



OBEC VENDRYNĚ

Zásady pro nájem obecních bytů

Pronájem bytů realizuje obec Vendryně podle místních podmínek v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „zákon o obcích“), a zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), a dalšími právními předpisy

Pro účely těchto zásad se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení a ve vlastnictví obce Vendryně (dále jen „byt“), avšak bytem nejsou místnosti určené pro poskytování ubytovacích služeb ve smyslu §§ 2326 až 2331 občanského zákoníku.

Článek 1

Účel

Účelem těchto zásad je vymezit podmínky a zásady pro nájem bytů ve vlastnictví obce Vendryně a stanovit jednotný postup pro výběr nových nájemců uvolněných bytů v majetku obce Vendryně.

Článek 2

Žádost

1. Žádost k zařazení do výběru žadatelů o nájem obecního bytu je nutné podat na předepsaném tiskopise „Žádost o pronájem obecního bytu“, který je dostupný na Obecním úřadě, či internetových stránkách Obce Vendryně (www.vendryne.cz).
2. Žadatel je povinen vyplnit veškeré údaje požadované v tiskopise „Žádost o pronájem obecního bytu“.
3. V případě manželů či registrovaných partnerů se musí jednat o jejich společnou žádost.

4. Žádost o pronájem obecního bytu nelze převést na jinou fyzickou osobu, a to včetně osob blízkých uvedených v § 22 občanského zákoníku.

Článek 3

Podmínky pro zařazení žadatele do evidence

Žádost o pronájem obecního bytu může podat pouze fyzická osoba – žadatel, který:

1. je hlášen k trvalému pobytu v obci Vendryně, a to po dobu minimálně 3 let ke dni podání žádosti,
2. má občanství České republiky nebo členského státu Evropské unie,
3. je svéprávný,
4. má v době podání žádosti dostatečný příjem pro hrazení předpokládaného nájemného a záloh na úhradu služeb v souvislosti s užíváním bytu; příjmem se pro tyto účely rozumí jakýkoliv příjem považovaný za rozhodný příjem dle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře,
5. ke dni podání žádosti nemá vůči obci Vendryně žádný dluh po splatnosti,
6. se nenachází v úpadku,
7. není osobou, vůči níž je veden nucený výkon rozhodnutí (exekuce), a to na základě jakéhokoliv exekučního titulu,
8. nemá vlastní byt, rodinný dům či jiný prostor určený k bydlení (platí i pro manžela či partnera žadatele):
 - 8.1. není vlastníkem ani spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení nebo samostatné bytové jednotky,
 - 8.2. nemá uzavřenu smlouvu k nájmu bytu nebo nemovitosti určené k bydlení,
 - 8.3. není členem bytového družstva,
 - 8.4. neužívá samostatnou bytovou jednotku v nemovitosti určené k bydlení ve vlastnictví osoby blízké,
 - 8.5. neužívá nemovitost určenou k bydlení nebo samostatnou bytovou jednotku ve vlastnictví osoby blízké, která ji dlouhodobě neužívá, protože má k dispozici jiný byt nebo nemovitost určenou k bydlení,
9. je rozvedený, a který podle pravomocného rozhodnutí soudu nebo podle dohody rozvedených manželů má povinnost po zrušení společného nájmu se z bytu vystěhovat, může požádat jeden z rozvedených manželů,
10. v minulosti nebyl nájemcem bytu ve vlastnictví obce Vendryně, po němž pronajímatel převzal po skončení nájmu byt s dluhem,

11. v posledních 5 letech nenabyl vlastnické právo k bytu od obce Vendryně či k členskému podílu v bytovém družstvu, které získalo do svého vlastnictví dům či byt od obce Vendryně,
12. nebyl v minulosti nájemcem bytu ve vlastnictví obce Vendryně, kterému nebyla prodloužena doba nájmu, nájem byl ukončen výpovědí pronajímatele z důvodů na straně nájemce, nebo nájemce po skončení nájmu byt dobrovolně nevyklidil.

