

## **Směrnice**

### **Zásady Obce Albrechtice pro uzavírání nájemních smluv k uvolněným obecním bytům prostřednictvím seznamu uchazečů o byt**

#### **Článek I Úvodní ustanovení**

1. Tato směrnice stanoví zásady pro uzavírání nájemních smluv k bytům v majetku Obce Albrechtice, prostřednictvím podávání žádosti a zapsáním žadatele do seznamu uchazečů o byt.
2. Nájemní smlouvy na obecní byty se uzavírají po rozhodnutí rady obce. Návrh vybraného zájemce ze seznamu uchazečů o byt předkládá radě obce za byty v majetku obce Albrechtice (s výjimkou domu s pečovatelskou službou) bytová komise a za byty zvláštního určení (dům s pečovatelskou službou) komise sociální a zdravotní. Návrh tyto komise zpracují podle stanovených kritérií výběrem z aktuální evidence uchazečů o byt v majetku obce Albrechtice. Po projednání návrhu doporučující komise o uzavření nájemní smlouvy k bytu rozhodne dle vlastního uvážení rada obce.
3. Pronajímatelem a správcem bytového fondu obce je Obec Albrechtice. Smlouvy o nájmu uzavírá Obec Albrechtice zastoupena starostou obce.
4. Na přidělení uvolněného obecního bytu není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy. Uzavírání nájemních smluv je vázáno možnostmi limitovanými počtem volných obecních bytů s přihlédnutím k zájmům a potřebám obce.
5. U nájemních smluv k obecním bytům uzavřených do 31. prosince 2013 se dle § 3074 zák. 89/2012 Sb. po 1.lednu 2014 vznik nájmu jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona posuzují podle dosavadních právních předpisů. Nájemné se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem.

#### **Článek II Podání žádosti**

1. Žadatelem o byt (dále jen „žadatel“) musí být občan České republiky, který dovršil 18 let a nemá vůči Obci Albrechtice žádné závazky po lhůtě splatnosti, není vlastníkem či spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení, pokud tento spoluvlastnický podíl zabezpečuje bydlení v samostatné bytové jednotce.
2. Žadatel musí podat písemnou žádost o pronájem bytu v majetku Obce Albrechtice. Současně doloží vyplněný dotazník k žádosti o přidělení bytu potvrzený jeho čestným prohlášením. V případě zjištění, že žadatel uvedl nepravdivé, nečitelné nebo neúplné údaje bude žádost vyřazena z evidence.

3. V odůvodněných případech (např. velmi tíživá sociální situace uchazeče o byt) může být výjimečně přijata žádost občana, který nespĺňuje podmínky uvedené v odst. 1. O zařazení takové žádosti do evidence žadatelů o pronájem bytu rozhodne bytová komise a žadatel bude vyrozuměn do 15-ti dnů od zasedání komise.
4. Žádost o pronájem bytu může podat i stávající nájemce bytu v majetku obce Albrechtice. V případě, že dojde k uzavření nájemní smlouvy s tímto žadatelem, bude mít povinnost vrátit původní byt do 2 měsíců od uzavření nájemní smlouvy k novému bytu.
5. V případech hodných zvláštního zřetele (např. veřejný zájem, pro obec významná prospěšnost zájemce o byt nebo nájem bytu zanikl rozhodnutím stavebního úřadu Albrechtice) může rada obce poskytnout byt v majetku obce k uzavření nájmu mimo seznam žadatelů o byt.

### **Článek III Evidence žádostí**

1. Žadatel je zařazen tajemnicí Obecního úřadu v Albrechticích do jí vedené evidence uchazečů o byt po předložení pravdivě a úplně vyplněné žádosti o pronájem bytu (dále jen „žádost“).
2. Tajemnice Obecního úřadu v Albrechticích ověří správnost údajů uvedených v žádosti. Po zjištění, že odpovídají skutečnosti, zařadí žadatele do 10 dnů ode dne přijetí žádosti do seznamu uchazečů o byt (dále jen seznam), podle podmínek stanovených v této směrnici a přidělí mu body dle odst. 3. tohoto článku této směrnice. Žádosti o byty zvláštního určení (Dům s pečovatelskou službou) jsou evidovány na sociálním oddělení Obecního úřadu Albrechtice.
3. Seznam se sestavuje na základě následujícího bodového ohodnocení:
 

