

Vnitřní směrnice 1/2019

Směrnice pro přidělování nájemních bytů v obci Rataje

Č.j.:	160/2019-27
Vypracoval:	PhDr. Pavel Opatrný, člen zastupitelstva obce
Schválil	31.1.2019 Zastupitelstvo obce Rataje
Účinnost ode dne:	18.2.2019
Vydáno dne:	18.2.2019
Aktualizace dne:	31.1.2019

VNITŘNÍ SMĚRNICE

č. 1/2019

Směrnice pro přidělování nájmu bytů v majetku obce Rataje

Obec: Rataje
Adresa: Rataje 139, 76812 Rataje

Čl. I Úvodní ustanovení

- 1) Touto směrnicí se ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, stanoví pravidla pro pronájem bytů, které jsou ve vlastnictví obce Rataje.
- 2) Za byt se pro účely této směrnice považuje místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, mohou k tomu účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky nacházející se v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví obce Rataje.
- 3) Za bytový pořadník se pro účely této směrnice považuje seznam žadatelů o byt, sestavený z podaných a zaevidovaných žádostí o byt.

Čl. II Podání žádosti o byt

- 1) Žadatelé o přidělení pronájmu bytu si musí podat písemnou žádost o přidělení pronájmu bytu na příslušném tiskopisu, který obdrží na Obecním úřadě Rataje nebo na webových stránkách obce Rataje.
- 2) Žádost o přidělení bytu může v obecním zájmu podat také obec Rataje.
- 3) Žádost o přidělení obecního bytu podává žadatel pro dodržení stanovených podmínek:
 - a) Žadatel je občan České republiky, nebo občan jiného státu s platným povoleným trvalým pobytem na území České republiky.
 - b) Žadatel je starší 18. let a způsobilý k právním úkonům, případně musí tuto způsobilost splnit osoba, která žadatele zastupuje.
 - c) Žadatel nevlastní byt, dům nebo část domu s bytem (v případě manželů platí tato podmínka pro oba samostatně). Tuto skutečnost doloží čestným prohlášením.
 - d) Žadatel nemá žádné závazky vůči obci Rataje, vyjma půjček poskytovaných obcí, které jsou řádně spláceny.
 - e) Žadatel obnovuje (potvrzuje) písemně svou žádost o přidělení obecního bytu každoročně a to vždy do 31. března běžného roku. V případě neobnovení žádosti, žádost zaniká.
 - f) Žadatel doloží potvrzení o bezdlužnosti v místě trvalého pobytu (místní poplatky, nájemné apod.).
 - g) Žadatel nebyl nájemcem obecního bytu, ze kterého dostal soudní výpověď z nájmu bytu nebo ve vztahu k němuž byla na žadatele podána žaloba na vyklizení bytu pro hrubé porušování dobrých mravů nebo povinností vyplývajících z nájmu bytu.

- h) Žadatel poskytne subjektu vedoucímu evidenci žadatelů souhlas s nakládáním osobních údajů žadatele pro potřeby vyplývající z požadavku na ochranu osobních údajů a nařízením EU týkající se GDPR.
- 4) Ve výjimečných a obzvláště tíživých situacích nebo v případě, že se jedná o přidělení bytové jednotky v obecním zájmu, může zastupitelstvo obce Rataje rozhodnout o přidělení bytu i občanu, který nesplňuje podmínky uvedené v odstavci 3 Čl.II.

V případě uvedení nepravdivých údajů, bude žádost vyřazena z evidence.

Čl. III

Evidence žádostí - bytový pořadník

- 1) Obecní úřad Rataje vede bytový pořadník sestavený z podaných a zaevidovaných žádostí o byt.
- 2) V bytovém pořadníku jsou žadatelé uspořádáni dle data podání žádosti o byt.
- 3) Každý žadatel je povinen do 30 dnů od jejich vzniku nahlásit veškeré změny skutečností uváděných v podané žádosti o pronájem bytu. V případě nesplnění této podmínky bude žadatel vyřazen z aktuálního pořadníku.
- 4) Zastupitelstvo obce provede nejméně 1x ročně na svém zasedání přehled žádostí o byt.

Čl. IV

Postup při přidělování nájmu bytů

- 1) Přidělení bytu schvaluje zastupitelstvo obce.
Při rozhodování o schválení nájemní smlouvy zastupitelstvo přihlíží zejména k těmto skutečnostem:
 - a) zda u žadatele existují reálné předpoklady k řádnému placení nájmu za byt,
 - b) k sociálnímu postavení žadatele a jeho rodiny nebo osob blízkých (pokud by byt užívali společně se žadatelem),
 - c) zda u žadatele nedošlo ke dni rozhodování o schválení nájemní smlouvy ke změně podmínek pro přijetí žádosti uvedených v článku II., bod 3.
 - d) bodový zisk vycházející z bodového hodnocení žádostí – viz. příloha – Bodové hodnocení žádostí.
- 2) Zastupitelstvo obce Rataje může přidělit byt i mimo pořadník, jedná-li se o zajištění bytové náhrady v případě mimořádné nouze žadatele (žadatel je vlastníkem bytu nebo domu, který se stal nějakým nepředvídatelným způsobem - živelné pohromy, požárem, atd. - neobyvatelný).