Článek 4

Přílohy žádosti

1. K žádosti o pronájem bytu je bezpodmínečně nutné připojit tyto dokumenty:
 - 1.1. čestné prohlášení potvrzující splnění podmínek dle článku 3 v bodech 6. až 12. V případě manželů či registrovaných partnerů je nutné doložit toto čestné prohlášení u obou manželů či partnerů, se kterými bude uzavřena nájemní smlouva.
 - 1.2. žadatel, kterému byla přiznána rozhodnutím soudu plná svéprávnost před dovršením zletilosti, prokazuje toto předložením daného soudního rozhodnutí.
 - 1.3. žadatel, který je rozvedeným manželem je povinen předložit rozsudek o rozvodu manželství nebo dohodu rozvedených manželů.
 - 1.4. potvrzení o bezdlužnosti vůči obci. V případě manželů či partnerů je nutné doložit toto potvrzení u obou manželů či partnerů, se kterými bude uzavřena nájemní smlouva. V případě, že žadatel je zákonný zástupce nezletilých dětí, které budou s žadatelem tvořit společnou domácnost, je nutno připojit takovéto potvrzení týkající se těchto nezletilých dětí.
 - 1.5. lékařské potvrzení o zdravotním stavu žadatele či jeho rodinných příslušníků v případě podání žádosti ze zdravotních důvodů.
 - 1.6. potvrzení lékaře, o tom, že žadatel je schopen v bytě bydlet sám u žadatele, který je zbaven nebo omezen ve svéprávnosti.
 - 1.7. splnění podmínek v článku 3 bodu 4. prokazuje žadatel příslušnými dokumenty, tedy potvrzením zaměstnavatele o výši mzdy, potvrzením o výplatách dávek státní sociální podpory, o výplatách sociálních dávek, potvrzením České správy sociálního zabezpečení o výši vypláceného důchodu či potvrzení školy, kde se žadatel soustavě připravuje na výkon povolání. Osoby samostatně výdělečně činné prokazují své příjmy daňovým přiznáním za uplynulé účetní období. Za příjem se nepovažují dávky pomoci v hmotné nouzi, příspěvek na péči a nahodilé příjmy, které nezakládají daňovou povinnost žadatele.

2. Dokumenty uvedené v bodě 1. tohoto článku musí být v českém jazyce případně úředně přeloženy do českého jazyka, to však neplatí, jedná-li se o dokumenty v jazyce slovenském nebo polském.

Článek 5

Evidence žádostí o pronájem obecního bytu

1. Referát dopravy a místního hospodářství obce vede nezávaznou evidenci žádostí o pronájem obecního bytu (dále jen „nezávazná evidence“) podle data podání žádosti na podatelnu Obecního úřadu Vendryně, přičemž každé žádosti je přiřazeno samostatné evidenční číslo.
2. Referát dopravy a místního hospodářství obecního úřadu prověří věcnou a obsahovou správnost žádosti o pronájem obecního bytu a nejpozději do 30 dnů od podání žádosti písemně uvědomí žadatele o zaevidování žádosti o pronájem obecního bytu do nezávazné evidence.
3. V případech, kdy žadatel nesplňuje některou z podmínek uvedených v článku 3 nebo nemůže-li žadatel předložit požadované doklady (potvrzení) uvedené v článku 4, rozhoduje o zaevidování žádosti o pronájem obecního bytu do nezávazné evidence rada obce Vendryně, na základě zvláštní samostatné písemné žádosti žadatele.
4. Žadatel je povinen sdělit změny týkající se všech skutečností uvedených v žádosti a případně je doložit novými dokumenty uvedenými v článku 4, a prokazatelně a pravidelně jedenkrát ročně, vždy nejpozději do 30 dnů po uplynutí jednoho roku písemně sdělit, že na podané žádosti o pronájem obecního bytu trvá a opakovaně předložit doklady (potvrzení) uvedené v článku 4 těchto zásad; pro potřebu tohoto ustanovení začíná roční lhůta běžet počínaje dnem podání žádosti o pronájem obecního bytu.
5. O vyřazení žádosti o pronájem obecního bytu z nezávazné evidence je oprávněna rozhodnout rada obce Vendryně a to zpravidla v těchto případech:
 - 6.1. zjistí-li se prokazatelným způsobem, že žadatel při podání, změně, nebo doplnění své žádosti o pronájem obecního bytu uvedl neúplné, nesprávné nebo nepravdivé údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,

