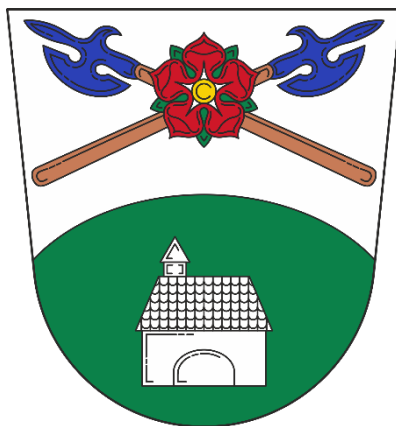


Obec Strážkovice

Zastupitelstvo obce Strážkovice



Pravidla pro přenechání bytů do nájmu a prodlužování doby nájmu bytů v majetku obce Strážkovice

Schváleno zastupitelstvem obce Strážkovice dne 12.05.2021, usnesením č. 40/10a/2021.

Účinnost od 1. 6. 2021

Zastupitelstvo obce Strážkovice podle § 102, odst. 3) a § 84, odst. 3) zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vydává jako projev vůle vlastníka bytů tato Pravidla pro přenechání bytů, které jsou ve vlastnictví Obce Strážkovice, do nájmu a prodlužování doby jejich nájmu (dále Pravidla).

Pravidla pro uzavírání nájemních smluv k uvolněným bytům a prodlužování doby nájmu již pronajatých bytů v majetku obce Strážkovice stanoví jednotný postup pro přidělování uvolněných bytů.

ČI. I. ZÁKLADNÍ POJMY A INFORMACE

1. Základním východiskem Pravidel je, aby pomoc při zajištění odpovídajícího bydlení byla vždy adresná a sociálně citlivá, přičemž bude důsledně dbáno na to, aby byla poskytnuta jen těm, kteří ji opravdu potřebují.
2. O pronájmu konkrétního bytu rozhoduje zastupitelstvo obce Strážkovice po předchozím posouzení Sociální komise obce Strážkovice na základě předložené žádosti a splnění dalších kritérií a podmínek.
3. Pronájem bytu podle Pravidel není nárokový - a to ani v případě, že žadatel splní všechna kritéria uvedená v těchto Pravidlech podle charakteru podané žádosti o byt.
4. Prodloužení doby nájmu bytu podle Pravidel není nárokové – a to ani v případě, že nájemce splní všechna kritéria uvedená v těchto Pravidlech.
5. Dosud nevyřízené žádosti (*tj. žádosti, které nebyly k datu schválení těchto Pravidel vyřazeny, nebo schváleny zastupitelstvem obce Strážkovice*) budou řešeny podle těchto Pravidel.

ČI. II. URČENÍ BYTŮ

Obec Strážkovice vlastní 7 bytů, které jsou určeny k nájemnímu bydlení. Byty se nacházejí v bytovém domě Strážkovice čp. 95, mají různou velikost a jsou určeny pro různé cílové skupiny. Všechny jsou bezbariérové, vybaveny sociálním zařízením a kuchyňskou linkou se sporákem a jsou centrálně podlahově vytápěny. Byty jsou určeny jednotlivcům, párům i rodinám s dětmi.

a. **Byt určený pro dostupné bydlení (DOB)**

Běžný nájemní byt s předem stanoveným nájemným je pronajímán na základě doporučení Sociální komise obce Strážkovice na základě splnění potřebných kritérií a podmínek. Zpravidla se jedná o žadatele, kteří se ne z vlastní vůle ocitli v bytové nouzi, případně jim bytová nouze akutně hrozí, a tuto situaci nejsou schopni řešit vlastními prostředky, běžný nájemní byt je tak pro ně nedostupný.

b. **Startovací byt (START)**

Běžný nájemní byt s předem stanoveným nájemným určený pro fyzické osoby s nízkými příjmy, které se ve startovacím období nebo po zvládnutí složitějšího období (např. na začátku pracovní kariéry, po mateřské a rodičovské dovolené, po rozvodu) budou zapojovat do běžného života a hledat bydlení na volném trhu či se budou ucházet o běžný nájemní byt ve vlastnictví obce.

