

Pravidla

přidělování, pronajímání a užívání bytů ve vlastnictví obce Široká Niva

Hospodaření s bytovým fondem spadá dle ustanovení § 35 zákona č. 128/2000 sb., o obcích (*obecní zřízení*), *ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o obcích), do samostatné působnosti obcí.* Rozhodovací pravomoci v oblasti nájemního bydlení, zejména rozhodování záležitostí, které podle zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník), náleží vlastníku bytu, jímž je obec, vykonává na základě ustanovení § 102 odst. 3 zákona o obcích usnesením zastupitelstvo obce.

V zájmu zajištění efektivního a transparentního hospodaření s byty vydala obec tato Pravidla pro přidělování, pronajímání a užívání bytů ve vlastnictví obce Široká Niva (dále jen pravidla) včetně přílohy, jíž jsou Kritéria a způsob výběru žadatelů o nájem bytu ve vlastnictví obce Široká Niva (dále jen kritéria pro posuzování žádostí). Tato kritéria stanoví způsob výběru nájemníka ze zájemců o nájemní bydlení na základě doručených a evidovaných žádostí.

Článek 1

Vymezení pojmů

- vlastník bytu a pronajímatel je obec Široká Niva
- nájem bytu (bytové jednotky) je smluvní vztah na základě nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání a nájemce se zavazuje za užívání bytu pronajímateli platit nájemné.
- byt (bytová jednotka) je předmět nájmu, zpravidla to bývá místnost nebo soubor místností ve vlastnictví obce Široká Niva, které jsou určeny k bydlení
- žadatel je fyzická osoba oprávněná podle těchto pravidel podat žádost o přidělení bytu,
- nájemce je osoba užívající byt,
- nájemné je měsíční platba stanovená za užívání bytové jednotky, nelze zaměňovat s další úhradou za plnění spojená s užíváním bytu,
- úhrady za plnění spojená s užíváním bytu jsou platby vynaložené na plnění spojená s užíváním bytu (např. topení, spotřeba elektrické energie, spotřeba vody atd.),
- nájem na dobu určitou je přesně stanovená doba nájmu, po jejím uplynutí nájem končí
- nájem na dobu neurčitou je časově neomezený, smlouva uvádí, že nájem je sjednán na dobu neurčitou, popřípadě se smlouva o době nájmu nezmiňuje,
- písemná forma - je zákonný požadavek - nájemní smlouva musí být sjednána písemně, nestačí ústní dohoda.

Uvedené pojmy jsou v pravidlech použity v popsaném významu. Pokud by použitý výraz připouštěl různý výklad, vyloží se v pochybnostech k tíži toho, kdo výrazu použil jako první.

Článek 2

Všeobecné podmínky pro žadatele o byt

žádost o přidělení bytu může podat žadatel starší 18 let věku, splňuje-li následující podmínky:

- a) v posledních pěti letech nedostal výpověď z bytu z důvodu neplacení nájemného, z důvodu porušování povinností vyplývajících z nájemní smlouvy bytu, zejména tím, že pronajal byt bez souhlasu vlastníka,
- b) není dlužníkem obce Široká Niva,
- c) je státním občanem České republiky, nebo má povolen trvalý pobyt na území České republiky.

- Veškeré údaje, které žadatel vyplňuje do žádosti, musí být pravdivé (čestné prohlášení žadatele).
- Jednotlivé žádosti musí být doručeny na Obecní úřad Široká Niva, Široká Niva č.p. 79 (dále jen úřad), kde jsou evidovány. Tuto agendu vykonává starosta obce.
- Žadatel je povinen písemně oznámit jakoukoliv změnu údajů, které uvedl ve své žádosti neprodleně, nejpozději do 30 dnů od jejího vzniku.
- Žadatel, kterému byla žádost o přidělení bytu zrušena podle těchto pravidel, si může novou žádost o přidělení bytu podat nejdříve po uplynutí jednoho roku od vyřazení žádosti.
- Pokud je žadatel již nájemcem obecního bytu, bude jeho žádost o přidělení bytu po doručení automaticky vyřazena.
- Žadatel a členové nájemcovy domácnosti, nesmí mít jako nájemce uzavřenou nájemní smlouvu k družstevnímu bytu (člen družstva) nebo k obecnímu bytu v jiné obci vzdálené od obce Široká Niva do 30 km.
- Žadatel je v době podání žádosti schopen hradit nájemné a další úhrady spojené s užíváním bytu.
- Žadatel přikládá k žádosti doklad zaměstnání a o výši svých příjmů, případně je možné nahradit čestným prohlášením (OSVČ).
- Žadatel bere na vědomí, že před podpisem nájemní smlouvy k bytu bude vyžadováno uhrazení bezúročné jistoty ve výši trojnásobku požadovaného nájemného. Jistota nenahrazuje úhradu nájemného za byt. Jistota slouží k úhradě případných dlužných částek za nájemné a služby spojené s užíváním bytu nebo případných škod způsobených nájemcem nebo osobami s ním bydlícími na bytovém zařízení, bytě či domě. Zbývající část této jistoty, resp. jistota celá, nebude-li mít obec Široká Niva vůči bývalému nájemci pohledávky, bude bývalému nájemci vrácena při skončení nájmu.
- Žadatelem nemůže být osoba, která hrubě nebo zvláště závažně porušovala povinnosti vyplývající z nájmu (tzn. špatná platební morálka - hrazení nájemného po řádném termínu splatnosti, pronajímání bytu třetí osobě, porušování občanského soužití).
- Žadatelem nemůže být také osoba, která byla v důsledku soudního řízení (výpověď z nájmu bytu, žaloba o vyklizení bytu, exekuční výkon) vystěhována z bytu.
- Žádosti o nájem bytu v majetku obce Široká Niva, které budou neúplné a nebudou splňovat všeobecné podmínky pro žadatele uvedené v těchto pravidlech, budou vráceny žadateli s odůvodněním zpět, včetně příloh žádosti. Pokud nebudou podklady ani po doplnění splňovat uvedené náležitosti, nebude žadatel zařazen do seznamu žadatelů o byt.

Článek 3

Zvláštní podmínky pro žadatele o byt

Obec Široká Niva může v závislosti na velikosti, umístění či kvalitě nabízeného bytu stanovit další podmínky pro konkrétní řízení o přidělení bytu, které musí žadatelé splnit mimo podmínek stanovených těmito pravidly.

Obec Široká Niva si vyhrazuje právo stanovené zvláštní podmínky měnit, doplňovat nebo zrušit.

Článek 4

Náležitosti žádosti o pronájem bytu

- Podání žádosti je zpoplatněno částkou **100,- Kč**.
- Žadatel uvede na příslušném formuláři, (který je připraven ke stažení na webových stránkách obce nebo k dispozici na podatelně úřadu), své jméno a příjmení, adresu trvalého bydliště,

datum narození, rodinný stav a dále jména a příjmení, data narození osob, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost.

- Žadatel a osoby, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost, starší 18 let, dokládají čestným prohlášením, že nevlastní objekt vhodný k bydlení.
- Žadatel vyplní do žádosti následující údaje:
 - a) důvody podání žádosti o nájem bytu v majetku obce
 - b) čestné prohlášení o schopnosti žadatele hradit pravidelně nájemné a poplatky za služby v předpokládané výši
 - c) prohlášení žadatele o tom, že se, v případě uzavření nájemní smlouvy k bytu s obcí Široká Niva, přihlásí do 30 dnů od podpisu nájemní smlouvy k trvalému pobytu na adrese nájemního bytu včetně nezaopatřených dětí, o které pečuje a které s ním sdílí společnou domácnost
- Žádosti přijímá podatelna úřadu, která každou žádost označí podacím razítkem s uvedením data podání a na požádání potvrdí doklad o převzetí žádosti. Žádosti lze zasílat i cestou elektronické podatelny (E-podatelny) s elektronickým podpisem pod příslušným odkazem na webových stránkách obce Široká Niva. Žádost bez elektronického podpisu je nutné do 5 pracovních dnů ode dne zaslání žádosti stvrdit podpisem na úřadu.
- Žádost je nutné každoročně obnovit vyplněním formuláře: „Prohlášení žadatele o byt“ a doručit na podatelnu úřadu nejpozději do 31. března (včetně), jinak bude žádost vyřazena z evidence žadatelů. Prohlášení žadatele není zpoplatněno.
- Žádost, která byla zaevidována, je na podnět Obecního úřadu Široká Niva z evidence vyřazena v níže uvedených případech:
 - a) žadatel uvedl v žádosti o přidělení bytu nepravdivé údaje
 - b) žadatel neoznámil změny, týkající se jeho poměrů uvedených v žádosti
 - c) žadatel odmítl nabízený byt bez závažných důvodů
 - d) žadatel, popřípadě osoba s ním spolu žádající, se stal dlužníkem obce Široká Niva
 - e) žadatel, popřípadě osoba s ním spolu žádající, se stal vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení ve vzdálenosti menší než 30 km od obce Široká Niva
 - f) žadatel opakovaně neakceptuje na nabídky bytů
 - g) žadatel požádal o vyřazení své žádosti

Tiskopisy k žádosti o přidělení bytu jsou k dispozici na webových stránkách obce a na podatelně obecního úřadu.