- 6.2. přestane-li žadatel splňovat podmínky pro podání a evidenci žádosti o pronájem obecního bytu uvedené v článku 3 , těchto zásad,
- 6.3. je-li bytová potřeba žadatele o pronájem obecního bytu vyřešena,
- 6.4. v případě, že se žadatel prokazatelně dopustil protiprávního obsazení bytu,
- 6.5. v případě, že z důvodu na straně žadatele nebude smlouva o nájmu bytu uzavřena do 15 dnů od doručení (převzetí) návrhu na uzavření nájemní smlouvy žadateli vystaveného na základě rozhodnutí rady obce.
6. Informace týkající se podané žádosti o pronájem obecního bytu budou referátem dopravy a místního hospodářství obecního úřadu sdělovány pouze žadateli, jeho manželovi či partnerovi nebo zmocněnci žadatele, na základě předložení plné moci, a to v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších změn a předpisů.
7. Zaevidování žádosti o pronájem obecního bytu do nezávazné evidence žadatelů o pronájem obecního bytu dle bodu 2 tohoto článku není právně závazné, tzn. obec Vendryně není povinna uzavřít se žadatelem smlouvu o nájmu bytu a žadatel není oprávněn se domáhat uzavření nebo zajištění uzavření jakékoliv smlouvy.

Článek 7

Výběr vítězného žadatele a uzavření smlouvy

1. Rada obce provede vyhodnocení žádostí o pronájem obecního bytu. Při posouzení žádostí bude zohledněna zejména:
- 1.1. schopnost budoucích nájemců úhrady nájemného a úhrad za plnění s užíváním bytu spojená z vlastních zdrojů,
 - 1.2. potřeba přidělení bytu ve vlastnictví obce,
 - 1.3. důvody zvláštního zřetele hodné.
2. O výběru vítězného žadatele rozhodne rada obce Vendryně, která vítězného žadatele písemně vyrozumí o tom, že byl vybrán a vyzve jej k uzavření nájemní smlouvy ve lhůtě uvedené v tomto vyrozumění, která však nesmí být delší než 30 dnů. Přílohou tohoto vyrozumění bude návrh nájemní smlouvy. Rada obce Vendryně zároveň vybere i prvního a druhého náhradníka.
3. Pokud žadatel vyzvaný k uzavření smlouvy, podle bodu 1. odmítne uzavřít smlouvu či k jejímu uzavření nedojde z důvodů na straně žadatele ve stanovené lhůtě, bude jednání s tímto žadatelem ukončeno a vyzván bude žadatel, který byl vybrán jako první

náhradník. Pokud nedojde k uzavření smlouvy ani s prvním náhradníkem, bude k uzavření smlouvy vyzván druhý náhradník.

Článek 8

Nájemní smlouva

1. Nájemní smlouva mezi obcí Vendryně jako pronajímatelem na jedné straně a vybraným žadatelem jako nájemcem na straně druhé musí být vždy uzavřena písemně.
2. Obsah nájemní smlouvy musí odpovídat těmto zásadám, přičemž konkrétní podmínky mezi pronajímatelem a nájemcem budou sjednány individuálně dle konkrétního případu. Konečný obsah nájemní smlouvy musí být schválen radou obce Vendryně, a to včetně jakýchkoliv změn a dodatků k již uzavřené nájemní smlouvě.
3. Nájemní smlouva je uzavírána s oběma manžely či registrovanými partnery, jakožto společnými nájemci, nedohodnou-li se strany jinak.
4. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou jednoho roku, poté může být prodloužena postupem dle následujících bodů toho článku Zásad. Podmínkou každého prodloužení je reálné užívání bytu nájemcem v době trvání nájmu.
5. U nájemců po celou dobu nájmu řádně plnících své povinnosti vyplývající z nájmu bytu může být nájem opakovaně prodlužován vždy nejdéle o další 2 roky.
6. U nájemců, kteří mají nájem sjednán na dobu určitou a své povinnosti vyplývající z nájmu během nájmu neplnili řádně, avšak k poslednímu pracovnímu dni před skončením nájmu mají uhrazeny veškeré své dluhy na nájemném, úhradách za plnění spojená s užíváním bytu včetně jejich celého příslušenství a vyúčtování služeb, může být nájem prodloužen po uplynutí původně sjednané doby nejdéle o dobu 6 měsíců. Jestliže po celou dobu tohoto prodlouženého nájmu nájemci řádně plnili své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, může jim být nájem prodlužován vždy nejdéle o 2 roky.
7. S nájemci, kteří mají nájem sjednán na dobu určitou a své povinnosti vyplývající z nájmu bytu během nájmu neplnili řádně a k poslednímu pracovnímu dni před skončením nájmu nemají uhrazeny veškeré své dluhy na nájemném, úhradách za plnění spojená s užíváním bytu včetně jejich celého příslušenství a vyúčtování služeb,

