



Obec Vigantice

Vigantice 203, 756 61 Vigantice

PRAVIDLA pro pronajímání bytů ve vlastnictví obce Vigantice

Zastupitelstvo obce Vigantice na svém 19. zasedání, usnesením č. 19/169 ze dne 15. 7. 2021 vydává s účinností od 01. 09. 2021 tato pravidla pro pronajímání bytů ve vlastnictví obce Vigantice, která upravují pravidla a podmínky pronajímání bytů v majetku obce Vigantice (dále jen „pravidla“).

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Hospodaření s bytovým fondem spadá dle ustanovení § 35 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (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, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), náleží vlastníku bytu, vykonává na základě ustanovení § 102 odst. 3 zákona o obcích rada obce. V obci, kde se rada obce nevolí, vykonává dle ustanovení § 99 odst. 2 zákona o obcích její pravomoc starosta, nestanoví-li zákon o obcích jinak.
2. V zájmu zajištění efektivního a transparentního hospodaření s byty vydalo zastupitelstvo obce Vigantice (dále jen „zastupitelstvo obce“) tato pravidla pro pronajímání bytů ve vlastnictví obce Vigantice a kritéria pro posuzování žádostí o pronájem bytu. Tato kritéria stanoví způsob výběru nájemníka ze zájemců o nájemní bydlení na základě zveřejněných záměrů.
3. Tato pravidla upravují evidenci a posuzování žádostí o byt a stanovují postup při uzavírání nájemních smluv k bytům ve vlastnictví obce Vigantice (dále jen „obec“).
4. Za byt se pro účely těchto pravidel považuje místnost, nebo soubor místností, které jsou částí domu ve vlastnictví obce, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení, a to i jako samostatná bytová jednotka.
5. Nájemce je osoba, se kterou obec má, mělo, uzavřeno písemnou nájemní smlouvu na pronájem bytu.
6. Za společně posuzované osoby se považují osoby, které budou užívat byt společně s žadatelem či nájemcem.

Článek II. Způsob pronajímání uvolněných bytů

1. Uvolněné byty budou pronajímány na základě zveřejnění záměrů na pronájem volných bytů.
2. Informace o bytu nabízeném k pronájmu bude zveřejněna na úřední desce Obecního úřadu Vigantice a na oficiálních webových stránkách obce www.vigantice.cz, a to po dobu minimálně 15 dnů ode dne zveřejnění záměru.

3. Nabídka pronájmu volných bytů bude obsahovat základní charakteristiku bytu a jeho označení pro potřeby zveřejnění. Bude zveřejněn termín a místo odevzdání písemných žádostí o pronájem bytu, základní výše nájemného, výše jistoty a další potřebné informace.
4. Po uplynutí stanoveného termínu po zveřejnění se ukončí příjem žádostí o pronájem volných bytů a dojde k sejmutí záměrů z úřední desky.

Článek III.

Všeobecné podmínky pro žadatele o byt

1. Žadatelem je fyzická osoba, v potřebném rozsahu svéprávná, starší 18 let, mající trvalý pobyt v obci Vigantice po dobu nejméně 12 měsíců před podáním žádosti o byt, proti kterému zároveň není vedena soudní exekuce a není pravomocně odsouzen k výkonu trestu.
2. Žadatel a osoby, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost, nejsou dlužníky obce Vigantice.
3. Žadatel a osoby, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost, nevlastní byt ani jiný objekt určený k trvalému bydlení nebo jeho část na území České republiky.
4. Žadatel nemá a nikdy neměl výpověď z nájmu bytu pro hrubé porušení svých povinností vyplývajících z užívání bytu spočívajících v tom, že neuhradil nájemné nebo úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, nebo pro hrubé a zvláště závažné porušení povinností vyplývajících z nájmu nebo domovního řádu.
5. Žadatel nebyl řešen správním orgánem pro stížnost v souvislosti s užíváním bytu a nezpůsobil obci škodu na majetku;
6. Žadatel neobýval v minulosti neoprávněně obecní byt nebo jiné prostory;
7. Žadatel nemá žádné splatné závazky vůči obci a je v době podání žádosti schopen hradit nájemné a další úhrady spojené s užíváním bytu - tuto skutečnost stvrdí čestným prohlášením v žádosti o byt;
8. Svým podpisem na podané žádosti o byt souhlasí s ujednáním o peněžitě jistotě, přičemž jistota bude složena ve lhůtě uvedené v článku VIII. odst. 3 těchto pravidel.
9. Žadatel se nachází v nepříznivé životní situaci způsobené nenadálými okolnostmi.
10. Zájemce nechová zvířata (zejména kočky, psy či jedovatá zvířata, která by v případě útěku mohla ohrožovat okolí na životě a zdraví).

