



Obecní úřad Vinaře

Vinaře 44, 286 01 Čáslav



Datová schránka **terby5j** • Email - **ou@vinare.cz** • Telefon - **607 769 616** • Web - **www.vinare.cz**

PRAVIDLA PRO PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ V MAJETKU OBCE VINAŘE

Čl. I.

Předmět úpravy

Pro účely těchto Pravidel pro přidělování bytů v majetku obce Vinaře (dále jen „Pravidla“) se byty rozumí nájemní byty v majetku obce Vinaře. Nájemní vztahy k bytům se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), ve znění pozdějších předpisů, těmito pravidly a smlouvou o nájmu bytu.

Čl. II.

Přijímání žádostí občanů do evidence žadatelů

1. Fyzická osoba (dále jen „žadatel“), která se uchází o nájem bytu, podá žádost písemnou formou prostřednictvím vyplněného formuláře Žádost o přidělení bytu v majetku obce Vinaře (dále jen „žádost“ - příloha č. 1 Pravidel).
2. Žádost se podává osobně v podatelně Obecního úřadu Vinaře, doporučeným dopisem nebo prostřednictvím datové schránky.
3. U manželů a jiných společných nájemců bytu se musí vždy jednat o žádost společnou.

Čl. III.

Žadatel/ka

1. Žadatel/ka musí splnit následující podmínky:
 - a) je zletilý/á,
 - b) je způsobilý/á k právním úkonům (popř. žadatele/ku zastupuje soudem určený opatrovník),
 - c) je občanem ČR nebo na území ČR pobývá v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců,
 - d) žadatel/ka ani jeho manžel/ka či partner/ka nevlastní v ČR bytový či rodinný dům nebo byt, pokud neprokáže, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat, anebo nejsou nájemci bytu na dobu neurčitou,
 - e) nemá vůči obci Vinaře ani jiným subjektům neuhrazené dluhy či pohledávky po termínu splatnosti.
2. Žadatel/ka je povinen/a dodat všechny v žádosti požadované informace a doklady, a to v souladu s těmito Pravidly a ve stanovené lhůtě. Jinak je na žádost pohlíženo, jako by nebyla podána.
3. Žadatel/ka je povinen/a uvádět pravdivé a úplné údaje a každou změnu, která by měla vliv na zpracování a hodnocení žádosti, do 30 dnů od jejího vzniku nahlásit. Pokud tak neučiní, bude žádost ze seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu vyřazena.
4. Žadatel/ka je povinen/a každoročně k 1. 1. písemně oznámit Obecnímu úřadu Vinaře, zda na žádosti trvá. Pokud tak neučiní, bude žádost automaticky ze seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu vyřazena.

5. Žadatel/ka dokládá své příjmy za uplynulý kalendářní rok, a to potvrzením mzdové účtárny svého zaměstnavatele, potvrzením o výplatách dávek státní sociální podpory, o výplatách sociálních dávek, potvrzením České správy sociálního zabezpečení o výši vypláceného důchodu či potvrzením školy, kde se žadatel připravuje soustavně na výkon povolání. OSVČ dokládají své příjmy daňovým přiznáním za uplynulé účetní období.

Čl. IV.

Rozhodování před uzavřením nájemní smlouvy

1. Obec Vinaře vede evidenci žádostí o nájem bytu a seznam žadatelů.
2. Zveřejnění záměru pronajmout byt:
 - a) zveřejnění záměru je provedeno po dobu 15 kalendářních dnů na úřední desce obce Vinaře a na webových stránkách obce Vinaře (www.vinare.cz),
 - b) zveřejnění obsahuje stručnou charakteristiku nabízeného bytu (situování bytu v objektu, celková obytná plocha v m², popis vybavení bytu, základní výše nájemného, tzn. bez úplaty za plnění spojená s užíváním bytu a souvisejícími službami, výše jistoty, stanovený datum a čas, kdy je možné nabízený byt žadatelem fyzicky prohlédnout, datum uzávěrky přijímání žádostí),
 - c) po uplynutí lhůty 15 kalendářních dnů určených pro zveřejnění záměru předá starosta obce zaevidované žádosti o byt zastupitelstvu obce k projednání,
 - d) pokud je ve formuláři žádosti o přidělení bytu v majetku obce stanoveno, že některý z údajů musí být ověřen příslušným orgánem, je žadatel povinen si toto ověření zajistit na vlastní náklady a dodat je nejpozději 5 dní před projednáváním žádosti zastupitelstvem obce,
 - e) do 30 dnů od podání žádosti o přidělení bytu bude žadatel písemně vyrozuměn o vyřízení jeho žádosti, resp. zda byl zapsán do seznamu žadatelů, případně z jakého důvodu jeho žádost nebude evidována.
3. Do seznamu žadatelů nebude zapsán/a žadatel/ka,
 - a) který/a užívá byt či nebytový prostor k bydlení protiprávně,
 - b) který/á v dosud užívaném bytě neplatí nájemné, hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky nájemní smlouvy nebo se uvedených skutků dopustil v uplynulých pěti letech předcházejících podání žádosti o byt nebo po dobu evidence této žádosti s výjimkou žadatele, který dluh na nájemném a za služby spojené s nájmem bytu včetně poplatků z prodlení podle potvrzení pronajímatele dobrovolně uhradil před podáním žádosti o byt, žadateli nebyl nájem bytu z tohoto důvodu vypovězen a dluh netrval po dobu delší než 6 měsíců,
 - c) které/mu v minulosti nebyla prodloužena nájemní smlouva pro neplacení nájemného, porušování domovního řádu nebo dobrých mravů,
 - d) zjistí-li se, že ve své žádosti (vč. případných změn žádosti) uvedl/a nesprávné, nepravdivé nebo neúplné údaje, které jej/ji zvyhodňují.
4. O pronájmu bytu rozhoduje zastupitelstvo obce na svém zasedání.
5. Všichni žadatelé budou písemně vyrozuměni o rozhodnutí zastupitelstva obce do 15 kalendářních dnů od jeho zasedání, na kterém bylo o přidělení bytu rozhodnuto.