c. **Byt pro seniory (SEN)**

Běžný nájemní byt s předem stanoveným nájemným je pronajímán na základě doporučení Sociální komise obce Strážkovice na základě splnění potřebných kritérií a podmínek. Byt je určen jako pomoc skupině občanů – seniorů, při zajištění bytu, pokud senior bydlí v bytě, který nevyhovuje jeho potřebám a možnostem (např. pro velikost, nákladovost, bariérovost bytu apod.) a nemá možnost řešit situaci vlastními prostředky.

d. **Služební byt (SLUB)**

Běžný nájemní byt s předem stanoveným nájemným určený pro zaměstnance obce Strážkovice. Je pronajímán na základě doporučení starosty/ky obce Strážkovice. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou a je vázána na pracovní poměr nájemce.

e. **Běžný nájemní byt určený pro výběrová řízení (BNB)**

Byt určený pro výběrové řízení obálkovou metodou / aukcí je pronajímán na základě výběrového řízení, kde podstatným kritériem pro výběr žadatele je jím nabídnutá výše nájemného.

Čl. III. PODMÍNKY PRO PŘENECHÁNÍ BYTŮ

1. Po jednotlivé typy bytů jsou platné následující podmínky pro jejich přidělení:

a. **Byt určený pro dostupné bydlení (DOB)**

- Určeno fyzickým osobám, které se ne z vlastní vůle ocitly v bytové nouzi, případně jim bytová nouze akutně hrozí, a tuto situaci nejsou schopny řešit vlastními prostředky a běžný nájemní byt je tak pro ně nedostupný a nemohou využít ani možnosti žádat o Startovací byt.
- Reziduální příjem¹ domácnosti (společně posuzovaných osob) žadatele nesmí přesáhnout 2,25násobek životního minima u jednočlenné a dvojčlenné bezdětné domácnosti, 2násobek životního minima u domácnosti s dětmi.
- Vzhledem k velmi tíživé situaci žadatelů a jejich komplexním potřebám podpory se u této kategorie předpokládá nabídka podpory sociální práce, případně dalších služeb.
- Byt určený pro dostupné bydlení je pronajímán za sníženou sazbu nájemného a řídí se podmínkami stanovenými zastupitelstvem obce.
- Žadatelé jsou vybíráni na základě jejich potřebnosti prokazané zejména prostřednictvím kritérií podle Přílohy č. 2 a na základě dalších informací vyplývajících ze sociálního šetření provedeném Sociální komisí obce Strážkovice.

b. **Startovací byt (START)**

- Určeno fyzickým osobám s nízkými příjmy, které se ve startovacím období nebo po zvládnutí složitého období (např. na začátku pracovní kariéry, po mateřské a rodičovské dovolené, po rozvodu) budou zapojovat do běžného života a hledat bydlení na volném trhu či se budou ucházet o běžný nájemní byt ve

¹ Příjem, který domácnosti zbude po odečtení aktuálně platného normativu nákladů na bydlení. Výši příjmů domácnosti žadatel dokladuje za 12 kalendářních měsíců před podáním žádosti o pronájem bytu, příp. posledním Přiznáním k dani z příjmů.

vlastnictví obce. Startovací byt je pronajímán za sníženou sazbu nájemného (viz Příloha č. 2).

