**ZÁSADY A PODMÍNKY PRO PRONÁJEM BYTŮ VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OSTRAVY, SVĚŘENÝM MĚSTSKÉMU OBVODU POLANKA NAD ODROU**

**Čl. I.**

**Úvod**

Pronájem bytů realizuje statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Polanka nad Odrou podle místních podmínek v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, Obecně závaznou vyhláškou č. 14/2013, kterou se vydává Statut města Ostravy, ve znění pozdějších předpisů, „Zásadami hospodaření s domovním a bytovým fondem v majetku města“, které usnesením č. 701/16 ze dne 13. 12. 2000 schválilo Zastupitelstvo města Ostravy a s příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), navazujících právních předpisů a předpisů souvisejících s hospodařením s byty z obecního domovního a bytového fondu.

Městský obvod Polanka nad Odrou pronajímá obecní byty na základě usnesení Rady městského obvodu a to:

* byty v objektu **č. p. 545**, ul. 1. května;
* byty v domě pokojného stáří **č. p. 476** (DPS), ul. Janovská, jeden služební byt č. 7 a bezbariérový byt zvláštního užívání č. 1;
* služební byt v objektu **č. p. 592**, ul. 1. května;
* pečovatelské byty v objektu **č. p. 1/2a**, ul. 1. května.

**Čl. II.**

**Vymezení pojmů**

1. Pro účely těchto zásad se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (dále jen „**obecní byt**“) a nachází se v domech ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Polanka nad Odrou, bytem nejsou místnosti určené pro poskytování ubytovacích služeb ve smyslu §§ 2326 až 2331 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Pečovatelský byt (dále jen „**obecní byt**"), vystavený z programu ministerstva pro místní rozvoj ĆR 117D0640 slouží k poskytování sociálního bydlení pro osoby v ekonomicky neaktivním věku – seniory. Pečovatelský byt zajišťuje sociální nájemní bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k získání nebo prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti, a současně umožní efektivního poskytování terénních služeb sociální péče.

**Čl. III.**

**Podání žádosti**

1. Žadatel o pronájem obecního bytu podává žádost na předepsaném tiskopise “**Žádost o pronájem obecního bytu**“ na Úřadu městského obvodu Polanka nad Odrou. Žádost obdrží na odboru hospodářské správy a veřejných zakázek (dále jen „**HSaVZ**“) nebo na internetových stránkách Úřadu městského obvodu Polanka nad Odrou [**Příloha č. 1**.](file:///C%3A%5CUsers%5Cmatulovaiv%5CDesktop%5CP%C5%99%C3%ADloha%20%C4%8D.1_%C5%BD%C3%A1dost%20o%20pron%C3%A1jem%20obecn%C3%ADho%20bytu.docx)
2. Žádost o pronájem obecního bytu může podat fyzická osoba, která dovršila 18 let věku a je způsobilá k právním úkonům.
3. Žadatel (platí i pro manžela/manželku žadatele) je povinen před podáním žádosti o pronájem obecního bytu odboru hospodářské správy a veřejných zakázek (HSaVZ) předložit tyto doklady (potvrzeni):
4. občanský průkaz - ke kontrole údajů v žádosti, nebo průkaz o povolení k trvalému pobytu cizince nebo průkaz o povolení k trvalému pobytu občana Evropské unie (dle § 1 odst. 2 zák. č. 326/1999 Sb.),
5. **potvrzení o bezdlužnosti vůči statutárnímu městu Ostrava,**
6. doklad, z něhož vyplývá, že žadatel je:
* zaměstnán; osobou samostatně výdělečně činnou, studentem
* poživatelem důchodu české správy sociálního zabezpečeni nebo jiného obdobného přijmu,
1. doloží důchodový výměr za posledních 12 měsíců před uzavřením nájemní smlouvy a to i osoby, která bude žít ve společné domácnosti s žadatelem.
2. Žádost o pronájem obecního bytu nelze převést na jinou fyzickou osobu, a to včetně osob blízkých uvedených v § 22 občanského zákoníku.