Čl. V

Nájemní smlouva

- 1) Nájemní smlouvu musí žadatel o nájem bytu uzavřít s obcí Rataje do 7. pracovních dnů od obdržení nabídky k uzavření nájemní smlouvy. Po marném uplynutí této lhůty ze strany žadatele platnost obdržené nabídky zaniká.
- 2) Nové nájemní smlouvy budou uzavírány na dobu nejdéle jednoho roku, tj. na dobu určitou s jednotným termínem ukončení vždy k 31.12. příslušného roku. Nájem může být správcem obnovován opakovaně vždy za stejných podmínek, avšak za předpokladu, že nájemník byt řádně užívá v souladu s nájemní smlouvou a současně řádně platí veškeré pohledávky spojené s užíváním bytu.
- 3) Podmínkou pro sepsání nájemní smlouvy je složení jistiny vybraným zájemcem ve výši 3 násobku základního nájemného (mimo zálohu na služby spojené s užíváním bytu) dle pokynů správce a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy byl tento zájemce o přidělení nájmu bytu vyrozuměn a

to buď na účet obce Rataje - a který přinese k podpisu nájemní smlouvy platné potvrzení o této platbě, nebo složením příslušného obnosu proti potvrzení na Obecním úřadě v Ratajích.

- 4) V případě, že vybraný zájemce tuto podmínku nesplní, právo na uzavření nájemní smlouvy mu zanikne a nájem bytu bude případně přidělen dalšímu zájemci dle rozhodnutí zastupitelstva obce.
- 5) Nájemní smlouva bude obsahovat samostatný bod o složení jistiny, která nebude úročena. Jistina bude vrácena nájemci, jestliže dojde k ukončení nájemního vztahu a byt bude řádně předán pronajímateli. V případě, že po ukončení nájemního vztahu vzniknou jakékoliv pohledávky ze strany Obce Rataje vůči nájemci z nesplnění povinností vyplývajících z uzavřené Nájemní smlouvy bude jistina přednostně použita k uspokojení těchto pohledávek.
- 6) Jistina bude také vždy použita až do jejího vyčerpání na úhradu nezaplaceného nájemného a dalších pohledávek vzniklých z užívání bytu. Nájemce je povinen v takovém případě vždy do 3. měsíců doplnit jistinu na výši 3násobku základního nájemného.

Čl. VI

Přechodné a zrušovací ustanovení

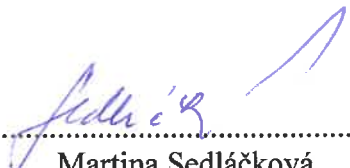
Tato směrnice nabývá účinnosti dnem schválení zastupitelstvem obce Rataje

Čl. VII

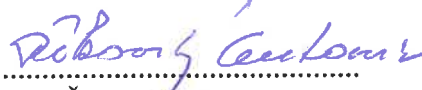
Přílohy

Příloha č.1 - Bodové hodnocení žádostí.

Příloha č. 2 – Žádost o přidělení obecního bytu dostupná na internetových stránkách obce.


.....
Martina Sedláčková
místostarostka




.....
Říkovský Antonín
starosta obce

Směrnici zpracoval: PhDr. Pavel Opatrný

Projednalo a schválilo zastupitelstvo obce Rataje dne: 31.1.2019

Účinnost vnitřní směrnice: patnáctý den po dni vyhlášení

Vyvěšeno na úřední desce dne:

Sejmuto z úřední desky dne:

Bodové hodnocení žádostí

Bodové hodnocení žádostí je podkladem pro sestavení pořadníku žadatelů o byt.

Žádosti se bodují takto:

- Trvalé bydliště v obci Rataje počítané od dovršení 15 let věku v celkové nepřetržité délce doby trvalého bydliště (1 – 10 bodů)
 - a) Od 1 roku do 2 let 1 bod
 - b) Od 2 let do 5 let 3 body
 - c) Od 5 let do 8 let 6 bodů
 - d) Od 8 let déle 10 bodů

- Dosavadní způsob bydlení žadatele (1 – 20 bodů)
 - a) Společná domácnost definovaná jako společenství manželů, partnerů, popř. rodičů s dětmi 20 bodů
 - b) Podnájem u jiného nájemce se souhlasem majitele 10 bodů
 - c) Nájem uzavřený na dobu určitou 10 bodů
 - d) Užívání ubytovacího zařízení (ubytovny) 5 bodů
 - e) Jiný způsob bydlení 3 body

- Doba, po kterou je žádost o byt evidována (1 – 10 bodů)
 - a) Od 1 roku do 2 let 1 bod
 - b) Od 2 let do 4 let 3 body
 - c) Od 4 do 6 let 6 bodů
 - d) Od 6 let déle 10 bod

- Zaměstnání, podnikání nebo bez pracovního poměru
 - a) Podnikání nebo pracovní smlouva na dobu neurčitou 20 bodů
 - b) Pracovní smlouva na dobu určitou 15 bodů
 - c) Invalidní důchod (plný či částečný) 10 bodů
 - d) Starobní důchod 8 bodů
 - e) Na MD nebo RD 5 bodů
 - f) Nezaměstnaný 3 body
 - g) Student 1 bod