- Je-li žadatelem samostatně žijící osoba, musí prokázat, že její průměrný měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem². Je-li žadatelem osoba s dalšími členy domácnosti, musí prokázat, že průměrný měsíční příjem domácnosti nepřesáhl v tomto období 1,5násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem².
- Podstatným kritériem pro výběr žadatele je výše jeho příjmu.

c. **Byt pro seniory (SEN)**

- Určeno fyzickým osobám jako pomoc skupině občanů – seniorů, při zajištění bytu, pokud senior bydlí v bytě, který nevyhovuje jeho potřebám a možnostem (např. pro velikost, nákladovost, bariérovost bytu apod.) a nemá možnost řešit situaci vlastními prostředky.
- Žadatelé jsou vybíráni na základě jejich potřebnosti prokázané zejména prostřednictvím kritérií podle Přílohy č. 2 a na základě dalších informací vyplývajících ze sociálního šetření provedeném Sociální komisí obce Strážkovice.

d. **Služební byt (SLUB)**

- Běžný nájemní byt s předem stanoveným nájemným určený pro zaměstnance obce Strážkovice.
- Je pronajímán na základě doporučení starosty/ky obce Strážkovice.
- Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou a je vázána na pracovní poměr nájemce.

e. **Běžný nájemní byt určený pro výběrová řízení (BNB)**

- Nájemné je soutěženo obálkovou metodou nebo elektronickou aukcí.
- Podstatným kritériem pro výběr žadatele je jím nabídnutá výše nájemného.

2. Žadatelem o nájem bytu v majetku obce Strážkovice, není-li stanoveno jinak, je fyzická osoba, občan Evropské unie, či oprávněná osoba ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a rady 2004/38/ES, ze dne 29. dubna 2004 o právu občanů Unie a jejich rodinných příslušníků svobodně se pohybovat a pobývat na území členských států, o změně nařízení (EHS) č. 1612/68 a o zrušení směrnic 64/221/EHS, 68/360/EHS, 72/194/EHS, 73/148/EHS, 75/34/EHS, 75/35/EHS, 90/364/EHS, 90/365/EHS a 93/96/EHS, která dovršila 18 let.
3. Žádost o byt bude posuzována a projednána v Sociální komisi obce Strážkovice, a následně předána k projednání a schválení Zastupitelstvu obce Strážkovice.
4. Nájemní smlouva je uzavírána zpravidla na dobu určitou jednoho roku s možností opakovaného prodloužení při opětovném posouzení stanovených kritérií, před podpisem nájemní smlouvy je skládána jistota (kauce), není-li rozhodnuto jinak (viz čl. VI. odst. 4 Pravidel).

² Při uzavírání nájemní smlouvy v období od července daného roku do června následujícího roku se pro porovnání příjmu používá hodnota průměrné mzdy za rok předcházející (tato je zveřejněná ČSÚ v červnu daného roku).

5. Společná a specifická vstupní kritéria žadatelů o byt

Pokud žadatel nesplňuje některé ze společných či specifických vstupních kritérií pro daný byt bude žádost vyřazena. O této skutečnosti bude žadatel písemně vyrozuměn.

Kritérium	DOB	START	SEN	SLUB	BNB
1. Žadatel je občanem EU.	x	x	x	x	x
2. Žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost, nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani mít právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu - s výjimkou případů, kdy po něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval k trvalému bydlení pouze tuto nemovitost.	x	x	x	x	x
3. Žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost, nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči obci Strážkovice týkající se bytu či nebytového prostoru.	x	x	x	x	x
4. Žadatel je povinen v případě potřeby umožnit pracovníkům Obecního úřadu Strážkovice a Sociální komisi obce Strážkovice provedení místního šetření.	x	x	x		
5. Žadatel musí být hlášen k TP na správním území Obce Strážkovice, případně prokázat skutečný pobyt na správním území Obce Strážkovice(1).	x	x	x		
6. Žadatel je bez bytu, v nevyhovujícím bytě nebo jeho bydlení v bytě je nejisté / akutně ohroženo.	x	x	x		
7. Reziduální příjem(2) domácnosti (společně posuzovaných osob) žadatele nesmí přesáhnout 2,25násobek životního minima.	x				
8. Je-li žadatelem samostatně žijící osoba, musí prokázat, že její průměrný měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem(3). Je-li žadatelem osoba s dalšími členy domácnosti, musí prokázat, že průměrný měsíční příjem domácnosti nepřesáhl v tomto období 1,5násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem		x			
9. Žadatel, příp. i další člen společné domácnosti žadatele je ke dni podání žádosti poživatelem starobního důchodu, případně starší 65 let.			x		
10. Žadatel musí být zaměstnanec obce Strážkovice nebo jí zřizovanou organizací, který je navržen starostou/kou obce Strážkovice.				x	

(1) Pro doložení skutečného pobytu lze použít například potvrzení o zaměstnání na správním území obce Strážkovice, potvrzení o docházce dětí do školy či předškolního zařízení na území obce Strážkovice, historii ubytovacích smluv, či potvrzení sociálního pracovníka o dlouhodobém kontaktu s klientem.

(2) Příjem, který domácnosti zbude po odečtení aktuálně platného normativu nákladů na bydlení. Výši příjmů domácnosti žadatel dokladuje za 12 kalendářních měsíců před podáním žádosti o byt, příp. posledním Přiznáním k dani z příjmů. Do posuzovaného příjmu se nezapočítává příp. exekurovaná část příjmu.

(3) Při uzavírání nájemní smlouvy v období od července daného roku do června následujícího roku se pro porovnání příjmu používá hodnota průměrné mzdy za rok předcházející (tato je zveřejněná ČSÚ v červnu daného roku).

ČI. IV. VYMEZENÍ KOMPETENCÍ

1. Zastupitelstvo obce

- a. Zastupitelstvo obce schvaluje a vydává podmínky a pravidla pro přenechání a prodloužení nájmu bytů ve vlastnictví obce Strážkovice.
- b. Zastupitelstvo obce ke svému rozhodování využívá poradní činnosti Sociální komise obce Strážkovice, která připravuje podklady a doporučení pro rozhodnutí Zastupitelstva obce a iniciativně přichází s vlastními návrhy.
- c. Zastupitelstvo obce rozhoduje na návrh Sociální komise o výběru žadatelů o přenechání a prodloužení nájmu bytů ve vlastnictví obce Strážkovice.

2. Sociální komise

- a. Sociální komise připravuje podklady a doporučení pro rozhodnutí zastupitelstva obce a iniciativně přichází s vlastními návrhy.
- d. Sociální komise provádí vlastní sociální šetření a navrhuje výběr žadatelů o bydlení.

ČI. V. PODMÍNKY PRO PODÁNÍ ŽÁDOSTI NA PŘENECHÁNÍ BYTU DO NÁJMU

1. Zastupitelstvo obce vyhlašuje výběrové řízení na přenechání bytu do nájmu na každý uvolněný byt ve vlastnictví obce Strážkovice podle typologie bytů, jak jsou popsány výše. Zastupitelstvo nevede databázi zájemců o pronájem obecních bytů (tzv. pořadník).
2. Žadatel o přenechání bytu do nájmu podává písemnou žádost o nájem konkrétního bytu na předepsaném tiskopise (osoby ngramotné a zdravotně či jinak postižené mohou podat žádost s podporou pracovníků sociální komise). Tiskopis je označen jako Žádost o přenechání bytu v majetku obce Strážkovice do nájmu (dále jen „žádost“) a tvoří přílohu těchto Pravidel. V žádosti musí být uvedeny všechny požadované údaje a doloženy požadované přílohy. Žádost může podat i stávající nájemce bytu v majetku obce Strážkovice. V případě, že dojde k uzavření nové nájemní smlouvy s tímto žadatelem, má povinnost vrátit původní byt ve vlastnictví obce.
3. Žádost je po zaevidování a projednání vyřazena, pokud nastane některý z níže uvedených případů:
 - žádost je podána po lhůtě pro její podání,
 - k žádosti nejsou doloženy požadované přílohy,
 - cenová nabídka není v případě výběrového řízení formou obáلكové metody přiložena v zalepené obálce.
4. V případě, kdy je výběrové řízení vedeno formou elektronické aukce (běžný nájemní byt), je žadatel povinen uvést emailový kontakt a disponovat přístupem k internetu. V opačném případě nemůže být do elektronické aukce zařazen.