nelze ani po úhradě všech pohledávek pronajímatele nájemní vztah prodloužit. V odůvodněných případech může být s těmito nájemci uzavřena nová nájemní smlouva na dobu určitou, nejdéle však na 6 měsíců. Jestliže nájemci uhradili všechny své dluhy vůči pronajímateli a po celou dobu tohoto nového nájmu bylo nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu hrazeny řádně, může mu být nájem sjednán či prodlužován znovu vždy nejdéle o 2 roky.

8. Právní vztah založený nájemní smlouvou lze ukončit za podmínek a z důvodů stanovených právními předpisy, případně stanovených nájemní smlouvou.

Článek 9

Postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy

1. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn postoupit, a to ani částečně nájemní smlouvu třetí osobě.
2. S postoupením nájemní smlouvy musí souhlasit také manžel či partner, který má k bytu právo bydlení.
3. Při udělování souhlasu k postoupení nájemní smlouvy bude postupováno zejména podle následujících pravidel:
 - 3.1. každé postoupení nájemní smlouvy bude posuzováno individuálně,
 - 3.2. bude sledován hlavní účel postoupení nájemní smlouvy, kterým je lepší využití bytů s ohledem na jejich velikost, kvalitu a s tím spojenou výši nájemného,
 - 3.3. umístění bytu v obci, zvláštní potřeby nájemců (zdravotní, rodinné, sociální, pracovní, apod.).
4. O poskytnutí či odepření souhlasu pronajímatele s postoupením rozhoduje na návrh referátu dopravy a místního hospodářství rada obce a nájemci budou o této skutečnosti následně písemně vyrozuměni.

Článek 10

Podnájem

1. Nájemce obecního bytu, který v bytě sám trvale nebydlí, není oprávněn dát tento byt do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Dá-li nájemce byt do

podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele, hrubě tím poruší svou povinnost, což je zároveň důvodem pro výpověď z nájmu bytu ze strany pronajímatele, popř. důvodem neprodloužení nájmu bytu.

2. Souhlas k podnájmu může být nájemci udělen vždy nejdéle na dobu určitou 1 roku a pouze v odůvodněných případech může být prodlužován opět nejdéle o tuto dobu. Udělení souhlasu je podmíněno tím, že počet osob, které budou bydlet v bytě, odpovídá rozměrovým kapacitám bytu a nájemce plní řádně své povinnosti vyplývající z nájmu.
3. Souhlas k podnájmu je udělován za podmínky uzavření dohody s nájemcem o zvýšení nájemného po dobu trvání podnájmu až do výše jeho dvojnásobku. Přiměřeně se zvýší i zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
4. O udělení souhlasu pronajímatele k podnájmu bytu rozhoduje rada obce na základě písemné žádosti nájemce.

Článek 11

Ukončení nájmu a odevzdání bytu

1. Nájemce oznámí záměr ukončit nájem bytu písemně alespoň měsíc předem.
2. Ke dni odevzdání bytu je nájemce povinen byt vyklidit, hygienicky vybělit, odhlásit média, odhlásit energie (ostatní dle dohody s pronajímatelem) a předat v předmětném bytě pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je povinen na své náklady odstranit veškeré závady a poškození v bytě nedohodně-li se s pronajímatelem jinak. V předmětném bytě podepíše nájemce protokol o odevzdání bytu, dohodu o ukončení nájmu a předá pronajímateli veškeré klíče související s užíváním bytu a jeho příslušenství.

