

PRAVIDLA PRO PRONAJÍMÁNÍ

BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTYSE

STAŘEČ

I.

Preambule

Účelem těchto pravidel je úprava postupů a podmínek Městysu Stařeč a jeho orgánů při pronajímání bytů ve vlastnictví městyse v zájmu zachování objektivitu a zákonnosti při výkonu vlastnických práv, dodržení zásad hospodárnosti a efektivnosti a nastavení dalších postupů pro hospodaření s byty.

II.

Vymezení pojmů

Pro účely těchto pravidel se rozumí:

- a) *byt***
 - místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny k účelu bydlení
- b) *byt startovací***
 - byt určený pro začáteční bydlení zejména mladých rodin či jednotlivců
- c) *byt přidělovaný v zájmu obce***
 - byt pronajímáný v zájmu obce s ohledem na potřebnost žadatele pro život obce a veřejný zájem na základě písemné žádosti žadatele nebo na návrh vedení či orgánů obce (např. praktický lékař, zubní lékař, pediatr, apod.)
- d) *evidence žádostí***
 - jmenný seznam zaevidovaných žádostí žadatelů o pronájem bytů
- e) *obec***
 - Městys Stařeč
- f) *nájemce***
 - uživatel bytu na základě nájemní smlouvy

- g) **pravidla**
 - pravidla pro pronajímání bytů ve vlastnictví obce
- h) **pronajímatel**
 - Městys Stařeč
- i) **žadatel o pronájem bytu**
 - fyzická osoba nebo soudem ustanovený opatrovník nebo zákonný zástupce
- j) **žádost**
 - předtištěný formulář o pronájmu bytu sociálního bydlení ve vlastnictví obce

III.

Byty pronajímané obcí

1. Byt – délka nájmu

Nájem se uzavírá na dobu určitou, poprvé na 24 měsíců s možností opakovaného prodloužení. Výpovědní lhůta je stanovena na dobu 3 měsíců.

2. Byt startovací

Lze pronajmout žadatelům pro začáteční bydlení zejména mladých rodin či jednotlivců. Jedná se o bydlení, které umožní žadatelům se osamostatnit, příp. řešit bytovou situaci po založení rodiny. Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou, poprvé na 24 měsíců s možností prodloužení o dalších 24 měsíců. Maximální doba pronájmu startovacího bytu je 72 měsíců.

3. Prodloužení nájmu

Nájemní poměr bude prodloužen na základě písemné žádosti nájemce předložené nejpozději 3 měsíce před vypršením stávající nájemní smlouvy a po schválení Komisí pro správu majetku a místní části.

4. Cena nájmu

Nájemné za 1 m² podlahové plochy bytu činí 100,00 Kč + energie. Tato částka je platná od data platnosti Pravidel pro pronajímání bytů po dobu trvání nájemní smlouvy, tedy 24 měsíců.

S prodloužením nájemní smlouvy je částka za 1m² podlahové plochy a energie aktualizována.

Energie – elektřina a plyn jsou hrazeny zálohově a jejich částka je stanovena na 1.000,00 Kč měsíčně. V této částce jsou zahrnuty i náklady na energie společných prostor, které se dělí mezi nájemníky stejným dílem.

Vodné se platí dle spotřeby na základě odečtu vodoměru 1 x za ½ roku na úřadu městyse.

Stočné hradí nájemce přímo VAS, a.s. Třebíč a to na základě uzavřené smlouvy.

5. Zánik nájmu

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem ve smyslu § 2291 a násl. občanského zákoníku. Za porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem se považuje mimo jiné situace, kdy nájemce nezaplatí nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním bytu za dobu alespoň tří měsíců.

Dalším důvodem k okamžitému zániku nájemní smlouvy je překročení kapacity obsazenosti bytu bez předchozího schválení Komise pro správu majetku a místní části.

6. Služby

Podpisem nájemní smlouvy nevzniká pronajímateli povinnost na zajištění sociálních, zdravotnických nebo jiných služeb nájemci. Tyto služby si nájemce zajišťuje a hradí sám.

7. Kauce

Pronajímatel nepodmiňuje uzavření nájemní smlouvy složením kauce.

IV.

Podání žádosti

Žadatel, který se uchází o byt či startovací byt podá písemnou žádost u Městysu Stařeč na tiskopise, který tvoří přílohu č. 1 těchto pravidel. Pravidla včetně přílohy č. 1 jsou zveřejněna na webových stránkách městyse, příp. je lze vyzvednout v kanceláři úřadu městyse.

V.

Zařazení, nezařazení a vyřazení žádosti o pronájem bytu či startovacího bytu, evidence žádostí o pronájem bytu či startovacího bytu

1. Úřad městyse vede evidenci žádostí o pronájem shora uvedených bytů ve vlastnictví městyse podle data podání žádosti.
2. O zařazení, příp. nezařazení či vyřazení žádosti o pronájem shora uvedeného bytu rozhoduje Komise pro správu majetku a místní části. O rozhodnutí bude žadatel písemně vyrozuměn do 30 dnů ode dne rozhodnutí Komise pro správu majetku a místní části.
3. Do evidence žádostí bude zařazena žádost žadatele, který je starší 18 let, je občanem České republiky, příp. členské země Evropské unie, je svéprávný nebo je omezen ve svéprávnosti a byl mu soudem ustanoven opatrovník.