**Čl. IV.**

**Evidence žádostí o pronájem obecního bytu**

1. Odbor HSaVZ  při ÚMOb Polanka nad Odrou vede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu (dále jen „**evidence**“). Odbor HSaVZ eviduje dva pořadníky:
2. evidence žádostí pro byty v objektu **č. p. 1/2a**, ul. 1. května a v objektu **č. p. 476**, ul. Janovská
3. evidence žádostí pro byty v objektu **č. p. 545**, ul. 1. května a v objektu **č. p. 592**, ul. 1. května.
4. Žádosti o pronájem obecního bytu jsou evidovaný v evidenci podle data podané žádosti na podatelně Úřadu městského obvodu Polanky nad Odrou, přičemž každé žádosti je přiřazeno samostatné evidenční číslo.
5. Odbor HSaVZ prověří věcnou a obsahovou správnost žádosti o pronájem obecního bytu.
6. Bude-li u žádostí o pronájem obecního bytu zjištěn nedostatek formálního charakteru, bude žadatel neprodleně písemně vyzván k jeho odstranění, a to ve lhůtě do 30 dnů od jeho zjištěni.
7. Žadatel o pronájem obecního bytu je povinen nahlásit každou změnu odboru HSaVZ, formou předepsaného tiskopisu „**Čestné prohlášení o změně k žádosti o pronájem bytu ve vlastnictví statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Polanka nad Odrou**“, který obdrží na odboru HSaVZ nebo na internetových stránkách Úřadu městského obvodu Polanka nad Odrou, [**příloha č. 2**:](file:///C%3A%5CUsers%5Cmatulovaiv%5CDesktop%5CP%C5%99%C3%ADloha%20%C4%8D.2_%C4%8Cestn%C3%A9%20prohl%C3%A1%C5%A1en%C3%AD.docx)
	1. písemně oznámit odboru HSaVZ každou změnu, která je podstatná pro rozhodnutí o uzavření smlouvy k nájmu bytu nebo stanovení podmínek k jejímu uzavřeni, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy tato změna nastala,
	2. nesplnění povinnosti uvedených v ustanovení písm. a) může mít za následek vyřazení žádostí o pronájem obecního bytu z evidence.
8. Žádost se z evidence vyřadí:
9. zjistí-li se, že žadatel zemřel,
10. prokazatelným způsobem, že žadatel při podání, změně, nebo doplnění své žádostí o pronájem obecního bytu uvedl neúplné, nesprávné nebo nepravdivé údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,
11. v případě, že se žadatel nezkontaktuje s odborem HSaVZ k ověření a projednání skutečností uvedených v žádosti o přidělení bytu na základě písemné výzvy, maří možnost doručení písemností odmítáním převzetí, změnil bydliště, tuto skutečnost neoznámil, a tím je písemnost nedoručitelná,
12. v případě doručení písemné výzvy nereaguje a nezkontaktuje se s odborem HSaVZ,
13. v případě, že z důvodu na straně žadatele nebude nájemní smlouva uzavřena do 15 dnů od doručení (převzetí).
14. Ustanoveni odst. 6 neplatí, jestliže žadatel od podané žádostí o pronájem obecního bytu písemně odstoupí, tzn., požádá o vyřazení žádostí o pronájem obecního bytu z evidence.
15. O vyřazení žádostí o pronájem obecního bytu z evidence uvědomí ÚMOb Polanka nad Odrou, odbor HSaVZ žadatele písemně.
16. Informace týkající se podané žádosti o pronájem obecního bytu odboru HSaVZ budou sdělovány pouze žadateli, jeho manželovi/manželce nebo zmocněnci žadatele, na základě předloženi plné moci, a to v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších změn a předpisů.
17. Zaevidovaní žádosti o pronájem obecního bytu do evidence žadatelů o pronájem obecního bytu není právně závazné, tzn. statutární město Ostrava, městský obvod Polanka nad Odrou není povinen uzavřít se žadatelem nájemní smlouvu a žadatel není oprávněn se domáhat uzavření nebo zajištění uzavřeni jakékoliv nájemní smlouvy.