5. Kompletnost žádosti a příloh může žadatel předem projednat s pracovníky Sociální komise obce Strážkovice.
6. Před podáním žádosti má žadatel možnost si byt prohlédnout, vždy jsou stanoveny dva termíny veřejné prohlídky daného bytu. Obec Strážkovice si ve smyslu platného občanského zákoníku vyhrazuje právo požadovat, aby v nájemním bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v obvyklých pohodlných hygienicky vyhovujících podmínkách.

Doporučené maximální počty osob bydlících v bytech jsou stanoveny následujícím způsobem:

- jednopokojový byt do 30 m² – max. 1 osoba
- jednopokojový byt do 35 m² – max. 2 dospělé osoby nebo 1 dospělá osoba a 2 děti
- dvoupokojový byt do 60 m² – max. 2 dospělé osoby a 3 děti
- dvoupokojový byt nad 60 m² – max. 6 osob

Jedna osoba nad tyto limity může ve výjimečných případech v bytě bydlet, pokud s tímto pronajímatel vysloví písemný souhlas.

ČI. VI.

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – NABÍDKA PŘENECHÁNÍ BYTU DO NÁJMU

1. Výběrové řízení na přenechání bytu v majetku obce Strážkovice do nájmu, včetně předepsaného tiskopisu žádosti a požadovaných příloh, bude zveřejněno na webových stránkách obce Strážkovice. Lhůta pro podání žádosti činí obvykle 21 kalendářních dnů. Podmínky výběrového řízení budou specifikovány v textu nabídky dle podmínek stanovených zastupitelstvem obce Strážkovice a typu bytu.
2. Místem pro podání žádosti je podatelna obce Strážkovice. Lhůta stanovená pro podání žádosti musí být vždy dodržena, její zmeškání se nepromíjí. Žádost musí být podána na předepsaném tiskopise, s požadovanými přílohami a prokazatelně doručena dopisem, datovou schránkou, osobně nebo elektronickou poštou s připojením uznávaného elektronického podpisu. Poštovní zásilka adresovaná obci Strážkovice je doručena včas, pokud je poslední den lhůty prokazatelně předána k poštovní přepravě. Žadatel může k danému bytu podat pouze jednu žádost.
3. Po doručení žádosti je žádost zaevidována v elektronické spisové službě. Následně jsou žádosti zpracovány pracovníky Obecního úřadu Strážkovice a předány Sociální komisi obce Strážkovice, která je následně po vyhodnocení předloží k projednání v zastupitelstvu obce Strážkovice, které rozhodne ve věci přidělení bytu (prodloužení nájmu).
4. Zastupitelstvo obce Strážkovice navržené žadatele osloví, zda jejich zájem o přenechání bytu stále trvá. Sociální komise obce Strážkovice předloží k posouzení veškeré obdržené žádosti, včetně návrhu rozhodnutí. Zastupitelstvo obce

Strážkovice rozhodne o předloženém návrhu, s tím že může určit pořadí žadatelů (viz níže odstavec 5) a poté zajistí uzavření nájemní smlouvy.

