

Pravidla

pro příjem návrhu na uzavření smlouvy o nájem bytu ve vlastnictví obce Velké Březno

Čl. 1

Základní pojmy

1. Účelem **Pravidel** pro příjem návrhu na uzavření smlouvy o nájmu bytů ve vlastnictví obce Velké Březno je stanovení postupu majitele bytů při příjmu, zpracování, hodnocení podaných návrhů a při pronajímání bytů tak, aby v této oblasti hospodaření s majetkem obce byly dodrženy zásady, přiměřenosti, transparentního přístupu a zásada rovného zacházení (dále jen „Pravidla“).
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.
3. Tato „Pravidla“ se týkají pouze bytů ve vlastnictví obce Velké Březno.
4. Návrh na uzavření smlouvy o nájmu bytu (dále jen „**Žádost**“), jakož i další podání stanovené nebo vyžadované těmito Pravidly, podává osoba uvedená v čl. 2 odst. 2 těchto Pravidel do podatelny Obecního úřadu Velké Březno.
Žádost, jakož i další podání vyžadované těmito Pravidly, lze podat i elektronicky na adresu podatelna@velke-breznno.cz s tím, že Žádost či jiné podání musí být opatřena zaručeným elektronickým podpisem.
5. **Žadatel** – ten, kdo podává Žádost (tedy Návrh ve smyslu ustanovení Čl. 1 odst. 4 těchto Pravidel).
6. **Komise** – Komise majtková a bytová, ustavená radou obce
7. **Administrativu** spojenou s realizací těchto Pravidel provádí Úsek správy obecního majetku Obecního úřadu Velké Březno.
8. **Rozhodování** o uzavření smlouvy o nájmu bytu přísluší radě obce.
9. Pravidla stanovují podmínky pro:
 - a) přijímání Žádosti,
 - b) hodnocení naléhavosti bytových potřeb
 - c) vedení seznamu Žadatelů,
 - d) dobu, na kterou lze nájemní smlouvu uzavřít,
 - e) uzavírání smluv o nájmu bytu v obecním zájmu,
 - f) přechod nájmu bytu.
8. Podání ani přijetí Žádosti nezakládá právní nárok na uzavření nájemní smlouvy.

Čl. 2
Přijímání Žadostí

1. Obec eviduje řádně podané Žadosti na uzavření smlouvy o nájmu obecního bytu.
2. Obec ověří, zda Žadatel splňuje tyto základní podmínky:
 - a) je občanem ČR starší 18 let, nebo je občanem jiného členského státu EU a má na území ČR trvalý pobyt anebo je cizím státním příslušníkem, který splňuje podmínky dlouhodobého pobytu dle zvláštního zákona, a nebo je osobou požívající mimořádné právní ochrany, případně mu byl udělen azyl.
 - b) není nájemcem bytu ve vlastnictví obce,
 - c) v případě že Žadateli jsou manželé, druh a družka anebo partneři, musí alespoň jeden z nich splňovat podmínky čl. 2 odst. 2 písm. a) těchto Pravidel.
 - d) nemá vlastnické právo k nemovitosti určené k bydlení nacházející se na území obce Velké Březno,
 - e) nemá vlastnické nebo spoluvlastnické právo j bytové jednotce.
3. V případě, že Žádost neobsahuje všechny náležitosti, nebo nelze objektivně posoudit, zda jsou splněny základní podmínky uvedené v Čl. 2 odst. 2 těchto Pravidel, vyzve obec Žadatele k jejich doplnění. Lhůta pro doplnění nesmí být kratší než 10 pracovních dnů od doručení výzvy.
4. Žadatel podává Žádost na předtištěném formuláři, který je k dispozici na obecním úřadě a na webových stránkách obce. Pokud je ve formuláři stanoveno, že některý z uváděných údajů musí být ověřen příslušným orgánem, je Žadatel povinen před podáním Žadosti toto ověření zajistit na své náklady.
5. Žadatel v Žádosti mimo jiné uvede i požadovanou velikost pronajímaného bytu.
6. Žadatel je povinen vyplnit formulář pravdivě a úplně. V případě zjištění nepravdivých nebo nesprávných údajů, zvýhodňujících Žadatele, bude Žádost odmítnuta. O důvodech odmítnutí informuje obec navrhovatele ve lhůtě do 10 pracovních dnů od jednání orgánu, který o odmítnutí rozhodl.
7. Žádost na uzavření smlouvy o nájmu bytu je Žadatel povinen aktualizovat tak, aby odpovídala skutečnosti. Žadatel každý rok, vždy k 31. lednu potvrdí obci na předepsaném formuláři, že na své Žádosti trvá. Současně má Žadatel za povinnost nahlásit změnu každé skutečnosti rozhodné pro posouzení naléhavosti bytových potřeb (např. změna adresy, pobytu, počtu členů domácnosti, uzavření jiné smlouvy o nájmu bytů, nabytí vlastnictví bytové jednotky či domu, apod.). Pokud Žadatel tuto povinnost nesplní, bude jeho Žádost ze Seznamu vyřazena. Oznámení o vyřazení ze Seznamu zašle obec Žadateli do 10 pracovních dnů od rozhodnutí orgánu obce o vyřazení návrhu. Ke zpětnému zařazení do Seznamu musí žadatel podat novou žádost. Přitom je povinen splnit podmínky pro podání Žadosti stanovené těmito Pravidly.
8. Obecní úřad předloží všechny doručené návrhy Komisi k posouzení.
9. Komise majetková a bytová (dále jen „Komise“)
 - a) připravuje, vede a aktualizuje Seznam v souladu s těmito Pravidly,
 - b) rozhoduje o splnění podmínek Čl. 2 odst. 2 těchto Pravidel,
 - c) rozhoduje pravdivosti údajů dle ČL. 2 odst. 6 těchto Pravidel,
 - d) rozhoduje o zařazení Žadosti do Seznamu,
 - e) rozhoduje o vyřazení Žadosti ze Seznamu dle Čl. 2 odst. 7 těchto Pravidel,
 - f) provádí výběr Žadostí ze Seznamu a předkládá stanoviska na uzavření smlouvy o nájmu bytu radě obce k projednání.

Čl. 3
Seznam

1. Přehled Žádostí splňujících podmínky stanovené těmito Pravidly tvoří Seznam.
2. V Seznamu jsou jednotlivé Žádosti seřazeny podle naléhavosti bytové potřeby, která je určena jako součet bodů vypočtených dle bodového hodnocení, které tvoří přílohu č.1 těchto Pravidel. Nejvyšší počet bodů označuje nejvyšší naléhavost bytové potřeby Žadatele.
3. Jednotlivé Žádosti jsou v seznamu zapsány pod sebou a číslovány arabskými čísly vzestupně dle data doručení žádosti a to vždy samostatně, dle požadované velikosti bytu.
4. Při rovnosti bodů rozhoduje datum podání Žádosti.
5. Do Seznamu nebude zařazena Žádost, která:
 - a) nesplňuje podmínky uvedené v Čl. 2 odst. 2 až 6 těchto Pravidel
 - b) Žadateli byla vypovězena nájemní smlouva z důvodu neplnění povinností nájemce,
 - c) Žadatel protiprávně užívá obecní byt či nebytový prostor ve vlastnictví obce k bydlení,
 - d) Žadatel má evidovány dluhy vůči obci (např. místní poplatky - odpady, psi, zábor veř. prostranství apod., dále na pokutách nebo na nájmem ze smlouvy o nájmu i jiného majetku obce než bytu),
 - e) Žadatel má právo užívání k jinému bytu. To neplatí v případě, že žadatel užívá obecní byt větších rozměrů a žádá o uzavření smlouvy o nájmu bytu menších rozměrů s tím, že uvolněný byt vrátí obci.
6. O zařazení Žádosti do Seznamu informuje obec Žadatele doporučeným dopisem, a to ve lhůtě 10 pracovních dnů od rozhodnutí Komise o zařazení Žádosti do Seznamu. V oznámení současně poučí navrhovatele o jeho právech a povinnostech vyplývajících mu z obecně závazných právních předpisů a těchto Pravidel.

Čl. 4
Uzavření smlouvy o nájmu bytu

1. O uzavření smlouvy o nájmu bytu rozhoduje rada obce.
2. S Žadatelem, který má v době uzavření smlouvy dluh vůči obci nebude nájemní smlouva uzavřena. Žadatel, který písemně uzná svůj dluh a splatí ho nebo uzavře dohodu o splátkách a řádně splátky hradí, není považován za dlužníka obce a nájemní smlouvy s ním může být uzavřena.
3. Nájemní smlouvu je Žadatel povinen uzavřít s obcí nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne obdržení písemné výzvy doručené mu na adresu uvedenou v Žádosti. Pokud Žadatel ve stanovené lhůtě, bez vážných důvodů stojících na jeho straně, nájemní smlouvu neuzavře, bude výzva považována za bezpředmětnou a obecní úřad zaznamená penalizaci do bodového hodnocení jeho žádosti. O této skutečnosti učiní obec záznam do Seznamu a předmětnou Žádost zařadí na místo v pořadí dle dosažených bodů. Komise navrhne uzavření nájemní smlouvy s druhým v pořadí.
4. Při opakovaném neuzavření nájemní smlouvy dle Čl. 4, odst. 2, bude Žádost ze Seznamu vyřazena s tím, že Žadatel na nájmu bytu netrvá a svou bytovou potřebu si vyřešil jinak.

Obec Velké Březno
Rada obce Velké Březno
se sídlem Děčínská 211 Velké Březno

5. Nájemní smlouvu s Žadatelem uzavírá obec v souladu s platnými právními předpisy na dobu určitou 1 roku s automatickou prolongací doby její platnosti o jeden rok v případě, že nájemce řádně plní své povinnosti, zejména hradí nájemné a poplatek za služby spojené s užíváním bytu a dodržuje Domovní řád, pokud jedna ze smluvních stran neoznámí písemně, nejpozději 1 měsíc před uplynutím doby její účinnosti druhé smluvní straně svůj úmysl smlouvu ukončit.
6. V případě, že Žádost byla v souladu s ustanovením Čl. 4, odst. 4 těchto Pravidel vyřazena, lze novou Žádost přijmout až po uplynutí 2 let od vyřazení.

Čl. 5

Uzavření smlouvy o nájmu bytu v obecním zájmu

1. Z důvodu zájmu obce je možno pronajmout obecní byt zaměstnancům 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.).
2. Pronájem musí být podmíněn výkonem konkrétní činnosti nebo dobou trvání stavu nebo situace, jejíž řešení je v obecním zájmu. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, a to po dobu, po kterou trvá obecní zájem.
3. Žádost na uzavření smlouvy o nájmu bytu v obecním zájmu může být podána pouze v případě, že Žadatel není nájemcem nebo vlastníkem bytu nebo domu na území obce.
4. O tom, zda se jedná o obecní zájem rozhoduje rada obce, ve sporných případech rozhodne s konečnou platností zastupitelstvo obce. Uzavření nájemní smlouvy s konkrétním nájemcem schvaluje rada obce.

Čl. 6

Přechod nájmu bytu

1. Právo na přechod nájmu bytu se řídí ustanovením § 2279 Občanského zákoníku.
2. Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit obci, že v nájmu nechce pokračovat. Dnem oznámení její nájem zaniká.
3. Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit obci, že v nájmu chce pokračovat. Při pochybnostech, zda došlo k přechodu nájmu bytu rozhodne zastupitelstvo obce. V případě sporu, zda došlo k přechodu nájmu, rozhodne na návrh obecní soud.
4. V případě, že Žadatel splňuje podmínky přechodu nájmu, uzavře s ním obec v souladu s platnými právními předpisy nájemní smlouvu na byt na dobu určitou 1 roku. Pokud nájemce řádně plní své povinnosti, zejména hradí nájemné a poplatek za služby spojené s užíváním bytu a dodržuje Domovní řád, může Komise, na písemnou žádost nájemce, předložit radě obce návrh na uzavření dodatku, kterým se nájemní smlouva se automaticky prodlužuje o 1 rok, pokud jedna ze smluvních stran neoznámí písemně nejpozději 1 měsíc před uplynutím doby její účinnosti druhé smluvní straně svůj úmysl účinnost smlouvy ukončit. Výjimky z tohoto ustanovení se řídí ustanovením § 2279 odst. 2 Obč. Z.
5. V případě, že osoba nespĺňuje podmínky přechodu nájmu bytu dle § 2279 občanského zákoníku, vyzve obec písemně uživatele k vyklizení a předání bytu správci bytového fondu ve stanovené lhůtě.

Obec Velké Březno
Rada obce Velké Březno
se sídlem Děčínská 211 Velké Březno

Čl. 7

Závěrečná ustanovení

1. Rada obce si vyhrazuje právo v případě požáru nebo jiných živelných pohrom, případně dalších nepředvídatelných nebo neočekávaných událostí, rozhodnout o uzavření smlouvy o nájmu bytu v majetku obce bezodkladně.
2. Platnost těchto Pravidel je podmíněna schválením Radou obce Velké Březno, včetně jejích případných změn a doplňků.
3. Tato Pravidla nabývají platnosti dnem schválení a účinnosti dne 1. 1. 2017.
4. Tato Pravidla byla schválena dne: 19.10.2016 usnesením Rady obce Velké Březno č. 262/I/b/2016

Mgr Michal Kulháněk
starosta

Ing. Mgr. Michal Šidák
místostarosta

**Bodové hodnocení naléhavosti bytové potřeby
pro účely sestavování seznamu pro obecní byty**

Každá Žádost se hodnotí bodovacím systémem dle kritérií stanovenými těmito Pravidly. Splnění každého kritéria se hodnotí počtem bodů. Výsledný počet bodů je dán součtem bodů přidělených dle jednotlivých kritérií.

1. Trvalé bydliště žadatele
 - a) obec Velké Březno 10 bodů
 - b) mimo obec Velké Březno..... 5 bodů
2. Počet osob v domácnosti
 - a) za každého dospělého člena domácnosti..... 2 body
 - b) za každého nezletilého člena domácnosti..... 4 body
(do hodnocení se započte maximálně 14 bodů)
3. Datum podání žádosti
 - a) za každý celý rok 2 body
(do hodnocení žádosti se započte maximálně 10 bodů)
4. Současná bytová situace žadatele
 - a) bydlí u rodičů, dětí, jiných příbuzných, rozvedeného manžela apod. 10 bodů
 - b) bydlí na ubytovně, internátě a pod. 8 bodů
 - c) bydlí v podnájmu 7 bodů
 - d) bydlí v azylovém domě, domě pro matky s dětmi 10 bodů
 - e) ostatní 5 bodů
5. Zdroj příjmu
 - a) alespoň jeden z Navrhovatelů je zaměstnán nebo podniká 10 bodů
 - b) rodičovský příspěvek, peněžitá pomoc v mateřství, důchod 8 bodů
 - c) podpora v nezaměstnanosti, student, ostatní 3 body
 - d) exekuce na majetek či příjem jednoho z Navrhovatelů..... – 2 body
(manželé, druh a družka, partneri)
 - e) exekuce na příjem Navrhovatele..... – 4 body
(jedná-li se o jediný zdroj příjmu)
6. Ostatní
 - a) navrhovatel uvolní obci „větší“ obecní byt, než je byt, o která žádá 3 body
 - b) snížení bodů za neuzavření nájemní smlouvy(penalizace) – 5 bodů
(hodnoceno při ponechání žádosti v pořadníku)
 - c) navrhovatel je dlužník obce nebo organizace obcí zřízené – 4 body
(odečítá se žadateli, který měl v posledních šesti měsících dluh vůči obci).

Výsledkem posouzení potřeby bydlení pro hodnocení Žádosti a přidělení pořadí v Seznamu je celkový počet dosažených bodů.