

**Obec Horní Beřkovic
Podřipská E 13
41 85 Horní Beřkovic**

IČO 00263621

**Směrnice č. 01/2014
Rada obce dne 12.3.2014**

Pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví obce Horní Beřkovic

1. Základní pojmy

1.1.

Účelem Pravidel pro přidělování bytů ve vlastnictví obce Horní Beřkovic je úprava postupu majitele bytů při pronajímání těchto bytů tak, aby v této oblasti hospodaření s majetkem obce byly dodrženy zásady hospodárnosti, efektivnosti a transparentního přístupu.

1.2.

Za byt se podle těchto pravidel považuje místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou k tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.

1.3.

Rozhodování o přidělování bytů přísluší Radě obce na návrh Sociální, bytové a kulturní komise RO s výjimkou případů, které by zastupitelstvo svěřilo do své kompetence.

1.4.

Pravidla stanovují podmínky pro:

- a) Podmínky přidělování bytů, přijímání žádostí o byty,
- b) vedení pořadníku na byty,
- c) délku uzavíraných smluv,
- d) jistota
- e) přidělování bytů v obecním zájmu,
- f) přechod nájmu bytu.

1.5.

Podání žádosti o byt nezakládá právní nárok na uzavření nájemní smlouvy.

1.6.

Na rozhodování podle těchto pravidel se zákon o správním řízení neaplikuje.

2. Podmínky pro přidělování bytů

2.1. Obec eviduje žádosti žadatelů o přidělení obecního bytu.

2.2. Žádosti předává Komisi sociální, bytové a kulturní, která je zařadí do seznamu žadatelů o pronájem bytu. Žadatel splňuje tyto podmínky:

- a) Žadatel je starší 18 let.
- b) Žadatel není vlastníkem, spoluvlastníkem bytu nebo domu. nemovitosti určené k bydlení.
- c) je obyvatel obce, nebo sepíše písemný příslib, že při přidělení bytu se přihlásí k trvalému pobytu

2.3. Do seznamů žadatelů nebude zařazena žádost zájemce, který:

- a) nesplňuje podmínky uvedené v bodu 2, odstavec 2,
- b) pozbyl práva nájmu k bytu z důvodu neplnění povinností nájemce
- c) protiprávně užívá obecní byt či nebytový prostor ve vlastnictví města k bydlení,
- d) má dluhy vůči obci po termínu splatnosti - např. místní poplatky - odpady, psi, pokuty.

2.4. Žadatel podává žádost o nájem bytu na předtištěném formuláři, který je zájemci dostupný na obecním úřadě nebo na webových stránkách obce. Žadatel je povinen vyplnit formulář pravdivě a úplně. V případě zjištění nepravdivých nebo nesprávných údajů, zvyhodňujících žadatele v jeho žádosti, bude žádost ze seznamů žadatelů vyřazena.

2.5. Pokud některý z údajů musí být ověřen příslušným orgánem, je žadatel povinen před podáním žádosti toto ověření zajistit na své náklady.

2.6. Žádost o pronájem bytu musí být aktualizována tak, aby odpovídala skutečnosti. Žadatel má povinnost nahlásit změnu každé rozhodné skutečnosti k posouzení žádosti (např. změna adresy, pobytu, počtu členů domácnosti, získání podnájmu, nájmu, vlastnictví bytu či domu, apod.).

Žadatel je povinen jedenkrát za 12 měsíců bez vyzvání (do 30.11. v kalendářním roce) žádost aktualizovat. Není-li tato podmínka splněna, bude žádost vyřazena ze seznamu žadatelů o pronájem bytu, expirace 12 měsíců.

2.7. Žadatel v žádosti uvede i požadovanou velikost přiděleného bytu. Na tuto informaci se bude hledět při přidělování konkrétní bytové jednotky. Uvolněný byt o určité velikosti bude nabídnut jen žadatelům, kteří mají v žádosti uvedenou stejnou požadovanou velikost. Při změně žádosti (velikost, počet osob, apod.) bude žádost zařazena podle data podání první žádosti.

3. Pořadník pro přidělování bytů do nájmu

3.1. Pořadník pro přidělení bytů je seznam žadatelů dle bodu. 2, sestavený na 12 měsíců od 1.1. do 31.12. kalendářního roku. Výjimka v roce 2014 od 1.4. do 31.12..

3.2. Do pořadníku jsou žadatelé o byt seřazeni podle naléhavosti jejich bytové potřeby, rozhoduje Rada obce na návrh Sociální, bytové a kulturní komise.

3.3. Nájemní smlouvu na přidělený byt je žadatel povinen uzavřít s pronajímatelem nejpozději do **10 pracovních dnů** ode dne obdržení **písemné výzvy** k uzavření nájemní smlouvy. Pokud žadatel ve stanovené lhůtě z jakýchkoli důvodů nájemní smlouvu neuzavře, bude výzva považována za zrušenou a byt bude přidělen dalšímu žadateli v pořadí.

3.4. Nájemní smlouvu s žadatelem uzavře obec v souladu s platnými právními předpisy na dobu určitou **3** měsíců.

V případě, že nájemce v této době plní řádně veškeré povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu bytu a domovního řádu, bude nájemní smlouva po uplynutí doby **3** měsíců prodloužena na dobu **6** měsíců. Při opětovném řádném plnění povinností bude smlouva prodloužena na dobu určitou v délce trvání **1.** roku. Pokud budou po celou dobu trvání předchozího nájmu řádně plněny povinnosti nájemníka, bude smlouva uzavřena na dobu neurčitou.

3.5. Při neuzavření nájemní smlouvy dle Čl. 3, odst. 3, při nezaplacení jistiny na byt, nebo **při druhém odmítnutí** přiděleného bytu bude žádost žadatele zařazena na konec pořadníku. Při třetím odmítnutí nebo opětovném neuzavření nájemní smlouvy bude žádost ze seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu vyřazena s tím, že žadatel na přidělení bytu netrvá a svou bytovou potřebu si vyřešil jinak. O odmítnutí je učiněn záznam v pořadníku.

3.6. Další žádost žadatele vyřazeného dle Čl. 3, odst. 5, o nájem obecního bytu bude přijata až po uplynutí 2 let od třetího odmítnutí přiděleného bytu.

3.7. S žadatelem, který má dluh vůči obci nebude nájemní smlouva uzavřena.

4. Jistota

4.1. Z důvodu ochrany majetku obce bude od nových nájemníků vybírána vratná záloha na byt ve výši **dvojnásobku** měsíčního nájmu včetně všech služeb dle evidenčního listu, která bude splatná před podpisem první nájemní smlouvy.

Při nezaplacení této kauce nebude s nájemníkem nájemní smlouva podepsána a byt bude přidělen jinému žadateli.

4.2. Účelem této jistoty je zajištění úhrad případných pohledávek pronajímatele, které vzniknou z titulu poškození pronajatého bytu či zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení poskytnutého pronajímatelem v bytovém domě včetně pohledávek za nájemné a služby spojené s užíváním bytu dle platných právních předpisů.

4.3. Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem dle bodu 4, odst. 2, složí nájemce do 45 dní od čerpání kauce příslušnou finanční částku a to do výše původní jistoty. Nedodržení této lhůty bude považováno za porušení povinností vyplývajících s uzavřené nájemní smlouvy a bude posuzováno jako důvod k výpovědi z nájmu bytu podle Občanského zákoníku.

4.4. Složenou jistotu nelze považovat za zálohově zaplacené nájemné a nezaplacení nájemného nebo jiné úhrady spojené s užíváním bytu za dobu delší než 3 měsíce zakládá právní důvod k výpovědi nájemní smlouvy ze strany pronajímatele v souladu s Občanským zákoníkem.

4.5. Obec je oprávněna s prostředky složenými jako jistota na byt nakládat jako s vlastními finančními prostředky a případně je použit pro zabezpečení oprav bytového fondu, údržby a dalších činností spojených se správou bytového fondu ve vlastnictví obce.

4.6. Obec vyplatí nájemci jistotu po skončení nájmu předmětného bytu. Jestliže nedojde k čerpání této jistoty dle Čl.4, Odst.2, vyplatí obec částku v plné výši. Dojde-li k čerpání, bude vyplacen příslušný zůstatek.

K vypořádání jistoty dojde nejpozději do jednoho měsíce po ukončení nájmu bytu. V případě úmrtí nájemce bude záloha součástí dědického řízení.

5. Přidělování bytů v obecním zájmu

5.1. Z důvodu zájmu obce je možno pronajmout byt pracovníkům organizací zřízených obcí nebo působících na území obce, dále rovněž soukromým osobám působících na území obce, jejichž činnost přispívá k plnění důležitých úkolů a potřeb obce (např. pracovníci v oblasti bezpečnosti, školství, zdravotnictví, apod.)

5.2. Pronájem musí být podmíněn výkonem konkrétní funkce nebo dobou trvání specifické situace. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou a její prodloužení vázáno splněním uvedených podmínek.

5.3. Žádost o přidělení bytu v obecním zájmu může být podána v případě, že žadatel není nájemcem nebo vlastníkem bytu nebo domu na území obce.

5.4. Žádost o přidělení bytu v obecním zájmu projednává vždy zastupitelstvo obce a při rozhodování přihlíží zejména k veřejnému zájmu na chod obce.

6. Přechod nájmu bytu

6.1. Právo na přechod práva nájmu bytu dle těchto pravidel uplatní žadatel v případě, pokud předchodí (poslední) nájemce bytu zemřel.

6.2. Žadatelem o přechod nájmu bytu je osoba, která žila minimálně 1 rok v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a není nájemcem ani vlastníkem žádného jiného bytu či domu. Touto osobou může být nájemcův rodič, partner, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk. V případě, že je touto osobou někdo jiný, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu jen tehdy, schválí-li to zastupitelstvo obce.

6.3. Žádost o přechod nájmu bytu se podává na obecním úřadě.

6.4. Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit správci bytového fondu, že v nájmu nechce pokračovat. Dnem oznámení její nájem zaniká.

6.5. Souhlas k přechodu nájmu bytu dává RO.

6.6. V případě, že žadatel splňuje podmínky přechodu nájmu, uzavře s ním správce bytového fondu v souladu s platnými právními předpisy nájemní smlouvu na byt na dobu určitou 2 let. V případě, že nájemce v této době plní dále řádně veškeré povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu bytu a domovního řádu, bude nájemní smlouva prodloužena na dobu neurčitou.

6.7. Pokud žadatel, na kterého nájem bytu přešel, dosáhl k okamžiku přechodu nájmu věku 70 let, uzavře správce bytového fondu s žadatelem nájemní smlouvu na byt na dobu nájmu sjednanou s předchozím posledním nájemcem.

6.8. Jestliže osoba, na kterou nájem bytu přešel, nedosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 18 let, skončí její nájem dosažením věku 20 let. Po uplynutí této doby může požádat nájemce o prodloužení nájmu na dobu neurčitou. Předpokladem uzavření smlouvy na dobu neurčitou je řádné plnění veškerých povinností vyplývajících ze smlouvy o nájmu bytu a domovního řádu.

6.9. V případě, že osoba nespĺňuje podmínky přechodu nájmu bytu dle občanského zákoníku, vyzve obec písemně žadatele k vyklizení a předání bytu obci Horní Beřkovice ve stanovené lhůtě.

Tato pravidla schválila Rada obce Horní Beřkovice dne 12.3.2014.

Václav Fousek v.r.
starosta