5. Žadatele, který byl vybrán na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Strážkovice, Zastupitelstvo obce vyzve k uzavření nájemní smlouvy, a to buď zásilkou zaslanou do vlastních rukou, nebo v případě elektronické aukce elektronicky prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky nebo na elektronickou adresu, kterou žadatel sdělil dle čl. IV. odst. 4 těchto Pravidel. Ve vyzovnění bude též uvedena lhůta, v níž je žadatel povinen se dostavit k podpisu nájemní smlouvy, a zároveň bude připojeno poučení o následcích marného uplynutí této lhůty k uzavření nájemní smlouvy. Zastupitelstvo obce Strážkovice dále též vyzovně všechny žadatele, kteří nebyli vybráni, případně byli vyřazeni z důvodu nesplnění podmínek pronájmu.
6. V případě, že vybraný žadatel odmítne byt, lze tento byt přidělit žadateli, který se umístil jako další v pořadí. Odmítnutí bytu musí být žadatelem provedeno písemnou formou. Za odmítnutí bytu se považuje také skutečnost, kdy žadatel na základě výzvy ze strany Obce Strážkovice neuzavře nájemní smlouvu do 10 dnů ode dne doručení výzvy. Výzva se žadateli doručuje na jím posledně uvedenou adresu, do vlastních rukou adresáta s vyloučením vhození písemnosti (výzvy) do schránky. Nevyzvedne-li si žadatel písemnost (výzvu) ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, považuje se písemnost posledním dnem této lhůty za doručenou, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Za doručenou se považuje i výzva, kterou si žadatel do 10 dnů od uložení zásilky u provozovatele poštovních služeb nevyzvedl, popř. je-li tato zásilka Obci Strážkovice vrácena.
7. Na schválení a přenechání bytu do nájmu není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy.
8. V případech hodných zvláštního zřetele si Zastupitelstvo obce Strážkovice vyhrazuje právo odchýlit se při svém rozhodování od těchto Pravidel, a to zejména v případech dotačních programů a projektů, která budou podléhat podmínkám stanoveným právním předpisem. Ve výjimečných případech může Zastupitelstvo obce Strážkovice rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy s žadatelem mimo stanovená Pravidla, a to z důvodu veřejného zájmu či důvodů zvláštního zřetele hodných, příp. v rámci sociálního začleňování občanů. Zastupitelstvo obce Strážkovice má právo výběrové řízení v jakékoli fázi zastavit nebo zrušit.

ČI. VII. PODMÍNKY SMLOUVY O NÁJMU BYTU

1. Smlouva o nájmu bytu bude s vybraným žadatelem uzavřena, pokud splní všechny podmínky stanovené těmito Pravidly a vyhlášeným výběrovým řízením.
2. Nájem bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy. Smlouva je uzavírána zpravidla na dobu určitou 12 měsíců. V případě, že nájemce plní veškeré své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a z platných právních předpisů, především že

neporušuje dobré mravy v bytě a v domě, nenarušuje sousedské soužití, není a nebyl u něho evidován dluh na nájemném a službách spojených s bydlením, lze nájemní vztah opakovaně prodloužit o dalších 12 měsíců.

3. Krátkodobé nájemní smlouvy na dobu kratší než 6 měsíců mohou být uzavřeny na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Strážkovice v odůvodněných případech.
4. Před uzavřením nájemní smlouvy je nájemce povinen uhradit peněžitou jistotu (kauci). Jistota je stanovena ve výši trojnásobku měsíčního nájemného bez služeb a je splatná ke dni uzavření nájemní smlouvy. Obec Strážkovice je oprávněna jistotu použít 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. Jistota bude požadována i po osobách, které se stanou nájemci bytu v důsledku přechodu nájmu bytu.
5. Nájemce má povinnost ohlásit Obci Strážkovice nového člena v domácnosti. Obec Strážkovice si ve smyslu § 2272 odst. 2 občanského zákoníku vyhrazuje právo vyslovit souhlas či nesouhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. V případě vyslovení nesouhlasu nemůže tato osoba v bytě bydlet. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti, se vyžaduje písemná forma.

ČI. VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato Pravidla schválilo Zastupitelstvo obce Strážkovice dne 12.05.2021 svým usnesením č. 40/10a/2021 a nabývá účinnosti dnem 01.06.2021.

Hana Halamová v. r.
starostka obce

Pavel Kolář v. r.
místostarosta obce

Přílohy:

Příloha č. 1 – Žádost o přenechání bytu v majetku obce Strážkovice do nájmu

Příloha č. 2 – Prohlášení společně posuzovaných osob

Příloha č. 3 – Informace o žadateli

Příloha č. 4 – Seznam povinných příloh

Příloha č. 5 – Bodové hodnocení žadatelů