávný. V opačném případě žádost za tohoto žadatele podává osoba zákonného zástupce nebo osoba vykonávající funkci jeho opatrovníka,
 - b) žadatel ani spolubydlící osoby nesmí mít uzavřenou jinou nájemní smlouvu k bytu ve vlastnictví města, nebo být vlastníky či spoluvlastníky jiného bytu či domu,
 - c) žadatel ani spolubydlící osoby nesmí být vedeni jako dlužník města nebo dlužník organizace zřízené nebo založené městem. Za účelem zjištění splnění této podmínky žadatel i plnoleté spolubydlící osoby písemně zprošťují zaměstnance správce daně (městského úřadu) povinnosti mlčenlivosti, což je zjišťováno dvoufázově – při podání žádosti a před rozhodnutím rady města o přidělení bytu.

d) nesmí být na žadatele a/nebo spolubydlící osoby vedeny exekuce nebo prohlášena insolvence,

e) musí prokázat schopnost platit stanovenou výši nájemného a služeb spojených s nájmem (prokazují potvrzením od zaměstnavatele o výši průměrného příjmu, případně jiným dokladem – daňovým přiznáním, potvrzením o výši důchodu apod.).

4. Veškerá dokumentace týkající se správy bytového fondu je vedena na odboru správy majetku a bytového fondu Městského úřadu Klášterec nad Ohří.

B) Bytový pořadník:

1. Bytový pořadník je sestavován odborem správy majetku a bytového fondu tak, že je sestaven s ohledem na strukturu velikosti bytů v majetku města, přičemž pořadí žadatelů je určeno datem doručení úplné (případně doplněné) žádosti ve stanovené lhůtě.

2. Každý žadatel má právo v žádosti uvést maximálně dvě alternativy požadované velikosti bytu, které označí pořadím. K dalším v žádosti uvedeným alternativám se nepřihlédne. Pro zařazení žádosti do bytového pořadníku v těchto případech platí ustanovení předchozího odstavce obdobně.

3. Do bytového pořadníku nebudou zařazeni žadatelé, kteří v době prověřování úplnosti a správnosti podané žádosti prokazatelně uvedli nepravdivé údaje a neprokáží, že výše jejich příjmu po odečtení předpokládané výše nájemného u požadované velikosti bytu včetně služeb nedosahuje výše životního minima. Z bytového pořadníku bude vyřazen rovněž žadatel, který podmínku uvedenou v předchozí větě nesplní v době před rozhodnutím Rady města Klášterce nad Ohří (dále v textu jen „rada města“) o přidělení bytu. Dále bude z bytového pořadníku vyřazen žadatel, u nějž bude prokázáno, že v žádosti uvedl nepravdivé údaje.

4. Bytový pořadník, s ohledem na povinnost ochrany osobních údajů dle zvláštního zákona nebude zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Klášterec nad Ohří ani na jeho webových stránkách. Žadatel, jehož žádost byla zařazena do bytového pořadníku, je ale oprávněn do něho nahlížet v době úředních hodin na odboru správy majetku a bytového fondu Městského úřadu Klášterec nad Ohří.

C) Postup přidělení bytu:

1. V případě uvolnění bytu bude žadatel, který se nachází na prvním místě pořadníku vyzván k jeho prohlídce. Pokud žadatel možné přidělení bytu bezdůvodně odmítne, bude vyřazen z bytového pořadníku a dále bude k jeho prohlídce vyzván žadatel na dalším místě pořadníku. Pokud žadatel odmítne byt třikrát (poté, co vždy podá novou žádost a postoupí v pořadníku na první místo), nebude mu již další žádost umožněno podat (resp. taková žádost nebude přijata).

2. za bezdůvodné odmítnutí bytu se považuje:

a) nesouhlas s umístěním bytu v určité lokalitě,

b) nesouhlas s polohou bytu v domě,

c) nesouhlas s bytem v domě, kde nelze použít výtah, vyjma zdravotních důvodů uvedených v žádosti,

d) nesouhlas s vnitřní dispozicí bytu (např. byt bez balkonu apod.) nebo s vybavením či zařízením bytu.

3. V případě, že žadatel nemá k bytu žádné výhrady (na základě jeho osobní prohlídky), odbor správy majetku a bytového fondu připraví materiál na zasedání rady města s návrhem na přidělení bytu tomuto žadateli.
4. O přidělení bytu rozhoduje rada města. Ke dni rozhodování rady města musí být u žadatele splněny podmínky uvedené v části A) bod 3. a v části B) bod 3. těchto pravidel. V případě, že podmínky splněny nebudou, nebude žádost projednána.
5. Radě města budou odborem správy majetku a bytového fondu předkládány k projednání a schválení přidělení bytu žádosti splňující podmínky uvedené v těchto pravidlech. Žádosti budou předkládány v pořadí, v jakém byly vedeny v bytovém pořadníku a s ohledem na výsledek prohlídky bytu dle odst. 1. této části.
6. V případě, že rada města přidělení bytu schválí, je smlouva o nájmu bytu uzavírána na dobu určitou jeden rok s tím, že pokud v průběhu této doby nájmu bude nájemce plnit veškeré své povinnosti vyplývající z uzavřené smlouvy o nájmu bytu, bude doba nájmu prodlužována vždy o další jeden rok.
7. Pokud se žadatel, kterému bylo písemně sděleno, že rada města schválila přidělení bytu jeho osobě, nedostaví k uzavření smlouvy o nájmu nejpozději do 14 dnů ode dne doručení informace o přidělení bytu, aniž by mu v tom prokazatelně bránila závažná překážka, smlouva o nájmu bytu uzavřena nebude a rada města své usnesení o přidělení bytu zruší, přičemž žádost žadatele bude z bytového pořadníku vyřazena. Předmětný byt bude následně nabízen žadateli na dalším místě pořadníku.
8. Nájemné není regulováno. Výši nájemného stanovuje rada města svým samostatným usnesením, přičemž vychází zejména z obvyklé výše nájemného za 1 m² obytné plochy ve městě Klášterec nad Ohří.
9. Nájemce je povinen před podpisem smlouvy o nájmu bytu složit na účet města jistotu ve výši trojnásobku stanoveného měsíčního nájemného. Složenou jistotu je město oprávněno při skončení nájmu započíst na úhradu případných nedoplatků na nájemném a nákladů za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby. Zbývající část jistoty se nájemci po skončení nájmu vrátí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne předání bytu nájemcem pronajímateli. Pokud nájemce odmítne stanovenou jistotu složit, k uzavření smlouvy o nájmu bytu nedojde a bude postupováno obdobně, jak je uvedeno v části C) bod 4. těchto pravidel.

D) Přidělení bytu mimo pořadník:

Rada města může ve výjimečných případech rozhodnout o přidělení bytu mimo pořadník žadateli, který splňuje podmínky pro jeho přidělení uvedené v čl. II. část A) bod 2. a 3. těchto pravidel a u něhož je přidělení bytu v zájmu města (např. lékař, pedagog, strážník městské policie, hasič apod.).

E) Vzájemná výměna bytů, přechod nájmu, podnájem bytu (nebo jeho části):

1. Vzájemná výměna bytů je možná pouze se souhlasem města, jako vlastníka bytů. Kromě souhlasu vlastníka bytů je k výměně potřeba písemné dohody nájemců dotčených bytů o jejich vzájemné výměně. O výměně bytů rozhoduje rada města. Na výměnu bytů není právní nárok. Rada města zamítne výměnu bytů, pokud na bytech nebo alespoň jednom z nich je evidován dluh.

2. Přejed práv a povinností z nájmu v případě úmrtí nájemce bytu se řídí ustanoveními § 766 a § 2279 až 2284 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „občanský zákoník“).
3. Podnájem bytu nebo jeho části se řídí ustanoveními § 2274 a násl. občanského zákoníku.

Čl. III. Nebytové prostory

1. O nájmu nebytového prostoru a uzavření smlouvy o nájmu rozhoduje rada města na základě písemné žádosti žadatele po předchozím zveřejnění záměru nájmu v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále jen „zákon o obcích“). Písemná žádost musí obsahovat přesné označení umístění nebytového prostoru (adresu, umístění v budově, velikost), účel nájmu (činnost, která bude v nebytovém prostoru realizována) a požadovanou dobu nájmu.
2. Výši nájemného stanovuje rada města vždy na každý příslušný rok svým samostatným usnesením. Při schvalování doby nájmu se přihlíží k návrhu žadatele.
3. Pokud je nebytový prostor pronajímán za účelem podnikání, postupuje se vedle obecných ustanovení o nájmu uvedených v občanském zákoníku, i podle § 2302 a násl. občanského zákoníku.
4. Veškerá dokumentace týkající se správy nebytových prostor je vedena na odboru správy majetku a bytového fondu Městského úřadu Klášterec nad Ohří.
5. Žadatel, který žádá o nájem nebytového prostoru, musí splňovat následující podmínky:
 - a) žádost musí podat na vyplněném formuláři (viz příloha č. 2),
 - b) nesmí být veden jako dlužník města nebo jím zřízených nebo založených organizací. Za účelem zjištění splnění této podmínky žadatel písemně zmocňuje správce daně (městský úřad) zproštění mlčenlivosti,
 - c) nesmí být v insolventci, úpadku nebo nesmí být proti němu vedena exekuce.

Čl. IV. Převod ostatních nemovitých věcí (pozemků)

1. Převodem nemovitých věcí se rozumí konkrétní věc nabýt, prodat, směnit nebo darovat.
2. Město je před rozhodnutím zastupitelstva města o konkrétním úkonu převodu (s výjimkou nabytí věci) povinno záměr úkonu zveřejnit v souladu s § 39 zákona o obcích. Zveřejnění záměru nelze považovat za návrh na uzavření smlouvy ve smyslu občanského zákoníku.
3. Nemovité věci v majetku města lze převést na právnickou či fyzickou osobu na základě jejich žádosti, která musí obsahovat přesné označení nemovitosti.
4. O uzavření příslušné smlouvy s případnými podmínkami a ceně převáděné nemovité věci na druhé osoby rozhoduje zastupitelstvo města, přičemž vychází z ceny stanovené v Pravidlech pro stanovení výše cen za prodej pozemků v majetku města Klášterce nad Ohří, které tvoří přílohu č. 3. Pokud vybraný zájemce nezaplatí cenu ve lhůtě uvedené v příslušné smlouvě, je město oprávněno od uzavřené smlouvy odstoupit. Zastupitelstvo

města je rovněž oprávněno rozhodnout, že cena za převod nemovitosti může být zaplacená ve splátkách s podmínkou ztráty výhody splátek v případě nezaplacení, byť jedné splátky.

5. Zastupitelstvo města může na žádost žadatele rozhodnout o uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní k převáděné nemovitosti.
6. Při uzavírání smluv o převodu nemovitých věcí se v ostatním postupuje podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
7. Veškerá dokumentace (žádosti, smlouvy a jejich dodatky apod.) ve věcech převodu nemovitých věcí je vedena na odboru správy majetku a bytového fondu Městského úřadu Klášterec nad Ohří.

Čl. V.

Nájem, pacht a výpůjčka ostatních nemovitých věcí

1. Nemovité věci ve vlastnictví města lze rovněž pronajmout, propachtovat nebo poskytnout jako výpůjčku, a to jak právnícké, tak fyzické osobě na základě její písemné žádosti. Žádost musí obsahovat přesné označení nemovité věci, navrhovanou dobu nájmu nebo výpůjčky a účel nájmu nebo výpůjčky.
2. Záměr pronájmu, pachtu nebo poskytnout jako výpůjčku musí být zveřejněn v souladu s § 39 zákona o obcích. O schválení nájmu, pachtu nebo výpůjčky a uzavření příslušných smluv s vybraným zájemcem rozhoduje rada města, pokud si uvedenou pravomoc nevyhradí zastupitelstvo města. Zveřejnění záměru nelze považovat za návrh na uzavření smlouvy ve smyslu občanského zákoníku.
3. Výši nájemného za nájem pozemků stanovuje rada města vždy na každý příslušný rok svým samostatným usnesením.
4. Veškerá dokumentace ve věcech nájmu, pachtu a výpůjček nemovitých věcí je vedena na odboru správy majetku a bytového fondu Městského úřadu Klášterec nad Ohří.

Čl. VI.

Zrušovací ustanovení, účinnost

1. Tato pravidla byla schválena usnesením Zastupitelstva města Klášterce nad Ohří č. 2018 ze dne 13.12.2018 a nabývají účinnosti dnem 1. 1. 2019.
2. Nabytím účinnosti těchto pravidel se zrušují „Pravidla pro hospodaření s byty, nebytovými prostory a pro nabytí, převod, pronájem a výpůjčku ostatních nemovitých věcí ve vlastnictví města Klášterec nad Ohří“ schválené usnesením Zastupitelstva města
3. Klášterce nad Ohří č. 661/24/2017 ze dne 7.12.2017.

