

Obec Dolní Beřkovice

Klášterní 110, Dolní Beřkovice

e-mail podatelna@dolniberkovice.cz, tel. 315 692 034

Směrnice Rady obce Dolní Beřkovice č. 1/2022 pro přidělování a pronajímání bytů z majetku obce Dolní Beřkovice

I. Základní pojmy a ustanovení

1. Účelem směrnice pro přidělování bytů ve vlastnictví obce Dolní Beřkovice je úprava postupu při pronajímání bytů tak, aby v této oblasti hospodaření s majetkem obce byly dodrženy zásady hospodárnosti, efektivnosti a transparentního postupu.
2. Rozhodování o přidělování bytů přísluší radě obce.
3. Rada obce bude v této oblasti projednávat a rozhodovat o:
 - žádostech o přidělení bytu,
 - stížnostech nájemníků - doporučení k nápravě,
 - o výjimkách z těchto pravidel a o nájmu bytu v mimořádných případech (zdravotní, rodinné, sociální či nenadálé situace žadatele).
 - podrobnějších podmínkách nájmu a obsahu nájemní smlouvy.
 - předčasném ukončení nájemní smlouvy a o jejím prodloužení.
4. Pravidla stanovují podmínky pro:
 - přijímání žádostí o byty,
 - délku uzavíraných smluv,
 - výměnu bytu.
5. Podání žádosti o byt, ani splnění jakýchkoliv kritérií nezakládá právní nárok na přidělení bytu nebo uzavření nájemní smlouvy.

II. Žádost o pronájem obecního bytu - podmínky podání, zpracování a evidence podaných žádostí

1. Vyplněnou žádost odevzdá zájemce na podatelnu Obecního úřadu v Dolních Beřkovicích, Klášterní 110, kde bude řádně zaevidována.
2. Žádost o pronájem obecního bytu podává žadatel na předtištěném formuláři (dostupný na webových stránkách obce v sekci Informace – Služby občanům – Hospodaření s byty), při dodržení následujících podmínek:
 - žadatel je starší 18 let a způsobilý k právnímu jednání,
 - žadatel ani spolubydlící osoby nejsou oprávněným uživatelem nebo vlastníkem jiné nemovitosti určené k bydlení, nebo žadatel je vlastníkem nemovitosti určené k bydlení, ale prokazatelně ji prodává a zároveň doloží, že prostředky z tohoto prodeje nemůže použít na zajištění vlastního bydlení,
 - do seznamu žadatelů nebude zařazena žádost zájemce, který pozbyl práva nájmu bytu z důvodu neplnění povinností nájemce,
 - žadatel či členové domácnosti nemají dluh vůči obci po termínu splatnosti, např. místní poplatky, pokuty, svoz odpadu,
 - žadatel je bezúhonný.

3. Splnění uvedených podmínek je žadatel povinen doložit, pokud k tomu bude obcí vyzván.
4. Žadatel bude ze seznamu žadatelů o byt vyřazen, jestliže:
 - uvedl nesprávné nebo nepravdivé údaje,
 - neoznámil změnu skutečností, rozhodných pro posouzení žádosti,
 - bez závažných důvodů nepřijme (odmítne) nabízený byt, přiměřený jeho žádosti,
 - pokud do 31. 1. následujícího roku neobnoví žádost o přidělení bytu. Aktualizaci žádosti je možné provést písemným prohlášením, že žadatel na žádosti trvá a že všechny údaje v žádosti uvedené jsou platné (popřípadě uvede změnu). Pokud žadatel žádost neobnoví, bude bez písemného vyjádření obce Dolní Beřkovice vyřazen z evidence žádostí o nájem bytů v majetku obce Dolní Beřkovice.

III. Přidělování bytů

1. Přijaté žádosti žadatelů o byt budou řádně zaevidovány a následně předloženy do jednání Rady obce, která je posoudí dle základních kritérií, kdy přihlíží:
 - k trvalému pobytu žadatele (na území obce Dolní Beřkovice nebo spádových obcí),
 - ke schopnosti hradit nájemné, k zahájeným exekucím nebo insolvenčnímu řízení,
 - ke zkušenosti z předchozích případných nájemních vztahů se zájemcem,
 - k potřebnosti zájemce získat bydlení přidělením nájemního bytu,
 - k individuální situaci zájemce (sociální, zdravotní),
 - bezdlužnost vůči obci nebo spolkům a organizacím působícím v obci
2. V případě, že je více žadatelů o jeden byt, rozhodne o přidělení bytu Rada obce. Žadatel bude o rozhodnutí Rady písemně vyrozuměn.

IV. Nájemné a nájemní smlouva

1. Nájemní vztah se řídí Občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., § 2201 až § 2301. Podmínky nájmu budou blíže vymezeny v nájemní smlouvě, kde mnohou být sjednány i odchýlně od níže uvedených bodů.
2. Nájemní smlouva se uzavírá do 31. 12. daného roku s možností prolongace na další období. Pokud nemá nájemník zájem o prolongaci, tuto skutečnost sdělí pronajímateli minimálně 2 měsíce před koncem období. K automatické prolongaci dojde jen za podmínky nájemní smlouvy, tedy pokud pronajímatel nájemci nesdělí, že na něm nemá zájem. Základní nájemné za m² je stanoveno na 50 Kč/1m². Ke zvýšení nájemného může dojít za podmínek nájemní smlouvy nebo občanského zákoníku.
3. Podnájem bytu nebo jeho části třetí osobě bez souhlasu obce je zakázán.
4. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, není oprávněn dát třetí osobě byt do podnájmu. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele, nebo navzdory tomu, že byl sjednán zákaz podnájmu, hrubě tím poruší svou povinnost vyplývající z nájemní smlouvy.
5. Pokud bude nájemce žádat o přihlášení nové spolubydlící osoby do bytu, nepůjde-li o osobu nájemci blízkou, předloží pronajímateli žádost o přihlášení osoby. Obec může požadovat doložení bezúhonnosti této osoby a její bezdlužnost vůči obci Dolní Beřkovice.
6. Pronajímatel může ukončit nájemní vztah výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou dle § 2288 Občanského zákoníku.
7. Pokud nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby a požadovat vyklizení bytu nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu.
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo neprodloužit nájemní smlouvu. K prodloužení nájemní smlouvy nedojde zejména nájemcům:

- kteří dluží pronajímateli jakoukoliv částku, a to i z jiného právního důvodu, než z nájemní smlouvy, např. blokové pokuty, nezaplacené škody na zničeném majetku, poplatky obci apod.,
- kteří bez jeho souhlasu umožnili dlouhodobé užívání bytu (bydlení) třetím osobám. K přijetí nového člena do domácnosti nájemce je třeba souhlasu pronajímatele. V případě porušení povinnosti vyžádat si souhlas s přijetím nového člena domácnosti, nebude nájemní smlouva prodloužena. Za dlouhodobé užívání bytu pronajímatel považuje návštěvu u nájemce trvající dobu delší 14 dnů,
- kteří se na území obce dopouštějí úmyslné trestné činnosti či přestupků – toto se vztahuje i na osoby žijící v nájemcově domácnosti. Pronajímatel má na mysli zejména jednání, kterým je narušován pořádek a klidný život v obci.

IV. Ostatní

V případě, že dojde ke změně právních předpisů nebo bude schválena nová Směrnice o pronajímání bytů z majetku obce Dolní Beřkovice, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním. Výpočtový list s aktualizovanou výší nájemného, zařizovacích předmětů bytu a záloh na služby bude aktualizován se změnami cenových předpisů v oblasti nájemného, cenovými změnami u příslušných dodavatelů služeb, cenovými změnami zařizovacích předmětů po jejich výměně, případně dodání nových zařizovacích předmětů.

V. Závěrečná ustanovení

S dokumenty, které jsou požadovány při podání žádosti o byt, bude nakládáno dle aktuálního spisového a skartačního řádu obce Dolní Beřkovice.

Směrnice byla schválena Radou obce Dolní Beřkovice dne 21. 11. 2022 usnesením č. 01/24/22.

Tato směrnice nabývá účinnosti dne 22. 11. 2022.

.....

starosta obce Miroslav Hrdý v. r.