Článek IV.

Zvláštní podmínky pro žadatele o byt

Zastupitelstvo obce může v závislosti na velikosti, umístění či kvalitě nabízeného bytu stanovit další podmínky pro konkrétní řízení o přidělení bytu, které musí žadatel splnit kromě všeobecných podmínek stanovených v čl. III. těchto Pravidel.

Článek V.

Náležitosti žádosti o pronájem bytu

1. Žadatel je povinen řádně, úplně a pravdivě vyplnit písemnou s uvedením svého jména a příjmení, adresy trvalého bydliště, datum narození, rodinného stavu a dále jména a příjmení, data narození všech osob, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost.
2. Žadatel a osoby, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost, starší 18 let, dokládají „přehled vlastnictví“ vydaný katastrálním úřadem svědčící o tom, že uchazeč a osoby spolubydlící nevlastní byt nebo objekt určený k trvalému bydlení nebo jeho část (rodinný dům, bytový dům atd.) na území České republiky. Tento „přehled vlastnictví“ musí být katastrálním úřadem vydaný max. 3 měsíce před podáním žádosti.
3. Žadatel dále v žádosti o byt vyplní čestné prohlášení, že žadatel nemá vůči obci žádné splatné závazky a je v době podání žádosti schopen hradit nájemné a další úhrady spojené s užíváním bytu.
4. Žadatel dále uvede důvody podání žádosti o pronájem bytu v majetku obce.
5. Žádosti zřetelně označené nápisem „Žádost o přidělení obecního bytu“ přijímá podatelna Obecního úřadu Vigantice, která každou žádost označí podacím razítkem podatelny s uvedením data podání a na požádání potvrdí doklad o převzetí žádosti. Žádosti lze zasílat i elektronicky na emailovou adresu obec@vigantice.cz nebo prostřednictvím datové schránky obce (ID datové schránky: cumajse).
6. Podání žádosti nezakládá žádný právní nárok na přidělení bytu.
7. Osobní údaje žadatele a ostatních osob uvedené v žádosti budou zpracovány v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 04. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen „GDPR“).

Článek VI.

Postup řízení o přidělení bytu

1. Každá podaná žádost o přidělení bytu bude posouzena bytovou komisí obce se stanovenými podmínkami přijetí žádosti. Při neúplné žádosti bude žadatel vyzván k doložení chybějících údajů a dokladů v termínu stanoveném ve výzvě. Do doby doložení požadovaných dokladů nebude žádost vyřizována. Při prokázaném uvedení nesprávných nebo neúplných údajů, bude žádost o přidělení bytu nebo jiných prostor vyřazena. Pokud se nesprávnost údajů uvedených žadatelem prokáže až po přidělení bytu, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení povinností žadatele a v takovém případě může být okamžitě ukončena uzavřená nájemní smlouva.
2. Žádost nebude přijata v těchto případech:
 - zjistí-li se, že žadatel nesplňuje podmínky pro podání žádosti;
 - žadatel prokazatelně porušuje své povinnosti vyplývající z předcházejícího užívání bytu zejména tím, že neplatí nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce; myšleno v předcházejícím bydlišti.
 - žadatel nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušovali dobré mravy v předcházejícím bydlišti;
 - žadatel prokazatelně porušoval zákony, předpisy, nebo vyhlášky obce.