Čl. V.

Stanovení pořadí žádostí

1. Evidované žádosti o nájem bytu jsou seřazovány do samostatného seznamu, a to chronologicky, jak byly doručeny na OÚ Vinaře.
2. Žádosti řadí a třídí zastupitelstvo obce v pořadí podle výsledného počtu bodů přiřazených podle článku VI., a to od nejvyššího počtu přiřazených bodů po nejnižší. Je-li počet bodů stejný pro více žádostí, rozhodne o konečném pořadí žadatelů datum podání žádosti.

3. Ze žádostí o nájem bytu je zastupitelstvem obce sestaven pořadník žadatelů o byt pro případ, že by vybraný žadatel dodatečně byt odmítl.
4. Volný byt je nabídnut v pořadí prvnímu žadateli podle schváleného pořadníku.
5. V případě přijetí nabídky žadatelem projedná zastupitelstvo obce návrh na uzavření nájemní smlouvy.

Čl. VI.

Vyhodnocení žádostí

1. Každá žádost o nájem bytu se hodnotí bodovacím systémem podle kritérií stanovenými těmito Pravidly. U jednotlivých kritérií je stanoven počet bodů. Výsledný počet bodů je dán součtem bodů přidělených jednotlivým kritériím.
2. Kritéria pro stanovení pořadníku:
 - a) délka podání žádosti:
 - + 2 body, pokud byla žádost podána před zveřejněním záměru obce
 - + 1 bod za každý celý rok trvání žádosti
 - b) věk žadatele/ky (v případě společné žádosti manželů či partnerů jsou body přiděleny ve výši součtu bodů za obě osoby):
 - + 1 bod 18 – 30 let
 - + 2 body 31 – 55 let
 - + 1 bod 56 a více let
 - c) počet dětí
 - + 2 body za každé nezaopatřené dítě ve společné domácnostiMaximální počet bodů v tomto kritériu = 6 bodů
 - d) místo trvalého pobytu:
 - + 2 body trvalý pobyt v obci Vinaře
 - + 1 bod trvalý pobyt v okruhu do 30 km od obce Vinaře
 - e) výše příjmů žadatele/ky:
 - + 2 body žadatel – jednotlivec, popř. samoživitel/ka: celkový hrubý příjem (mzda, důchod, stipendium a případně další poskytované sociální dávky) nepřesáhne 1,5 násobek průměrné hrubé mzdy, kterou za poslední čtvrtletí vyhlašuje Český statistický úřad
 - + 2 body žadatelé – manželé, partneři: jejich celkový hrubý příjem (mzda, důchod, stipendium a případně další poskytované sociální dávky) nepřesáhne 2,5 násobek průměrné hrubé mzdy, kterou za poslední čtvrtletí vyhlašuje Český statistický úřad
 - + 1 bod žadatel – jednotlivec, popř. samoživitel/ka: celkový hrubý příjem (mzda, důchod, stipendium a případně další poskytované sociální dávky) přesáhne 1,5 násobek průměrné hrubé mzdy, kterou za poslední čtvrtletí vyhlašuje Český statistický úřad
 - + 1 bod žadatelé – manželé, partneři: jejich celkový hrubý příjem (mzda, důchod, stipendium a případně další poskytované sociální dávky) přesáhne 2,5 násobek průměrné hrubé mzdy, kterou za poslední čtvrtletí vyhlašuje Český statistický úřad
 - f) nabídková cena:
 - + 1 bod žadatel se zavazuje hradit nájem o 20 % vyšší, než je zastupitelstvem stanovená cena (+ 1 bod za každých 20 % navíc; max. 100 % navíc)
 - g) životní situace:
 - + 5 bodů žadatel/ka má trvalé bydliště v obci a současně je ve svízelné životní situaci
 - h) bezúhonnost:
 - + 1 bod čistý trestní rejstřík
3. Při rovnosti bodů bude upřednostněna žádost podaná v dřívějším termínu.
4. Žádost o nájem bytu nelze postoupit či převést na jinou osobu, a to ani na osobu blízkou.