4. V případě, že doručená žádost nebude obsahovat veškeré požadované náležitosti, bude žadatel písemně vyzván k doplnění chybějících údajů a žádost bude zařazena do evidence žádostí až dnem doplnění všech požadovaných údajů.
5. Pro ověření údajů v žádosti o byt a pro ověření splnění jednotlivých podmínek těchto pravidel si pověřený pracovník městyse může vyžádat od žadatele zejména:
 - občanský průkaz, případně jiný průkaz totožnosti,
 - usnesení soudu o omezení svéprávnosti,
 - doklad o bezdlužnosti vůči městyse.
6. Pokud je žadateli stanoveno, že některý z uvedených údajů musí být ověřen příslušným orgánem, žadatel zajistí ověření na své náklady.
7. Žadatel, jehož žádost byla zařazena do evidence žádostí je povinen do 15 dnů písemně oznámit každou změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti a žádost každoročně aktualizovat. Pokud žadatel každoročně žádost neaktualizuje, nemusí být k jeho žádosti přihlíženo a v budoucnu bude žádost z evidence vyřazena. Žádost se považuje za aktualizovanou na základě písemného sdělení žadatele nebo formou osobní návštěvy s provedením záznamu o aktualizaci žádosti.
8. Do evidence žádostí nebude zařazena žádost žadatele, který:
 - nesplňuje podmínky dané těmito pravidly,
 - odmítl nabídku bytů, a jehož žádost byla z tohoto důvodu vyřazena z evidence. Žadatel si může znovu požádat po uplynutí dvou let od vyřazení původní žádosti,
 - byl v prodlení s úhradou nájmu a úhrad za služby spojené s užíváním bytu ve vlastnictví městyse a tento dluh nebyl zaplacen,
 - má dluh vůči městyse po termínu splatnosti (zejména místní poplatky, pokuty)
 - uvedl v žádosti nepravdivé údaje zejména o současném bydlení, které by mohly ovlivnit rozhodování orgánů městyse,
 - v případech, kdy o zařazení žádosti rozhodne Komise pro správu majetku a místní části (zejména se jedná o bývalé dlužníky, kterým se např. dluhy odepsaly, o uživatele bytů, kteří měli opakovaně špatnou platební morálku, o uživatele bytů, kteří byty bez souhlasu vlastníka přenechali do podnájmu a kvůli tomu byli vyzváni k vrácení bytu).
9. V případě uvedených nepravdivých údajů v žádosti bude žádost odmítnuta a nezařazena do evidence žádostí a v případě již zaevidované žádosti bude tato z evidence vyřazena a žadatel může znovu podat žádost po uplynutí 12 měsíců ode dne odmítnutí nebo vyřazení žádosti o pronájem bytu ve vlastnictví městyse.
10. Z evidence žádostí bude vyřazena žádost žadatele,
 - který neoznámil písemně skutečnosti rozhodné pro posouzení žádosti,
 - který žádost každoročně neaktualizuje,
 - který bez závažných důvodů 2x odmítl nabídku přiděleného bytu.

Závažnými důvody jsou zejména ztráta zaměstnání nebo hospitalizace ve zdravotnickém zařízení. Tyto důvody žadatel doloží příslušnými dokumenty, opravňujícími pravdivost uváděných skutečností.

VI.

Přidělování bytu či startovacího bytu do nájmu

1. O přidělování bytu či startovacího bytu včetně nájemní smlouvy konkrétnímu žadateli rozhoduje Komise pro správu majetku a místní části.
2. O přidělení bytu je žadatel vyrozuměn písemně tzn. oznámením o přidělení bytu či startovacího bytu. V oznámení je žadatel informován o podrobnostech k uzavření nájemní smlouvy, k převzetí bytu a dalších souvisejících informací.
3. Komise pro správu majetku a místní části městyse Stařeč přiděluje do nájmu byty či startovací byty:
 - podle individuálního posouzení bytové nouze žadatele,
 - přednostně pro žadatele s trvalým pobytem v územním obvodu městyse Stařeč,
 - podle pořadí v evidenci žádostí,
 - ve výjimečných případech a
 - v zájmu obce.

Rozhodnutí Komise pro správu majetku a místní části je konečné, nelze se proti němu odvolat.

VII.

Přidělování bytu v zájmu obce

O přidělení bytu do nájmu v zájmu obce rozhodne Komise pro správu majetku a místní části podle svého uvážení s ohledem na potřebnost žadatele pro život v obci a veřejný zájem, a to na základě písemné žádosti žadatele nebo na návrh vedení obce se zdůvodněním (lékař v obci, pediatr, zubní lékař, apod.).

VIII.

Nájemní poměr

1. Nájemní poměr se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemní smlouva může být uzavřena pouze s osobou, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt. Tato podmínka se vztahuje na všechny osoby užívající domácnost bytu.
3. Je zakázán podnájemní vztah třetím osobám.

IX.

Závěrečná ustanovení

Zařazením žádosti do evidence se nevytváří pro žadatele vůči městysi právní nárok na uzavření smlouvy o nájmu bytu ani vznik povinnosti městyse vůči žadateli byt do nájmu poskytnout.

Žadatel ztrácí nárok na uzavření smlouvy o nájmu bytu, pokud do 14 dnů od doručení oznámení o přidělení bytu bez vážných důvodů byt nepřevzme a neuzavře smlouvu o nájmu bytu.

Podle těchto pravidel se nově posoudí i dosud podané žádosti o pronajatém bytu. V případě nesplnění podmínek daných těmito pravidly budou žádosti v souladu s pravidly vyřazeny.

X.

Schvalující a zrušující ustanovení

Pravidla pro pronajímání bytů a startovacího bytu ve vlastnictví městyse Stařeč schválilo Zastupitelstvo městyse Stařeč na svém 26. zasedání dne 25.5.2021.

Tato pravidla nabývají platnosti a účinnosti dnem 26.5.2021.

.....
Čestmír Linhart
starosta

.....
Alois Caha
místostarosta

.....
Ing. Karel Coufal
místostarosta