3. O přidělení bytu rozhoduje zastupitelstvo obce na základě doporučení bytové komise obce po posouzení jednotlivých obdržených žádostí. Přihlíží přitom ke všem skutečnostem uvedených v žádosti, zejména k rodinným poměrům žadatele (zda se jedná o rodinu s dětmi, tj. manželé + nezletilé děti, druh + družka + nezletilé děti, matka samoživitelka s nezletilými dětmi apod.), délce podávání žádosti o pronájem bytu, délce trvalého pobytu v obci Vigantice, zájmům obce, zdravotním a jiným důvodům.
4. Řízení o přidělení bytu je ukončeno tehdy, kdy zastupitelstvo obce vydá usnesení o přidělení bytu vybranému žadateli. Proti rozhodnutí zastupitelstva obce není přípustné odvolání.
5. Zastupitelstvo obce má právo v řízení o přidělení volného bytu nevybrat žádného z žadatelů.
6. O rozhodnutí zastupitelstva obce budou informováni všichni žadatelé o volný byt do čtrnácti dnů po příslušném rozhodnutí starosty obce. Vybraný žadatel bude současně vyzván k uzavření nájemní smlouvy.
7. Pokud žadatel ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy přidělený byt odmítne, bez udání závažných důvodů neuzavře nájemní smlouvu, či ve stanovené lhůtě neuhradí jistotu, obec rozhodnutí o přidělení bytu zruší a nastupují na jeho místo další žadatelé v pořadí. Žadatel pak může další žádost o byt podat až po uplynutí doby 12 měsíců od data odmítnutí přiděleného bytu.

Článek VII. Výjimečné přidělení bytu

Zastupitelstvo obce může ve výjimečných případech přidělit byt i jinému občanovi s místem trvalého pobytu mimo obec, a to v naléhavém případě způsobeném živelnou pohromou nebo jinými neočekávanými událostmi, nebo je-li to v zájmu obce.

Článek VIII. Jistota

1. Obec jako pronajímatel ujedná s žadatelem o byt zajištění ve formě jistoty.
2. Výše jistoty je stanovena ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.
3. Jistota za přidělený byt je splatná nejpozději do 15 dnů od doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy.
4. Prostředky vložené do jistoty za byt mohou být použity výhradně:
 - uhrazení dluhu na nájemném a službách spojených s užíváním bytu;
 - úhradě škod na domovním majetku zapříčiněných úmyslně nebo z nedbalosti uživatelem bytu;
 - úhradě nedoplatků z vyúčtování služeb pokud nejsou předmětem soudního sporu;
 - nájemcem uznaných nebo dohodnutých závazků souvisejících s nájemním vztahem
5. Při skončení nájmu obec jako pronajímatel vrátí jistotu nájemci, za předpokladu, že byt či zařízení v něm nebylo, mimo běžné opotřebení, poškozeno a byly vyrovnány pohledávky za byt, včetně služeb, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

Článek IX. Uzavírání nájemních smluv

1. Smlouva o nájmu bytu bude s vybraným žadatelem uzavřena ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy za podmínky splnění povinnosti uvedené v článku VIII. odst. 3 těchto pravidel, a to výhradně písemnou formou. Nájem bytu, jeho vznik, zánik a práva a povinnosti účastníků nájemního vztahu se řídí občanským zákoníkem.
2. Ve smlouvě o nájmu bytu bude uveden rozsah užívání, způsob výpočtu nájemného a jeho splatnosti, způsob úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a jejich splatnost a další podmínky nájemního vztahu.
3. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, a to na dobu jednoho roku. Po uplynutí doby určité bude za předpokladu, že nájemník řádně bydlí, dodržuje závazkové právo, nepoškozuje a udržuje pronajatý majetek, chová se ohleduplně ke spolubydlícím i k okolí a neporušuje zákony, uplatněn prostřednictvím rozhodnutí starosty obce následující postup možného prodloužení nájemního vztahu při dodržení všeobecných podmínek pro žadatele o byt dle čl. III. smlouvy:
 - s nájemcem, u kterého v průběhu doby nájmu nevznikl žádný dluh a kde nedochází k poškozování majetku, porušování dobrých mravů a povinností nájemce souvisejících s jeho nájemním vztahem, může být nájemní vztah prodloužen max. o 2 roky;
 - s nájemcem, u kterého v průběhu doby nájmu vznikl dluh na nájemném a úhradě za služby spojené s užíváním bytu, který nájemce uhradí ihned jednorázově, může být nájemní smlouva prodloužena max. o 1 rok;
 - s nájemcem, u kterého v průběhu stávající doby nájmu vznikl dluh na nájemném a úhradě za služby spojené s užíváním bytu, který se uživatel zaváže uhradit v pravidelných splátkách, bude nájemní smlouva prodloužena pouze o 3 měsíce; tentýž postup bude uplatněn pro uživatele, kteří opakovaně porušili platební morálku;
 - s nájemcem, u kterého v průběhu stávající doby nájmu vznikl dluh na nájemném a úhradě za služby spojené s užíváním bytu, který nájemce nehradí ani ve splátkách na základě písemné dohody ani jednorázově, nebo pokud dochází k ničení majetku, včetně společných prostor a nedodržování domovního řádu či k porušování jiných povinností nájemce souvisejících s jeho nájemním vztahem k bytu, nebude nájemní vztah prodloužen.
4. Výše nájemného a plateb na úhradu služeb související s užíváním bytu zajišťovaných pronajímatelem jsou stanoveny dle platných právních předpisů, uzavřených nájemních smluv. O výši nájemného a plateb za služby spojených s užíváním bytu rozhoduje vždy zastupitelstvo obce. Při prodloužení nájemního vztahu může starosta obce změnit výši nájemného pouze na základě vývoje inflace, tj. podle indexu růstu spotřebitelských cen, který zveřejňuje Český statistický úřad.
5. O převzetí bytu bude sepsán protokol o převzetí bytu, ve kterém bude uveden popis skutečného stavu bytu a jeho vybavení.

6. Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání stran a závazek nájemce uzavřít s pronajímatelem dohodu o vyklizení nemovitosti v případě ukončení nájmu formou notářského zápisu s doložkou přímé vykonatelnosti umožňující pronajímateli byt vyklidit, pokud tak neučiní nájemce sám a dobrovolně, bez nutnosti absolvování soudního jednání o vyklizení bytu. Náklady na sepis dohody o vyklizení u notáře nese nájemce.

Článek X. Podnájem

Pronajatý byt nebo jeho část nelze dát do podnájmu třetí osobě. V případě, že nájemce dá do podnájmu byt nebo jeho část třetí osobě, bude mu dána výpověď z nájmu bytu pro hrubé porušení svých povinností.

Článek XI. Výměna bytu

1. Obec jako pronajímatel nebude v žádném případě vyjadřovat souhlas se samostatnými dohodami o výměně bytů mezi občany, a to ani v případě, že půjde o dohody o výměně bytů, které jsou všechny v majetku obce Vigantice.
2. U každého jednotlivého nájemce bytu ve vlastnictví obce, který projeví zájem o sjednání nájmu k jinému bytu v majetku obce podáním řádné žádosti, bude tato žádost předložena starostovi obce a bytové komisi obce k posouzení a vydání usnesení. Toto usnesení bude obsahovat zejména rozhodnutí o dohodě o ukončení nájmu stávajícího bytu a vrácení bytu zpět pronajímateli, o přidělení nového bytu tomuto nájemci a o 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 bytu, vrácení bytu zpět pronajímateli a uzavření nové nájemní smlouvy tak, aby byly tyto podmínky dodrženy nejpozději do data účinnosti podle usnesení pronajímatele. Nová nájemní smlouva bude uzavřena na dobu dle původní nájemní smlouvy na byt, žadatelem vrácený. Nájemci bytu, který má již složenou na účtu pronajímatele jistotu, bude tato jistota při výměně bytu aktualizována dle výše nájemného.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Na přidělení bytu ve vlastnictví obce není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy k těmto bytům.
2. Pravidla nabývají účinnosti dne 01. 09. 2021.

Článek XII. Seznam příloh

- č. 1 - směrnice pro drobné opravy bytu
- č. 2 - předávací protokol bytu
- č. 3 - vzorová nájemní smlouva

.....
Hana Foltasová
místostarosta obce

.....
Zdenek Porubský
starosta obce