Článek 5

Postup řízení o přidělení bytu

Všechny žádosti o přidělení bytu do nájmu jsou posuzovány Obecním úřadem Široká Niva, která hodnotí žádosti ve vztahu ke každému žadateli individuálně, především s ohledem na:

- a) délku trvalého pobytu žadatele v obci Široká Niva nebo místních částech,
- b) rodinné poměry,
- c) zaměstnání (zdroj příjmů),
- d) délku podání žádosti,
- e) naléhavost bytové potřeby - zohlednění sociální, rodinné či osobní situace,
- f) zájem obce - občané plnící úkoly pro zajištění služeb a chodu obce.

Obecní úřad projednává a posuzuje žádosti o nájem bytu dle schválených kritérií pro posuzování žádostí, která jsou přílohou těchto pravidel.

Obecní úřad předkládá po svém jednání zastupitelstvu obce zápis s návrhem na přidělení bytu nejvhodnějšímu uchazeči společně s návrhem uzavření nájemní smlouvy.

Výběr provedený obecním úřadem má charakter doporučení, neboť v tomto je pouze poradním orgánem zastupitelstva obce. Obecní úřad má právo vyzvat kteréhokoliv uchazeče k doplnění jeho žádosti o chybějící údaje nezbytné k vyřízení/projednání.

Zastupitelstvo obce projedná návrh úřadu a rozhodne o novém nájemci volného bytu. Zastupitelstvo obce má právo rozhodnout, že nevybere nebo neuzavře nájemní smlouvu s žádným zúčastněným žadatelem. Proti rozhodnutí není odvolání.

O rozhodnutí ve věci přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy bude vyrozuměn žadatel prostřednictvím úřadu. Zpráva zastupitelstva obce o přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy je postoupeno obecnímu úřadu, který s žadatelem sepiše nájemní smlouvu.

Článek 6

Uzavření smlouvy o nájmu bytu

- Obecní úřad s vybraným žadatelem uzavře nájemní smlouvu dle usnesení zastupitelstva obce.
- Řízení o přidělení bytu je ukončeno uzavřením nájemní smlouvy.
- Nájemní smlouvu musí vybraný žadatel o nájem bytu uzavřít s obcí Široká Niva, zastoupenou starostou, nejpozději do 15 dnů ode dne doručení souhlasu s uzavřením nájemní smlouvy. Pokud tak žadatel neučiní, má obec Široká Niva za to, že o nájem bytu žadatel již nemá zájem.
- Smlouvy o nájmu bytu jsou uzavírány písemnou formou na dobu určitou, a to na dobu 2krát na 6 měsíců po sobě jdoucích bez automatické obnovy. Pokud nájemník v předešlém období řádně plní podmínky nájemní smlouvy, bude s ním uzavřena smlouva na dobu 1 rok s automatickou obnovou.

Článek 7

Výměna bytu

- Nájemci obecních bytů mohou vyměnit byty pouze na základě žádosti o výměnu bytu a písemného souhlasu obou nájemců s takovou výměnou, kterou projedná zastupitelstvo obce Široká Niva. Na vydání souhlasu obce Široká Niva s výměnou bytu není právní nárok.
- U každého jednotlivého nájemce obecního bytu, který projeví zájem o sjednání nájmu k jinému obecnímu bytu podáním formální žádosti (dále jen „žadatel“), bude tato formální žádost předložena zastupitelstvu obce k posouzení.
- V případě schválení žádosti vydá zastupitelstvo obce usnesení, obsahující rozhodnutí o ukončení nájmu stávajícího bytu a vrácení bytu zpět obci. Dále vydá rozhodnutí o přidělení nového bytu žadateli a následně uzavření nájemní smlouvy k novému bytu, vždy se stanovenou dobou účinnosti. Na základě tohoto usnesení bude každý jednotlivý žadatel vyzván k uzavření dohody o ukončení nájmu původního bytu. Vrácení bytu zpět obci a uzavření nové nájemní smlouvy tak, aby byly tyto podmínky dodrženy nejpozději do data účinnosti podle usnesení zastupitelstva.
- Nová nájemní smlouva bude uzavřena na stejnou dobu, jako byla do doby výměny

Článek 8

Způsob prodlužování nájemních smluv k bytu

- Nájemní smlouvy na byt, které byly uzavřené na dobu určitou, jsou prodlužovány uzavřením dodatku za splnění podmínky, že nájemce užívá byt v souladu s nájemní smlouvou, nepoškozuje

a udržuje pronajatý majetek, chová se ohleduplně k spolubydlícím i k okolí, neporušuje zákony a občanské soužití.

- První dodatek prodlužující nájemní vztah na období 6 měsíců bez automatické obnovy, obec Široká Niva uzavře s nájemcem za podmínky, že nájemce nedluží obci nájemné anebo platby za služby spojené s užíváním bytu.
- Druhý dodatek, prodlužující nájemní vztah na období 6 měsíců bez automatické obnovy, obec Široká Niva uzavře s nájemcem za podmínky, že nájemce nedluží obci nájemné anebo platby za služby spojené s užíváním bytu.
- Třetí dodatek prodlužující nájemní vztah na období 12 měsíců s automatickou obnovou obec Široká Niva uzavře s nájemcem za podmínky, že nájemce nedluží obci nájemné anebo platby za služby spojené s užíváním bytu.
- Před prodloužením nájemní smlouvy provádí obec vždy kontrolu předmětného bytu za přítomnosti nájemce bytu. Z kontroly pořizuje protokol, který je součástí nové nájemní smlouvy nebo dodatku k nájemní smlouvě.

Článek 9

Kritéria pro posuzování žádostí o pronájem bytu

- Posuzovány a bodově ohodnoceny budou i následující skutečnosti:
 - a) délka trvalého - skutečného pobytu v obci Široká Niva či jejích místních částech
 - b) rodinné poměry
 - c) zaměstnání
 - d) současná bytová situace žadatele
 - e) doba podání žádosti o byt
 - f) zájem obce
 - g) naléhavost bytové potřeby
 - h) odmítnutí bytu
- Po nabytí účinnosti těchto pravidel budou posuzovány a bodově ohodnoceny všechny doručené žádosti o přidělení bytu v obci, včetně obnovených žádostí, doručených na podatelnu úřadu nejpozději do 30.06.2023. Posouzení provede Obecní úřad Široká Niva každoročně nejpozději k 31.03. kalendářního roku dle kritérií a bude stanoveno aktuální pořadí žadatelů o nájemní byt.

Článek 10

Postup při stavebních úpravách bytů

- Žadatel (nájemce) o úpravu bytu podá žádost o úpravu bytu na podatelnu úřadu. Žádost bude obsahovat projektovou dokumentaci a specifikaci úpravy (použité materiály, postupy, předpokládaná délka trvání úpravy, fotodokumentace atd.)
- Podatelna úřadu žádost o úpravu bytu zaeviduje, případně potvrdí převzetí žádosti
- Zastupitelstvo obce žádost o úpravu bytu s podklady projedná za účelem schválení, případně zamítnutí. O výsledku jednání je písemně vyrozuměn žadatel. Schválení žádosti o úpravu bytu nenahrazuje rozhodnutí ve správním řízení a ostatní povolení dotčených orgánů, které je následně povinen zajistit žadatel.
- Po uplynutí lhůty pro realizaci úprav bytu je u nájemce provedena kontrola provedených úprav. Při kontrole doloží dokumenty o přestavbě (např. potvrzení o likvidaci odpadů, revize apod.). O provedené kontrole bytu se zpracuje zápis s uvedením závad a nutných oprav, včetně termínu jejich odstranění, a určení, kdo odstranění závad provede. Z kontroly bytu je pořizována fotodokumentace stavebních úprav. Vzniklé závady odstraňuje nájemce na vlastní náklady.

- Pokud jsou stavební úpravy bytu v souladu se stavebním povolením, vyhotoví Obecní úřad dodatek k nájemní smlouvě - protokol o úpravách bytu. Dodatek se vyhotovuje ve 2 výtiscích a to pro nájemce a obec.
- Nájemce nesmí svévolně provádět stavební úpravy pronajatého bytu. Schvalování nepodléhá výmalba a výzdoba bytu, toto může nájemce provádět na vlastní náklady.
- Tiskopis "žádost o schválení úprav bytu" je k dispozici na webových stránkách obce.