Přílohy: *Vzor žádosti o přidělení bytu*
Vzor žádosti o přidělení nebytového prostoru
Pravidla pro stanovení výše cen za prodej pozemků v majetku města

Kodytek

Mgr. David Kodytek
místostarosta města



Drozd

Ing. Štefan Drozd
starosta města

Městský úřad Klášterec nad Ohří
nám. Dr. E. Beneše 85
431 51 Klášterec nad Ohří
Odbor správy majetku a bytového fondu

Žádost o přidělení bytu

1. ŽADATEL:

a) Fyzická osoba

Jméno, příjmení, titul:	
Datum narození:	
Státní příslušnost:	
Bydliště:	
Doručovací adresa (není-li shodná s bydlištěm):	
Kontakt (telefon, e-mail):	
Spolubydlící osoby (jméno, bydliště, datum narození)	

b) Právnícká osoba

Název (dle obch., živn. nebo jiného veřejného seznamu):	
Sídlo (zapsané ve veřejném seznamu):	
IČO:	
DIČ:	
Jejíž jménem jedná (jméno, příjmení, titul):	
Funkce:	
Kontakt (telefon, e-mail, datová schránka):	

Žádám o přidělení bytu o velikosti:

1. případně

2.

Já, níže podepsaný žadatel (zástupce jménem žadatele) prohlašuji, že:

- a) *Nemám uzavřenou jinou nájemní smlouvu k bytu ve vlastnictví města a nejsem vlastníkem či spoluvlastníkem jiného bytu či domu,*
- b) *Nejsem veden jako dlužník města nebo jím zřízených či založených organizací,*
- c) *Není proti mé osobě vedena žádná exekuce ani insolvenční řízení,*
- d) *Mám/nemám zdravotní indispozici, která by mě omezovala ve výběru nabízeného bytu s ohledem na jeho umístění. Pokud ano doložím lékařskou zprávu,*
- e) *Beru na vědomí, že v případě odmítnutí bytu budu vyřazen z bytového pořadníku.*

Příloha: Prohlášení žadatele (daňového subjektu) o zproštění mlčenlivosti správce daně

V dne

.....
podpis žadatele

Já, níže podepsaná spolubydlící osoba prohlašuji, že:

- a) *Nemám uzavřenou jinou nájemní smlouvu k bytu ve vlastnictví města a nejsem vlastníkem či spoluvlastníkem jiného bytu či domu,*
- b) *Nejsem veden jako dlužník města nebo jím zřízených či založených organizací,*
- c) *Není proti mé osobě vedena žádná exekuce ani insolvenční řízení,*

Příloha: Prohlášení spolubydlící osoby (daňového subjektu) o zproštění mlčenlivosti správce daně

V dne

.....
podpis spolubydlící osoby

Prohlášení daňového subjektu o zproštění mlčenlivosti

Já, níže podepsaný

- u fyzické osoby: jméno, příjmení, titul, datum narození, bydliště
 - u právnické osoby: jméno, příjmení, titul, funkce statutárního orgánu žadatele a dále název, sídlo a IČO právnické osoby dle údajů zapsaných v OR
-
-

jako daňový subjekt (v případě právnické osoby: „jako statutární orgán daňového subjektu“) tímto v souladu s ustanovením § 52 odst. 2) zákona č. 280/2009 sb., daňový řád, v platném znění,

z p r o š ť u j i

mlčenlivosti pracovníky správce daně tj. Městského úřadu v Klášterci nad Ohří.

Zproštění mlčenlivosti se týká všech daní, u nichž správu vykonává výše uvedený správce daně, jako svoji působnost podle daňového řádu.

Zproštění mlčenlivosti uděluji za účelem zjištění, zda jako daňový subjekt nemám daňové nedoplatky vůči výše uvedenému správci daně v souvislosti s mojí žádostí o:

- pronájem bytu ze dne

Zproštění mlčenlivosti se týká všech předchozích zdaňovacích období včetně stavu ke dni rozhodování příslušného orgánu města Klášterce nad Ohří o mé žádosti dle předchozího odstavce.

V Klášterci nad Ohří dne

.....
podpis daňového subjektu
(zástupce daňového subjektu)

Městský úřad Klášterec nad Ohří
nám. Dr. E. Beneše 85
431 51 Klášterec nad Ohří
Odbor správy majetku a bytového fondu

Žádost o nájem nebytového prostoru

2. ŽADATEL:

a) Fyzická osoba

Jméno, příjmení, titul:	
Datum narození:	
Státní příslušnost:	
Bydliště:	
Doručovací adresa (není-li shodná s bydlištěm):	
Kontakt (telefon, e-mail):	

b) Právnícká osoba

Název (dle obch., živn. nebo jiného veřejného seznamu):	
Sídlo (zapsané ve veřejném seznamu):	
IČO:	
DIČ:	
Její jménem jedná (jméno, příjmení, titul):	
Funkce:	
Kontakt (telefon, e-mail, datová schránka):	

Výše uvedený žadatel žádá o nájem nebytového prostoru (NP):

Označení objektu, kde se NP nachází (ulice, čp.):.....

Umístění NP v objektu (např. patro, přízemí apod.):

Požadovaná doba nájmu: **určitá** (od, do:)

neurčitá (s účinností od:)
(nehodící škrtněte)

Způsob využití NP (přesný popis činností v něm vykonávaných):

.....
.....

Níže podepsaný žadatel (zástupce žadatele) tímto prohlašuje, že:

- a) není veden jako dlužník města nebo jím zřízených nebo založených organizací,
- b) není předmětem exekuce, insolvenčního řízení nebo úpadku.

Příloha: Prohlášení žadatele (daňového subjektu) o zproštění mlčenlivosti správce daně

V dne

.....
podpis žadatele/zástupce

Prohlášení daňového subjektu o zproštění mlčenlivosti

Já, níže podepsaný

- u fyzické osoby: jméno, příjmení, titul, datum narození, bydliště
- u právnické osoby: jméno, příjmení, titul, funkce statutárního orgánu žadatele a dále název, sídlo a IČO právnické osoby dle údajů zapsaných v OR

.....
.....
jako daňový subjekt (v případě právnické osoby: „jako statutární orgán daňového subjektu“) tímto v souladu s ustanovením § 52 odst. 2) zákona č. 280/2009 sb., daňový řád, v platném znění,

z p r o š ť u j i

mlčenlivosti pracovníky správce daně tj. Městského úřadu v Klášterci nad Ohří.

Zproštění mlčenlivosti se týká všech daní, u nichž správu vykonává výše uvedený správce daně, jako svoji působnost podle daňového řádu.

Zproštění mlčenlivosti uděluji za účelem zjištění, zda jako daňový subjekt nemám daňové nedoplatky vůči výše uvedenému správci daně v souvislosti s mojí žádostí o:

- pronájem nebytového prostoru ze dne

Zproštění mlčenlivosti se týká všech předchozích zdaňovacích období včetně stavu ke dni rozhodování příslušného orgánu města Klášterce nad Ohří o mé žádosti dle předchozího odstavce.

V Klášterci nad Ohří dne

.....
podpis daňového subjektu
(zástupce daňového subjektu)

Pravidla pro stanovení výše cen za prodej pozemků v majetku města Klášterce nad Ohří

Ceny za prodej pozemků v majetku města:

1. v zahrádkářských koloniích za cenu **5,- Kč/m²**
2. u rekreačních chat za cenu **150,- Kč/m²**
3. rozšíření plochy u objektu vlastněné žadatelem v katastrálním území Klášterec nad Ohří a Miřetice u Klášterce nad Ohří za cenu **150,- Kč/m²**
4. rozšíření plochy u objektu vlastněné žadatelem v ostatních katastrálních územích za cenu **100,- Kč/m²**
5. pozemek pod stavbou vlastněnou žadatelem v katastrálním území Klášterec nad Ohří a Miřetice u Klášterce nad Ohří za cenu **200,- Kč/m²**
6. pozemek pod stavbou vlastněnou žadatelem v ostatních katastrálních územích za cenu **150,- Kč/m²**
7. ostatní pozemky za cenu **dle znaleckého posudku**

K výše uvedeným cenám bude účtována částka za náklady spojené s převodem nemovitosti (tj. geometrický plán, znalecký posudek, správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí, apod.).