5. Žádost se vyřadí z evidence:
- je-li dodatečně zjištěno, že jsou naplněny podmínky dle čl. IV. odst. 3,
 - je-li bytová potřeba žadatele/ky vyřešena,
 - odmítne-li žadatel/ka bez vážných důvodů uzavřít smlouvu o nájmu bytu nebo tuto bez vážných důvodů do 15 dnů ode dne doručení výzvy o přenechání bytu do nájmu neuzavře; odmítnutí bytu je zaprotokolováno OÚ Vinaře a je důvodem k vyřazení ze seznamu žadatelů o přidělení bytu na dobu 2 let,
 - jestliže žadatel/ka od své žádosti písemně odstoupí či ve lhůtě 30 dnů nereaguje na výzvu obce Vinaře k aktualizaci či doplnění své žádosti.

Čl. VII.

Uzavírání smluv o nájmu bytu v majetku obce Vinaře

- Smlouva o nájmu bytu:
 - se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce,
 - nájemce je povinen v bytě bydlet,
 - nájemce nesmí byt podnajmout třetí osobě,
 - obsahuje mj. povinnost nájemce bytu přihlásit všechny osoby žijící v daném bytě k trvalému pobytu v obci Vinaře, a to nejpozději do 15 dnů od podpisu smlouvy,
 - obsahuje mj. ustanovení o povinnosti složit peněžní jistotu.
- K vypovězení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele dochází automaticky v případě, že nájemce nesouhlasí s cenou nájemného stanovenou zastupitelstvem obce.
- Vypovězení smlouvy v dalších případech schvaluje zastupitelstvo obce. Důvodem pro výpověď smlouvy ze strany pronajímatele je zejména neplacení nájemného a další porušování nájemní smlouvy či domovního řádu, poškozování obecního majetku, chování proti zásadám občanského soužití nebo v rozporu s dobrými mravy apod.
- Nájemné:
 - nájemné je stanoveno smluvně,
 - základní nájemné, tzn. bez úplaty za plnění spojená s užíváním bytu a souvisejícími službami, stanovuje Zastupitelstvo obce Vinaře na svém zasedání,
 - je stanoveno jako cena za 1 m² celkové plochy bytu, přičemž při stanovení ceny zastupitelstvo obce vychází ze srovnatelného nájemného v místě obvyklého,
 - žadatel/ka, který v žádosti nabídl hradit vyšší nájemné, je povinen/a hradit nájemné v jím nabídnuté poměrné výši po celou dobu trvání nájemní smlouvy,
 - zastupitelstvo si vyhrazuje právo výši nájemného 1x ročně, vždy k 1. lednu příslušného roku, upravit.
- Jistota:
 - výše jistoty je stanovena jako trojnásobek základního měsíčního nájemného,
 - bude uhrazena převodem na bankovní účet obce Vinaře nebo v hotovosti v pokladně Obecního úřadu Vinaře, a to nejpozději v den podpisu smlouvy o nájmu bytu,
 - se řídí příslušnými ustanoveními OZ
- Další práva a povinnosti se řídí příslušnými ustanoveními OZ a jsou upraveny a specifikovány konkrétní smlouvou o nájmu bytu.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu

- Práva a povinnosti nájemců bytů, práva a povinnosti pronajímatele bytů upravuje OZ.

Čl. IX.

Závěrečná ustanovení

1. Změny, doplňky nebo vydání nových pravidel podléhají schválení Zastupitelstvem obce Vinaře.
2. Tato pravidla schválilo Zastupitelstvo obce Vinaře dne 27.3.2021 usnesením č. 8/2-2021.
3. Tato Pravidla nabývají účinnosti dnem 1.4.2021.
4. Pravidla pro přidělování bytů v majetku obce Vinaře jsou k nahlédnutí na Obecním úřadu Vinaře a dále jsou zveřejněna na webových stránkách obce (www.vinare.cz).

Josef Brom, starosta obce

Bc. Ivana Nováková, místostarostka obce