a) zdravotní stav žadatele nebo společně posuzované osoby, bezmocnost, invalidita, průkaz ZTP	20 bodů
b) nezletilé dítě ve společné domácnosti	20 bodů
c) za každý započatý rok od podání žádosti	10 bodů
4. V případě, že některým žadatelům zařazeným do seznamu bude dle předchozího odstavce této směrnice přidělen stejný počet bodů, rozhoduje o určení pořadí žadatelů v seznamu datum přijetí jejich žádosti.
5. Žadatel bude ze seznamu vyřazen, pokud nastane některý z uvedených případů:
  - a) sám požádá o vyřazení ze seznamu
  - b) je-li již bytová potřeba žadatele uspokojivě vyřizena
  - c) v žádosti úmyslně uvedl nepravdivé nebo zkreslené údaje
  - d) žadatel svou žádost alespoň jedenkrát ročně neaktualizoval
  - e) žadatel se dopustil protiprávního obsazení obecního bytu, neplatí nájemné, služby spojené s užíváním bytu a penále nebo hrubě porušuje dobré mravy v domě v dosud užívaném bytě
  - f) bez závažných důvodů neuzavře s Obcí Albrechtice nájemní smlouvu ve stanovené lhůtě dle odst. 3. článku IV této směrnice.

- Po vyřazení ze seznamu z důvodů uvedených v bodech c) až f) předchozího odstavce této směrnice může žadatel obnovenou žádost o byt podat nejdříve po uplynutí jednoho roku ode dne jeho vyřazení ze seznamu.

#### **Článek IV** **Smlouva o nájmu**

- Uzavírání nájemních smluv u bytů v majetku obce Albrechtice se řídí podle zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu obsažených v § 2235 až 2301 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, a dále dle legislativních norem vztahujících se k bydlení.
- S žadatelem, který rozhodnutím Rady obce Albrechtice dostane možnost uzavřít nájemní smlouvu na uvolněný byt v majetku obce, bude na oddělení majetkoprávním Obecního úřadu Albrechtice sepsána nájemní smlouva na dobu určitou v trvání jednoho roku s možností prodloužení dvakrát o jeden rok, a po třech letech řádného plnění nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Smlouvy o nájmu na byty zvláštního určení (Dům s pečovatelskou službou) jsou s žadatelem uzavírány na dobu neurčitou. Současně bude žadatel vyřazen ze seznamu.
- Tajemnice Obecního úřadu v Albrechticích písemně vyzve žadatele k uzavření nájemní smlouvy do pěti dnů ode dne, kdy v této věci rada obce rozhodne . V případě bytu zvláštního určení (Dům s pečovatelskou službou) vyzve žadatele k uzavření nájemní smlouvy referent sociálního oddělení.
- Žadatel je povinen uzavřít s Obcí Albrechtice nájemní smlouvu do 15 dnů ode dne doručení výzvy dle předchozího odstavce této směrnice.
- Současně s nájemní smlouvou je také uzavřena jistota (kauce) na obecní byt, dle článku V této směrnice.

#### **Článek V** **Jistota (kauce) na byt**

- Účelem zaplacení jistoty je záruka pokrytí možné budoucí pohledávky vzniklé z nájemního poměru, např. na zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele nebo nájemcem uznaných, které mohou vzniknout neplacením nájemného a služeb s nájmem spojených, poškozením pronajatého bytu nebo jeho zařízení, resp. poškozením společných prostor a zařízení poskytovaných v domě pronajímatelem.  
Kauce se stanovuje do výše trojnásobku měsíčního nájemného.
- O složení jistoty na obecní byt je s nájemní smlouvou také uzavřena smlouva o poskytnutí jistoty na byt, nebude-li výjimečně z důvodů zřetele hodných jistota prominuta. Žadatel může požádat o prominutí části nebo celé jistoty. Po projednání této žádosti v bytové komisi v dané věci rozhodne rada obce. Nutnou podmínkou uzavření nájemní smlouvy u nově sjednaných nájemních smluv a při přechodech nájmu je doložení dokladu o zaplacení jistoty na byt.


3. Jistota bude úročena ročně v obvyklé bankovní výši. Úročena bude jenom pevná částka jistoty, nezvýšená o roční úrok.
4. Pronajímatel bude nájemci každoročně připisovat úroky ze složené jistoty. K výplatě takto připsaných úroků dojde spolu s jistotou do jednoho měsíce po ukončení nájemního vztahu.  
Úrok nebude vyplacen nájemci, u kterého byla v průběhu minulého roku jistota čerpána.
5. Pronajímatel o výši složené jistoty povede evidenci a písemně potvrdí nájemci částku hrazenou z této jistoty. Tuto agendu zabezpečuje referent finančního oddělení Obecního úřadu Albrechtice.
6. Při ukončení nájmu jednoho bytu a sjednání nájmu jiného bytu (obojí v majetku obce Albrechtice) bude jistota dorovnána podle výše nájmu.

## **Článek VI** **Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti Obce Albrechtice a žadatele vyplývající z nájemní smlouvy se řídí ustanoveními občanského zákoníku a souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.
2. Kontrolou provádění těchto zásad a plnění úkolů, které z nich vyplývají, je pověřena bytová komise.
3. Tato směrnice ruší:
  - Zásady Obce Albrechtice pro přidělování obecních bytů vydané Zastupitelstvem obce Albrechtice dne 15.4.2008, vč. přílohy č.1 k Zásadám Obce Albrechtice pro přidělování obecních bytů „Zásady upravující systém kaucí na obecní byty“, ve znění Dodatku č.1 k Zásadám Obce Albrechtice pro přidělování obecních bytů vydaného Zastupitelstvem obce Albrechtice dne 23.4.2013.
4. Tato směrnice byla schválena Zastupitelstvem obce Albrechtice dne 24.června 2014 usnesením č. 21 s účinností ode dne 15. července 2014.

### **Příloha:**

Formulář: Žádost o byt

  
.....  
Ing. Vladislav Šipula  
starosta

  
.....  
Juraj Legindi  
místostarosta

## DOTAZNÍK K ŽÁDOSTI O PRONÁJEM BYTU V MAJETKU OBCE

### Žadatel:

Příjmení, jméno, titul							
Datum narození							
Adresa trvalého pobytu							
	telefon						
Kontaktní adresa (je-li odlišná od adresy trvalého pobytu)							
Číslo OP				Stav			
Omezená schopnost orientace a pohybu							
Požadovaná velikost bytu (označte křížkem)	0+1						
	1+1						
	0+2						
	1+2						
	1+3						
Počet osob do bytu	dospělí				děti		
<p>Současný zdroj příjmů rodiny včetně jeho výše (je třeba uvést všechny současné příjmy všech členů domácnosti, tj. např. mzda, důchod, sociální dávky, výživné, renta apod., včetně jejich výše a subjektu, který je vyplácí)</p>							

**Společně s žadatelem do bytu posuzované osoby:**

**1.**

Příjmení, jméno, titul			
Datum narození			
Adresa trvalého pobytu			
Kontaktní adresa (je-li odlišná od adresy trvalého pobytu)			
Číslo OP		Stav	
Vztah k žadateli			
Omezená schopnost orientace a pohybu			

**2.**

Příjmení, jméno, titul			
Datum narození			
Adresa trvalého pobytu			
Kontaktní adresa (je-li odlišná od adresy trvalého pobytu)			
Číslo OP		Stav	
Vztah k žadateli			
Omezená schopnost orientace a pohybu			

**3.**

Příjmení, jméno, titul			
Datum narození			
Adresa trvalého pobytu			
Kontaktní adresa (je-li odlišná od adresy trvalého pobytu)			
Číslo OP		Stav	
Vztah k žadateli			
Omezená schopnost orientace a pohybu			

4.

Příjmení, jméno, titul			
Datum narození			
Adresa trvalého pobytu			
Kontaktní adresa (je-li odlišná od adresy trvalého pobytu)			
Číslo OP		Stav	
Vztah k žadateli			
Omezená schopnost orientace a pohybu			

**Poznámka:**

**Čestné prohlášení žadatele o pronájem bytu v majetku obce:**

Prohlašuji, že:

- a) jsem svéprávný
- b) nemám vůči Obci Albrechtice žádné závazky po lhůtě splatnosti
- c) nejsem vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení, pokud tento spoluvlastnický podíl zabezpečuje bydlení v samostatné bytové jednotce
- d) v minulosti jsem nebyl nájemcem, případně vlastníkem jakéhokoliv bytu, který jsem pozbyl v důsledku nedodržování svých povinností nájemce nebo vlastníka bytu
- e) za období posledních pěti let jsem neměl žádné dluhy vůči pronajímatelům bytů, neporušoval jsem dobré mravy v bytě a v domě a nenarušoval jsem sousedské soužití
- f) veškeré údaje uvedené v této žádosti jsou pravdivé a úplné
- g) případné změny (např. získání bytu nebo změnu v počtu posuzovaných osob) sdělím ve lhůtě do 1 měsíce od vzniku nové skutečnosti tajemnici Obecního úřadu Albrechtice

Souhlasím se zpracováním osobních údajů v souvislosti s podáním žádosti o pronájem bytu (dle zákona č. 101/2000 Sb., zákon o ochraně osobních údajů, v platném znění).

V Albrechticích dne.....

Podpis.....