

Pravidla o pronájmu bytů v domech v majetku obce Osoblaha

Na základě usnesení číslo 153/13 Zastupitelstva obce Osoblaha ze dne 15.06.2016 vydává Obec Osoblaha tato „Pravidla o pronájmu bytů v domech v majetku obce Osoblaha“ (dále jen „Pravidla“).

Čl. I

Účel pravidel

1. Účelem těchto „Pravidel“ je stanovit postup pro hospodaření s bytovým fondem v majetku obce Osoblaha.

Čl. II

Úvodní ustanovení

1. Byt je místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.
2. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.
3. Byty v domech č.p. 156, 157, 158, 159, 160 na ulici „Pod Hradbami“ budou přidělovány na základě výběrového řízení.
4. Starosta jmenuje komisi pro pronájem obecního majetku (dále jen „Komise“), která hodnotí žádosti dle těchto pravidel a doporučuje starostovi uzavření nájemních smluv, včetně smluv o nájmu bytu.

Čl. III

Žadatel a podávání žádosti

1. Písemnou žádost o přidělení bytu podává žadatel na podatelně obecního úřadu. Žádost bude zapsána do evidence došlé pošty a předána do evidence na hospodářsko-správní odbor obecního úřadu.
2. Žádost o přidělení bytu podává žadatel na formuláři uvedeném v příloze č. 1 těchto Pravidel. Žadatel je povinen uvést přesné a pravdivé informace o všech skutečnostech uvedených v žádosti. Pokud je v žádosti stanovena povinnost úředně ověřit některý údaj, zajistí ověření žadatel na vlastní náklady.
3. Osobní údaje žadatele a ostatních osob uvedené v žádosti budou zpracovány v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.
3. Při podání žádosti zaplatí žadatel nevratný manipulační poplatek ve výši 200,00 Kč, slovy.
4. Žadatelem může být pouze osoba starší 18 let, občan ČR nebo cizí státní příslušník, který má v ČR povolen trvalý pobyt, a který:
 - nemá vůči obci nesplacený splatný závazek (rovněž i ostatní osoby uvedené v žádosti),
 - neobsadil neoprávněně byt v majetku obce.
6. Podanou žádost nemůže žadatel převést na jinou osobu (ani blízkého příbuzného).

Čl. IV

Posuzování žádostí

1. Přijatá žádost, zaevidována na hospodářsko-správním odboru obce Osoblaha, bude postoupena Komisi k posouzení. Ta žádost posoudí, zda je řádně vyplněna a splňuje všechny podmínky k zařazení do seznamu žadatelů o pronájem bytu. Žádost, která splní všechny podmínky, bude chronologicky zaevidována do seznamu žadatelů o byt.

2. V případě, že přezkoumaná žádost nebude obsahovat všechny požadované údaje, vyzve Komise písemně žadatele k jejímu doplnění, a to ve lhůtě patnácti dnů ode dne doručení výzvy s poučením, že nebude-li žádost ve stanovené lhůtě doplněna, nebude žádost zařazena do seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu.
3. Žádost splňující podmínky pro zařazení do seznamu žadatelů o byt Komise posoudí a setřídí podle níže uvedených kritérií:
 - trvalý pobyt v obci a délka trvalého pobytu žadatele,
 - příjmové poměry žadatele a osob uvedených v žádosti (příjem ze zaměstnání, důchody, jiné dávky, peněžitá pomoc v mateřství, rodičovský příspěvek, přídavky na děti, případně další pravidelně se opakující příjem),
 - naléhavost přidělení bytu (samoživitel/ka, zdravotní důvody, apod.),
 - vlastnictví nemovitosti v obci, která je určena k bydlení,
 - dluhy vůči jiným majitelům bytů za posledních 24 měsíců (platby za nájem bytu, úhradu služeb), odpojení od dodávky elektrické energie za dluhy na platbách,
 - zda v minulých letech měl žadatel a osoby uvedené v žádosti v nájmu obecní byt a způsobili v něm škodu, nebo jim byla ukončena nájemní smlouva na dobu určitou z důvodu neplacení nájemného, či porušování domovního řádu a dobrých mravů.
4. Z jednání Komise, které je neveřejné, musí být vyhotoven písemný zápis podepsaný všemi přítomnými členy komise.
5. Zápis z jednání s návrhem nejvhodnějších žadatelů předloží Komise bezodkladně starostovi. Stanovisko Komise není pro rozhodnutí starosty závazné, má pouze doporučující charakter.
6. Starosta rozhodne o pronájmu obecního bytu konkrétnímu žadateli, se kterým obec následně uzavře nájemní smlouvu.

Čl. V

Seznam žadatelů o byt

1. Přijatá žádost, zaevidována na hospodářsko-správním odboru obce Osoblaha, která po posouzení Komisí splní všechny stanovené podmínky, se chronologicky zaeviduje do seznamu žadatelů o byt.
2. O zařazení žádosti do seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu bude žadatel písemně informován.
3. V případě, že přezkoumaná žádost nebude obsahovat všechny požadované údaje, vyzve Komise písemně žadatele k jejímu doplnění, a to ve lhůtě patnácti dnů ode dne doručení výzvy s poučením, že nebude-li žádost ve stanovené lhůtě doplněna, nebude žádost zařazena do seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu.
4. Seznam žadatelů o byt bude průběžně aktualizován.
5. Obec, žadatele vyřazeného z evidence žádostí, vyrozumí písemně do 30 dnů od doručení jeho žádosti.
6. Žadatel zaevidovaný v seznamu, kterému nebyl v daném roce byt přidělen, je v případě trvajícího zájmu povinen podat žádost novou, vždy k 31. lednu roku následujícího. Pokud tak neučiní, žádost zanikne a bude vyřazena z evidence. Manipulační poplatek pro obnovenou žádost činí 100,00 Kč.

Čl. VI

Uzavření nájemní smlouvy

1. Na základě rozhodnutí starosty bude s žadatelem uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou jednoho roku, případně na dobu kratší. Při uzavírání nájemní smlouvy je obec oprávněna s nájemcem ujednat, že dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Jistota bude stanovena ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

2. Bude-li nájemce řádně plnit své povinnosti vyplývající z nájmu, může starosta obce uzavřít s nájemcem po uplynutí sjednané doby nájmu, novou nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Nebude-li nájemce řádně plnit své povinnosti vyplývající z nájmu, může starosta obce uzavřít s nájemcem po uplynutí sjednané doby nájmu novou nájemní smlouvu na dobu kratší jednoho roku.
3. Při uzavírání nájemní smlouvy na byt, který pro řádné užívání vyžaduje opravy, které jsou žadateli známy, a ten se zaváže tyto provést na svůj náklad, bude s žadatelem uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou do dokončení oprav, nejdéle na dobu tří měsíců. Po dokončení oprav a uplynutí sjednané doby nájmu, bude s nájemcem uzavřena nová nájemní smlouva na dobu neurčitou.
4. Uzavření nájemní smlouvy a vlastní protokolární odevzdání a předání bytu, včetně výpočtu peněžní jistoty, nájemného a stanovení záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu, zajišťuje pověřený zaměstnanec obce (provozu bytového hospodářství a technických služeb), který rovněž provede seznámení nájemníka s domovním řádem.

Čl. VII

Mimořádné přidělení bytu

1. Starosta obce může volný byt přidělit mimořádně jako byt náhradní, a to v případě, že obec bude evidovat žádost o bytovou náhradu, podanou občanem obce, který se stal obětí živelné pohromy a nemá možnost si zajistit vlastní bydlení.
2. Žádost o přidělení náhradního bytu musí být podána písemně.
3. O přidělení tohoto bytu je starosta povinen informovat zastupitelstvo na jeho nejbližším zasedání.
4. Nájem na náhradní byt se sjednává pouze na dobu určitou jednoho roku.
5. Mimořádně lze přidělit byt i v obecním zájmu, a to k zajištění potřeb na území obce v oblasti zdravotnictví, školství a samosprávy.
6. Žádost o přidělení bytu v obecním zájmu podává za žadatele statutární orgán právnické osoby (zaměstnavatele) nebo starosta obce.
7. O přidělení bytu v obecním zájmu rozhoduje starosta obce a o přidělení bytu informuje na nejbližším zasedání zastupitelstvo obce. Nájem se sjednává na dobu určitou jednoho roku.

Čl. VIII

Postoupení nájemní smlouvy (výměna bytů)

1. Nájemci bytů v majetku obce mohou postoupit práva a povinnosti z nájemní smlouvy k bytu (výměna bytů) na základě písemné dohody (dále jen „Dohoda“), a to pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatelů.
2. Obec eviduje písemné žádosti o uzavření Dohody (výměnu bytů). V žádosti musí být mimo základní údaje o žadateli a bytu, uvedeny důvody směny (např. nevyhovující velikost stávajícího bytu, zdravotní důvody apod.).
3. Obec může udělit souhlas s uzavřením Dohody (výměnou bytů):
 - z nichž oba směňované byty jsou ve vlastnictví obce,
 - nebo pouze jeden směňovaný byt je ve vlastnictví obce.
4. Obec může udělit souhlas s Dohodou za podmínky, že žadatelé ani osoby uvedené v žádosti o schválení Dohod (výměny bytu) nemají vůči obci žádné závazky z titulu stávajícího nájemního vztahu a splňují podmínky žadatele dle Pravidel o pronájem bytu ve vlastnictví obce Osoblaha.
5. O udělení souhlasu s uzavřením Dohody (výměnou bytu) ve vlastnictví obce rozhoduje starosta.

Čl. IX

Peněžitá jistota

1. Při uzavírání nájemní smlouvy je obec oprávněna s nájemcem ujednat, že dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Jistota bude stanovena ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.
2. Peněžní jistota může být použita:
 - k úhradě dlužného nájemného a plnění poskytovaného s užíváním bytu nebo domu,
 - k úhradě jiných závazků nájemce, zejména k náhradě škody způsobené nájemcem nebo osobami žijícími s ním v pronajatém bytě na vybavení (zařízení) bytu nebo domu.
3. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo písemně požádat o výplatu úroků z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.
4. V případech hodných zvláštního zřetele může starosta složení peněžní jistoty nájemci prominout, případně výši jistoty snížit.

Čl. X

Závěrečná ustanovení

1. Žádosti podané před účinností těchto pravidel budou nadále vedeny v seznamu žadatelů o byt pouze v případě, že splňují podmínky podle těchto Pravidel, nebo budou v souladu s těmito Pravidly doplněny žadatelem do 30 dnů od doručení výzvy k doplnění žádosti.
2. V případě vyřazení stávající žádosti ze seznamu žadatelů o byt, bude o této skutečnosti žadatel informován s poučením o možnosti podání nové žádosti.
3. Zrušují se „Pravidla pro nájem a výměnu bytů obce Osoblaha 2011“ ze dne 11.04.2011 a „Dodatek č.1“ ze dne 23.09.2015.
4. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 01.07.2016.

Ing. Antonín Rous
starosta



OBEC OSOBLAHA

Na Náměstí 106

793 99 OSOBLAHA

IČ: 00296279