**Čl. V.**

**Způsob pronájmu obecního bytu**

1. Městský obvod Polanky nad Odrou si určil následující postup pro přidělení bytu.
2. ÚMOb Polanka nad Odrou - odbor HSaVZ osloví žadatele z evidence, kteří mají v Polance nad Odrou trvalý pobyt. Oslovení žadatelé musí splňovat podmínky nároků na přidělení bytu pro jednotlivé domy uvedené v čl. VI.
3. Při nezájmu žadatelů o obecní byt dle písm. a), budou následně oslovení ostatní žadatelé. Oslovení žadatelé musí splňovat podmínky nároků na přidělení bytu pro jednotlivé domy uvedené v čl. VI.
4. Odbor HSaVZ vyhotoví seznam uchazečů o byt v zaevidovaném pořadí a následně ho předloží Radě městského obvodu Polanky nad Odrou.
5. Rada městského obvodu Polanky nad Odrou bude brát v úvahu následující kritéria:
6. délka podání žádosti,
7. velikost bytu musí odpovídat počtu osob,
8. žadatel pečuje o nezaopatřené dítě,
9. žadatel musí splňovat podmínky nároků na přidělení bytu pro jednotlivé domy dle čl. VI:
10. Ve výjimečných případech může Rada městského obvodu Polanky nad Odrou svým usnesením rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy s žadatelem mimo stanovenou evidenci, a to z důvodu:
11. zájmu MěOb Polanky nad Odrou,
12. přihlédnutí k vážnému zdravotnímu stavu žadatele a osob bydlících s ním ve společné domácnosti,
13. sociální potřebnosti žadatele.
14. Rada městského obvodu Polanky nad Odrou si vyhrazuje právo vyřadit žadatele z evidence na základě zjištěných skutečností, které by mohly bránit řádnému užívání bytu, nebo by mohlo dojít k narušování soužití.

**Čl. VI.**

**Cílové skupiny – podmínky nároků na přidělení bytu**

1. Rozhodujícím kritériem pro udělení obecního bytu v objektu **č. p. 545**, ul. 1. května je splnění kritérií pro podání žádosti o pronájem obecního bytu uvedených v čl. III. odst. 2 těchto zásad.
2. Rozhodujícím kritériem pro udělení obecního bytu v objektu **č. p. 476**, ul. Janovská: je pobírání starobního nebo invalidního důchodu. U pronájmu bytu č. 1 jde o byt zvláštního určení. Byt je zvlášť stavebně upraven pro ubytování osob zdravotně postižených, a to pohybově (zejména imobilních osob na invalidním vozíku) nebo osob postižených zrakově či sluchově. Pronájem bytu navrhuje příslušný odbor Magistrátu města Ostravy.
3. Rozhodující kritérium pro udělení služebního bytu v objektu **č. p. 592**, ul. 1. května: žadatel je aktivním členem SDH (Jednotky sboru dobrovolných hasičů).
4. Rozhodujícím kritériem pro udělení pečovatelského bytu v objektu **č. p. 1/2a**, ul. 1. května:
5. **žadatel je ve věku 65 let a více (65+)** nebo kdy je **zdravotní stav osoby závislý na pomoci jiné fyzické osoby** (podle § 7 zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů).
6. **žadatel má průměrný měsíční příjem** v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy **0,75 násobek průměrného měsíční mzdy** **a to v případě jednočlenné domácnosti** nebo **1,0 násobek v případě dvoučlenné domácnosti**.
7. ke dni uzavření nájemní smlouvy, žadatel ani další osoby v domácnosti **nemají ve vlastnictví ani podílovém spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt, a nemá ani družstevní podíl v bytovém družstvu a** **doloží písemné potvrzení**.
8. žadatel nesmí mít dluhy vůči Statutárnímu městu Ostrava, organizacím řízeným nebo zřizovaným Statutárním městem Ostrava.