Čl. 12

Úmrtí nájemce bytu

1. Zemře-li nájemce bytu a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný, než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť,

snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.

2. Nájem bytu po jeho přechodu podle bodu 1. skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.
3. Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně.
4. Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat. Nájem zaniká dnem, kdy oznámení dojde pronajímateli.
5. Je-li členem nájemcovy domácnosti nájemcův potomek, má přednostní právo, aby na něho přešla práva a povinnosti z nájmu. Je-li takových osob více, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Každá z těchto osob však může sama za sebe prohlásit, že v nájmu nechce pokračovat.
6. Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti a zaplatil-li nájemce nájemné předem, vydá člen nájemcovy domácnosti dědici, co takovým zaplacením ušetřil nebo co nabyl.
7. Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.
8. Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

9. Nájemcův dědic může nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.
10. Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit; tím nájem zaniká. Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele; nepřeveze-li nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat.
11. Před skončením nájmu bytu po jeho přechodu, tj. před uplynutím zákonné lhůty uvedené v bodu 2., v případech zvláštního zřetele hodných, rozhoduje o uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou rada obce Vendryně na základě písemné žádosti nájemce bytu, tj. osoby, na kterou přešel nájem bytu. Počet osob, které budou v bytě bydlet, musí odpovídat rozměrovým kapacitám bytu. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
12. V případě, že osoba, na kterou nepřešel nájem bytu, a která v bytě žila ke dni smrti nájemce, je povinna se z bytu vystěhovat, rozhoduje o uzavření smlouvy k nájmu bytu v případech zvláštního zřetele hodných rada obce Vendryně na základě písemné žádosti této osoby. Počet osob, které budou v bytě bydlet, odpovídá rozměrovým kapacitám bytu; pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek 13

Bydlení manželů a bydlení po zániku manželství

1. Manželé mají obydlí tam, kde mají rodinnou domácnost. Manželé se mohou dohodnout, že budou bydlet odděleně. Dohoda manželů o odděleném bydlení má stejné právní účinky jako opuštění rodinné domácnosti s úmyslem žít trvale jinde.

2. Je-li obydli manželů byt, k němuž měl jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo, vznikne uzavřením manželství společné nájemní právo k bytu oběma manželům: Při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností smlouvy; to neplatí, ujednají-li si manželé něco jiného. Mají-li manželé k bytu společné nájemní právo, jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně. Manžel nesmí bez písemného souhlasu druhého manžela nájem ukončit, nebo jej omezit právem, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny.
3. Zaniklo-li manželství rozvodem, a manželé měli k bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, stejné, nebo společné právo, a nedohodnou-li se, kdo bude v domě nebo bytě dále bydlet, zruší soud na návrh jednoho z nich podle okolností případu dosavadní právo toho z rozvedených manželů, na kterém lze spravedlivě žádat, aby byt opustil, a popřípadě zároveň rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu práva. Soud přitom přihlédne zejména k tomu, kterému z rozvedených manželů byla svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabylo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali, jakož i ke stanovisku pronajímatele.
4. Rozvedený manžel, který má byt opustit, má právo tam bydlet, dokud mu druhý manžel nezajistí náhradní bydlení, ledaže mu v řízení podle bodu 3. čl. 13, náhrada nebyla přiznána. V takovém případě má druhý manžel právo v bytě bydlet nejdéle jeden rok. Byla-li mu však svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabylo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali za trvání manželství, nebo o dítě nezaopatřené, které s ním žije, může soud na návrh tohoto manžela založit v jeho prospěch právo bydlení.

Článek 14

Schválení a účinnost

Tento dokument byl schválen radou obce Vendryně dne 29.5.2017 usnesením č. 17/79/3.7 s účinností od 1.7.2017

Schválil: Bohuslav Raszka, starosta

Schválil: Milan Zakřevský, místostarosta

Datum: 30.5.2017

Datum: 30.5.2017

Podpis:



Podpis:

