

Obec Velké Březno



Směrnice č. 1/2024

Pravidla hospodaření s byty v majetku obce, uzavírání nájemních smluv a provádění oprav

Účinnost od: 1.1.2025

Platnost do:

Schváleno RO dne 7.10.2024 usnesením č. 421/2024

Rozdělovník:

Jméno	Funkce	Podpis

Záznam o aktualizaci:

Dodatek č.	Platné od

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Obec Velké Březno vlastní bytový fond, který spravuje v souladu s platnou organizační strukturou obecního úřadu prostřednictvím úseku správy obecního majetku ÚSOM (dále jen obec).
2. Tato směrnice upravuje proces pronajímání a obsazování uvolněných bytových jednotek, které jsou rozděleny do 2 kategorií:
 - a) byty zvláštního určení (Na Výsluní č.p. 390 a 391),
 - b) ostatní byty v majetku obce.
3. Všeobecné podmínky, které musí splňovat zájemce o nájem bytu v majetku obce:
 - a) žadatel je starší osmnácti let,
 - b) žadatel a osoby, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost, nesmí být dlužníkem vůči obci a jejím organizacím,
 - c) žadateli a osobám, které s ním budou v bytě bydlet a vést společnou domácnost, nebyl v minulosti vypovězen nájem bytu na základě důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 a § 2291 odst. 1 občanského zákoníku,
 - d) výběrového řízení se nemohou zúčastnit osoby, které jako nájemci obecního bytu bez souhlasu vlastníka přenechaly byt obce do podnájmu, nebo ti, kteří v takovém bytě neoprávněně bydleli a dále všichni ti, kteří porušovali opakovaně v posledních 10 letech povinnosti nájemce plynoucí z nájemního vztahu,
 - e) žadatel není vlastníkem ani spoluvlastníkem prostor pro bydlení v katastrálním území obce,
 - f) žadatel nebydlí s členy domácnosti v rodinném domě, kde má odpovídající bytové podmínky, tj. vlastní prostor pro bydlení,
 - g) žadatel je povinen podat přihlášku do výběrového řízení k pronájmu konkrétního bytu s ohledem na jeho výměru (do výměry se nezapočítává balkon, lodžie, terasa a sklep):
 - i) byt pro jednotlivce nemá stanovené minimum m² a musí mít max. 52 m²
 - ii) byt pro 2 osoby musí mít min. 30 m² a max. 68 m²
 - iii) byt pro 3 osoby musí mít min. 40 m² a max. 82 m²
 - iv) byt pro 4 osoby musí mít min. 50 m² a nemá stanovené maximum m²
 - v) byt pro 5 a více osob musí mít min. 60 m² a nemá stanovené maximum m²

Článek II. Obsazování bytů zvláštního určení

1. Tato pravidla v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, upravují též podmínky a způsob uzavírání nájemních smluv na byty, které jsou pronajímány jako byty zvláštního určení. Jedna se o byty v domech vybudovaných s podporou SFRB ČR (dále jen Markéty) v obci Velké Březno.
2. Byty v Markétách jsou určeny pouze osobám, jejichž celkový měsíční příjem domácnosti činí max. 1,5násobek průměrné mzdy stanovené pro každý rok ČSÚ
3. Příjem a zpracování žádostí o nájem bytu zvláštního určení, včetně sepsání nájemních smluv a dohod o skončení nájmu je v gesci úseku správy obecního majetku.

Na postup podle těchto pravidel nebo na rozhodování o pronájmu bytů se nepoužije správní řád.

Článek III. Obsazování ostatních bytů

1. Uvolněné byty dle čl. I, odst. 2., písm. b) jsou přidělovány formou výběrového řízení vyhlášeného obcí ve struktuře:
 - a) přesná adresa domu včetně čísla popisného, čísla bytu,
 - b) velikost bytu a další případné údaje týkající se bytu,
 - c) maximální počet osob, pro který je byt určen v souladu s §2272 odst. 3 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník,
 - d) požadované minimální nájemné ve struktuře nájemné za 1 m², nájemné celkem dle výměry bytu, nájemné za zařízení bytu a výše záloh na služby,
 - e) možnost prohlídky bytu,
 - f) termín uzávěrky výběrového řízení
 - g) doplňující informace (např. byt k rekonstrukci nájemcem)
2. Zájemce o byt ve výběrovém řízení musí splňovat podmínky dle čl. I, odst. 3. této směrnice. Vedoucí úseku správy obecního majetku určí požadované nájemné před vyhlášením výběrového řízení dle stavebně-technického stavu bytu, aktuálního vybavení a polohy bytu. V případě opakovaného nezájmu o pronájem nabízeného bytu může být cena nabízeného pronájmu v dalších výběrových řízeních přiměřeně snížena.
3. Před uzavřením nájemní smlouvy, na základě písemné výzvy pronajímatele, zaplatí zájemce o byt z vlastních finančních zdrojů jistotu podle § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného, a to před podpisem smlouvy převodem na určený bankovní účet nebo v hotovosti do pokladny obecního úřadu.
4. Peněžní jistota je určena k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti závazku k vrácení úhrady. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy pronajímatel nájemce k doplnění vyzval.
5. Peněžní jistota bude nájemci vrácena po skončení nájmu, pokud nebyly peněžní prostředky oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil, předal pronajímateli a vyrovnal závazky plynoucí z nájemního vztahu.
6. Jistota bude uložena na bankovním účtu pronajímatele. Úrok, který pronajímatel obdrží, bude použit na úhradu administrativních nákladů pronajímatele spojených s nájmem. Tato dohoda bude ujednána v nájemní smlouvě.

Článek IV. Průběh výběrového řízení

1. Vedoucí úseku správy majetku obce zveřejní výběrové řízení na obsazení bytu na úřední desce obce a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.velke-brezno.cz minimálně na 15 kalendářních dní.
2. O obsazení bytu konkrétním uchazečem rozhodne Rada obce (dále jen Rada) na základě doporučení Výběrové komise. Podklady k jednání Komise i Rady předkládá vedoucí úseku správy obecního majetku.
3. Zájemce o byt ve výběrovém řízení obdrží na úseku správy majetku (popř. je ke stažení na webu obce) Přihlášku do výběrového řízení.
4. Zájemci, kteří nesplňují uvedené podmínky, a přesto se přihlásili s nabídkou do výběrového řízení, budou komisí vyloučeni, pokud se nebude jednat o případ hodný zvláštního zřetele. Uvedení nepravdivých údajů v Přihlášce bude mít za následek vyloučení z výběrového řízení i ze všech dalších na dobu 5 let.
5. Výběrové řízení probíhá tak, že každý zájemce doručí na podatelnu obecního úřadu ve Velkém Březně do uvedeného termínu před konáním výběrového řízení zalepenou obálku označenou nápisem „Nájem bytu č. ... – neotvírat“.
Nabídka bude obsahovat:
 - a) Přihlášku
 - b) Potvrzení zaměstnavatele o stálém zaměstnání a příjmu, a to za poslední 3 měsíce nebo ověřenou kopii daňového přiznání s razítkem finančního úřadu v případě, že žadatel je OSVČ, nebo potvrzení o výši důchodu nebo rozhodnutí z úřadu práce o výši podpory v nezaměstnanosti
 - c) Potvrzení o zdravotní nezpůsobilosti v případě OZP a OZZ
 - d) Potvrzení statusu samoživitele + svěření dětí do výlučné péče
 - e) Potvrzení o bezdlužnosti vůči Obci Velké Březno
6. Komise nejpozději do 10 pracovních dnů od ukončení příjmu přihlášek do výběrového řízení provede vyhodnocení a z jednání pořídí protokol podepsaný přítomnými členy Komise. Komise je usnášeníschopná při minimálním počtu 3 členů. Komise stanoví doporučené pořadí jednotlivých zájemců o byt a předloží návrh ke schválení Radě.

Článek V. Nájemní smlouva

1. Nájemní smlouva k předmětnému bytu je vyhotovena obcí písemně. Nájemní smlouvu podepíše starosta, případně místostarosta obce. V případě, že by vybraný zájemce neuzavřel nájemní smlouvu do 5 pracovních dnů od vydání výzvy, je uzavřena smlouva s dalším v pořadí dle doporučení Komise schváleného Radou.
2. První nájemní smlouva bude uzavřena na dobu 3 měsíců. Pokud nájemce bude řádně plnit své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, bude na základě jeho žádosti uzavřena nájemní smlouva (dodatek) na dobu určitou, maximálně 1 rok, s tím, že bude vždy

o stejnou dobu opakovaně prodloužena, pokud nenastane některý z důvodů pro neprodloužení nájmu uvedených v odst. 3.

3. Důvodem ukončení nájemní smlouvy je porušování povinností nájemce uvedené v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Nájemce a spolubydlící osoby jsou povinni se do 60 dnů od uzavření nájemní smlouvy přihlásit se k trvalému pobytu na adrese přiděleného bytu.

Článek VI. Výpovědi z nájmu bytu

Výpovědi z nájmu bytu u smluv uzavřených před účinností této směrnice na dobu neurčitou se řídí ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku.

Článek VII. Drobné opravy v bytech

Správu a údržbu bytového fondu zajišťuje oddělení správy budov. Běžnou údržbu a drobné opravy v nájemních bytech, které hradí nájemník, se řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Článek VIII. Rekonstrukce a opravy uvolněných bytů

1. Po uvolnění bytové jednotky bude provedena kontrola a případně provedena oprava tak, aby její stav odpovídal platným technickým normám a hygienickým požadavkům. Závěry revizních zpráv budou sloužit jako podklad pro zpracování požadavků na opravy bytu, případně pro zpracování výkazu výměr včetně kalkulace nákladů oprav. Opravu může provést obec nebo nový nájemce.

Článek IX. Rekonstrukce a opravy obsazených bytů na vlastní žádost nájemce

1. Nájemce může písemně požádat o celkovou nebo částečnou rekonstrukci užívaného bytu hrazenou z ročního finančního limitu obce na opravy a údržbu bytového fondu. K rekonstrukci bude přikročeno v případě volných prostředků.
2. Po odborném posouzení stavu předmětného bytu bude provedena jeho oprava tak, aby nový stav odpovídal platným technickým normám a hygienickým požadavkům a to po uzavření smlouvy o budoucím nájmu bytu mezi obcí a nájemcem. V této smlouvě se nájemce zaváže hradit pronajímateli po ukončené rekonstrukci a předání bytu do užívání předem dohodnuté nájemné.
3. Nájemce bytu po dobu rekonstrukce byt uvolní, bytová náhrada mu nebude poskytnuta.

4. Po dobu probíhající rekonstrukce bude nájemce bytu osvobozen od placení nájmu a záloh za služby spojené s bydlením, náklady na média spotřebovaná po dobu rekonstrukce uhradí pronajímatel.
5. Nájemce může byt opravit na vlastní náklady po předchozím písemném souhlasu obce.
6. Pokud nájemce uvolní byt opravený vlastním nákladem, nevzniká mu tím nárok na úhradu vynaložených prostředků.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Při provádění oprav v bytech v majetku obce postupuje zadavatel podle platné Směrnice č. 1/2021 o zadávání veřejných zakázek malého rozsahu, respektive v souladu s platným zněním zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.
2. V závažných a odůvodněných případech může o přidělení bytu rozhodnout Rada samostatně.
3. Směrnice pro hospodaření s byty v majetku obce byla schválena Radou obce Velké Březno dne 7.10.2024 usnesením č. 421/2024 s účinností od 1.1.2025
4. Tato směrnice ruší dokumenty „Pravidla pro příjem návrhu na uzavření smlouvy o nájem bytu ve vlastnictví obce“ a „Pravidla pro příjem žádostí o nájem bytu a pro uzavírání smluv o nájmu bytů zvláštního určení“.

Zuzana Mendlová, DiS. v.r.
starostka

Mgr. Michal Kulhánec v.r.
místostarosta