**Čl. VII.**

**Nájemní smlouva a přechod nájmu**

1. S osobou z cílové skupiny pro udělení obecního bytu v objektu **č. p. 545**, ul. 1. května, **č. p. 476**, ul. Janovská a **č. p. 592**, 1. května bude nájemní smlouva na pronájem bytové jednotky sjednaná **na dobu neurčitou**, na základě rozhodnutí rady městského obvodu Polanka nad Odrou. O uzavření smlouvy o nájmu bytu po předchozím zániku práva k nájmu (společnému nájmu) bytu dle § 2279 a násl. Občanského zákoníku rozhoduje rada městského obvodu Polanka nad Odrou. Žádost o přechod nájmu bytu (zánik společného nájmu bytu) obdrží na odboru HSaVZ nebo na internetových stránkách Úřadu městského obvodu Polanka nad Odrou v [**příloze č. 3**.](file:///C%3A%5CUsers%5Cmatulovaiv%5CDesktop%5CP%C5%99%C3%ADloha%20%C4%8D.3%20_p%C5%99echod%20n%C3%A1jmu%20docx.docx)
2. S osobou z cílové skupiny pro udělení pečovatelského bytu v objektu **č. p. 1/2a**, ul. 1. května bude uzavřena nájemní smlouva na **dobu 2 let**. **Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání a obnovování nájmu na dobu určitou v případě, že nájemce neoznámí, nehodlá v nájemném vztahu pokračovat. Nájem se prodlouží vždy nejvíce o dva roky.**
3. Pro případ přechodu nájmu pečovatelského bytu v domě **č.** **p. 1/2a**, ul. 1. května po úmrtí původního nájemce na osobu, která nepatří do cílové skupiny, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, kterým bude vyloučeno použití ustanovení § 2285 občanského zákoníku o obnovování nájmu. Taková osoba musí vyklidit byt nejdéle do 30 dnů po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. V případě přechodu nájmu na osobu, která ke dni přechodu nedosáhla osmnáct let, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, že nájem skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel.
4. V případě, že nedojde k přechodu nájmu v domě **č. p. 1/2a**, ul. 1. května podle § 2279 a násl. Občanského zákoníku a nájem bytu bude předmětem dědictví, bude příjemce dotace postupovat podle § 2283 občanského zákoníku. To znamená, že vypoví nájem s dvouměsíční výpovědní lhůtou nejpozději do tří měsíců poté co se dozvěděl, že nájemce zemřel, nedošlo k přechodu nájmu bytu, a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.
5. V domech s nájemními byty uvedenými v čl. I těchto zásad je sjednán zákaz podnájmu i jeho části podle občanského zákoníku.

**Čl. VIII.**

**Plnění nájemní smlouvy spojená s užíváním bytu**

1. Výměnu a úhradu předmětů vnitřního vybavení bytů a nebytové prostor v domech s byty stanoví "**Pravidla o výměně a úhradě předmětů vnitřního vybavení bytů a nebytových prostor**".
2. Postup při určování záloh za služby v bytových domech a jejich rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů za služby určují "**Pravidla o rozsahu služeb spojených s užíváním bytu** **v bytových domech a jejich rozúčtování**".
3. Drobné opravy a běžná údržba bytů a nebytových prostor stanoví „**Pravidla o úhradě drobných oprav v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytů**".
4. Základní pravidla a zásady chování a vzájemného soužití obyvatel domu stanoví „**Domovní řád**".
5. Tato Pravidla jsou k dispozici na internetových stránkách Úřadu městského obvodu Polanka nad Odrou [www.ostrava.polanka.cz](http://www.ostrava.polanka.cz) (informace občanům/obecní byty).

**Čl. X.**

**Přechodná a závěrečné ustanovení**

Tyto zásady jsou účinné dnem následujícím po jejich schválení Radou městského obvodu Polanka nad Odrou dne **14.10.2020** a bylo přijato usnesení č. **0610/RMOb-Pol/1822/52**.