Článek 11

Ukončení nájemní smlouvy

- Nájemní smlouva může být ukončena výpovědí jednou ze smluvních stran nebo uplynutím doby nájmu bez automatické obnovy. Výpověď se doručuje písemně druhé smluvní straně. Pokud je výpověď podána na úřad, je zaevidována a žadateli potvrzeno její převzetí.
- Nejpozději 7 pracovních dnů před uplynutím doby nájmu stanoví obec termín provedení kontroly stavu bytu za účelem jeho převzetí. Před předáním bytu je nájemce povinen uvést byt do původního stavu (viz příloha nájemní smlouvy - protokol o stavu bytu). V případě plánované rekonstrukce bytu může zastupitelstvo obce rozhodnout o výjimkách.
- O provedené kontrole bytu je zpracován zápis o závadách a opravách, včetně termínu jejich odstranění, a určení, kdo odstranění závad provede. Pokud bude byt určen k celkové rekonstrukci, je k tomu při kontrole přihlédnuto.
- V případě zjištění závad ze strany nájemce, odstraní je nájemce na vlastní náklady. Závady vzniklé běžným opotřebením a užíváním odstraní obec dle standardů stanovených dohodou s úřadem.
- Celkovou rekonstrukci bytů po ukončení nájemní smlouvy provádí obec, která rozhoduje o specifikaci i rozsahu rekonstrukce a o pořadí rekonstrukcí bytů. Všechna potřebná povolení si zajišťuje obec a vyžaduje k rekonstrukci položkový rozpočet.
- Zápis o závadách a opravách se vyhotovuje ve 2 výtiscích a to pro nájemce a obec.

Článek 12

Závěrečná ustanovení

- Seznam žadatelů o byty je neveřejný.
- Na přidělení uvolněné b.j. není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy.
- Zastupitelstvo obce na svém 5. zasedání konaném dne 22.06.2023 usnesením č. 172/05/23 vydalo „**Pravidla přidělování, pronajímání a užívání bytů ve vlastnictví obce Široká Niva**“ s účinností ode dne 01.07.2023 a vztahují se na všechny žádosti zařazené v seznamu žadatelů od 01.07.2022, zároveň ruší pravidla přijatá usnesením zastupitelstva obce č. 30/05 ze dne 25.09.2007.
- V případech hodných zvláštního zřetele si zastupitelstvo obce vyhrazuje právo odchýlit se při svém rozhodování od těchto „Pravidel“. Zastupitelstvo obce tak může svým usnesením rozhodnout o zařazení žádosti o pronájem bytu do seznamu žadatelů, nebo o uzavření nájemní smlouvy k bytu, či o jiných rozhodnutích mimo tato Pravidla.

Alena Máteová, starostka obce

Příloha č.1

Vzor žádosti o přidělení bytu ve vlastnictví obce Široká Niva



Obecní úřad Široká Niva, 792 01 Široká Niva 79

č.j.

ze dne:

Žádost o přidělení bytu v majetku obce Široká Niva

Žadatel

Jméno a příjmení:

Rodné číslo:

Trvalé bydliště:

Rodinný stav:

Povolání žadatele:

Adresa zaměstnavatele:

Žadatel čestně prohlašuje, že on (a ani žádná z osob, která s žadatelem bude v přiděleném bytě bydlet) nemá vlastní byt.

NENÍ nájemcem bytu na dobu neurčitou či vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu určeného k bydlení.

– MÁ – NEMÁ podanou žádost o byt

(doplň obecní úřad)

Žádost o byt podána:

do 3 let – 0 bodů

do 5 let – 1 bod

nad 5 let – 2 body

Rodinné poměry:

Počet nezletilých dětí žijících s žadatelem ve společné domácnosti:

1 dítě – 1 bod

2 děti – 2 body

3 děti – 3 body

4 a více dětí – 4 body

Počet osob, které bydlí s žadatelem ve společné domácnosti a které by se stěhovaly s žadatelem v případě přidělení bytu:

1 – 2 osoby – 0 bodů

3 – 4 osoby – 1 bod

5 a více osob – 2 body

Výměra podlahové plochy připadající na jednu osobu v dosavadním bydlišti:

do 7 m² – 4 bodů

do 10 m² – 3 body

do 15 m² – 2 body

nad 15 m² – 0 bodů

Sociální a zdravotní důvody: (dodá žadatel)

1. zdravotní důvody doložené lékařským vyjádřením 2 body

2. sociální důvody prokazatelně doložené 2 body

(vyjádření Policie ČR, odbor péče o dítě)

(doplň žadatel)

Dosavadní byt, kde bydlím tvoří:

kuchyň	m ²	komora	m ²	garsoniéra	m ²
pokoj	m ²	předsíň	m ²	spíž	m ²
pokoj	m ²	koupelna	m ²		
pokoj	m ²	WC	m ²		

Osoby, které byt užívají:

Jméno a příjmení	nar.	vztah k žadateli
------------------	------	------------------

.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Osoby, které budou žít s žadatelem po přidělení bytu ve společné domácnosti:

Jméno a příjmení	nar.	vztah k žadateli
------------------	------	------------------

.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Odůvodnění žádosti o byt:

.....
Podpis žadatele

Poplatek 100,- Kč uhrazen dne:

dokladem č.: