**SMĚRNICE Č. 01/2019**

**PRAVIDLA A POSTUP NÁJMU OBECNÍCH BYTŮ**

Obsah

1. Úvodní ustanovení
2. Evidence žadatelů o byt
3. Výjimečné přidělení bytu
4. Uzavírání nájemních smluv
5. Nájemné
6. Sleva na nájemném
7. Podnájem
8. Výměna bytů
9. Běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu
10. Závěrečná ustanovení
11. Seznam příloh

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | funkce | jméno | datum | Podpis |
| Zpracovala | místostarostka | Ing. Markéta Jelínková |  |  |
| Ověřil | starosta | Miloš Innert |  |  |
| Schválilo | Zastupitelstvo obce Heřmanice |
| Účinnost od | 1. 1. 2020 |

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Tato pravidla upravují evidenci a posuzování žádostí o byt a stanovují postup při uzavírání nájemních smluv k bytům ve vlastnictví obce Heřmanice s místními částmi Běluň, Brod a Slotov (dále jen obec).
2. Za byt se pro účely těchto pravidel považuje místnost, nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, mohou k tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky a nacházejí se v domech, které jsou ve vlastnictví obce.
3. K podání žádosti slouží formulář, který je přílohou č. 1 těchto pravidel. K žádosti o přidělení bytu podané jinou formou se nepřihlíží.
4. Pronajímatel je obec se sídlem Heřmanice 13, 552 12 Heřmanice, IČ 002 72 647, jako vlastník bytů zapsaných ve veřejném seznamu na listu vlastnictví.
5. Nájemce je osoba, se kterou obec má uzavřenu písemnou nájemní smlouvu na nájem bytu.
6. Za společně posuzované osoby se považují osoby, které budou užívat byt společně s žadatelem.

**Článek II.**

**Evidence žadatelů o byt**

1. Žadatel o byt, musí splňovat následující podmínky:
2. je zletilý a svéprávný;
3. je přihlášen k trvalému pobytu v obci,
4. žadatel nemá a nikdy neměl výpověď z nájmu bytu pro hrubé porušení svých povinností vyplývajících z užívání bytu spočívajících v tom, že neuhradil nájemné nebo úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, případně s ním nebyl z těchto důvodů ukončen nájemní nebo obdobný poměr jiným způsobem (např. uplynutím doby u nájemních poměrů sjednaných na dobu určitou);
5. žadatel nebyl řešen správním orgánem pro stížnost v souvislosti s užíváním bytu a nezpůsobil obci škodu na majetku;
6. žadatel neobýval v minulosti neoprávněně obecní byt nebo jiné prostory;
7. žadatel nemá žádné splatné závazky vůči obci.
8. Žadatel je povinen vyplnit žádost (formulář) řádně, úplně a pravdivě. Každá podaná žádost o přidělení bytu bude posouzena se stanovenými podmínkami přijetí žádosti. Při prokázaném uvedení nesprávných nebo neúplných údajů bude žadatel vyzván k doložení chybějících údajů a dokladů v termínu stanoveném ve výzvě. Do doby doložení požadovaných dokladů nebude žádost vyřizována. Pokud se nesprávnost údajů uvedených žadatelem prokáže až po přidělení bytu, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení povinností žadatele a v takovém případě nebude s žadatelem obnovena nájemní smlouva na další období.
9. Žádost nebude přijata v těchto případech:
10. zjistí-li se, že žadatel nesplňuje podmínky pro podání žádosti;
11. žadatel prokazatelně porušuje své povinnosti vyplývající z předcházejícího užívání bytu zejména tím, že neplatí nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce (myšleno v předcházejícím bydlišti);
12. žadatel nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušovali dobré mravy v předcházejícím bydlišti;
13. žadatel prokazatelně porušoval zákony, předpisy, nebo vyhlášky obce.
14. Pokud byl byt přidělen žadateli na základě výjimky (viz čl. III) je povinen se do 5 pracovních dnů od uzavření nájemní smlouvy přihlásit k trvalému pobytu v obci.
15. Pokud žadatel přidělený byt odmítne, nebo byt bez udání závažných důvodů nepřevezme ve stanoveném termínu, obec přidělení bytu zruší. Žadatel pak může další žádost o byt podat až po uplynutí doby 12 měsíců od data odmítnutí nebo nepřevzetí přiděleného bytu.

**Článek III.**

**Výjimečné přidělení bytu**

1. Starosta může na doporučení Bytové komise (dále jen komise) ve výjimečných případech přidělit byt i jinému občanovi s místem trvalého pobytu mimo obec, a to zejména v naléhavém případě způsobeném živelnou pohromou nebo jinými neočekávanými událostmi, nebo je-li to v zájmu obce.

**Článek IV.**

**Uzavírání nájemních smluv**

1. O přidělení bytu a uzavření smlouvy o nájmu bytu rozhodne starosta na základě doporučení komise. Přihlíží přitom k rodinným poměrům žadatele, zájmům obce, zdravotním a jiným důvodům.
2. Rozhodne-li starosta o přidělení bytu a uzavření smlouvy o nájmu bytu, je žadatel písemně informován a vyzván k uzavření smlouvy o nájmu a následně k převzetí bytu.
3. O převzetí bytu bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden popis skutečného stavu bytu a jeho vybavení.
4. Ve smlouvě o nájmu bytu bude uveden rozsah užívání, výše nájemného a jeho splatnosti, způsob úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a jejich splatnost a další podmínky nájemního vztahu.
5. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 rok. Po uplynutí doby určité bude pro případný následující nájemní poměr uplatňován následující postup:
6. s nájemcem, u kterého v průběhu doby nájmu nevznikl žádný dluh a kde nedochází k poškozování majetku, porušování dobrých mravů a povinností nájemce souvisejících s jeho nájemním vztahem, bude nájemní poměr prodloužen na dobu určitou – 2 roky;
7. s nájemcem, u kterého v průběhu doby nájmu vznikl dluh na nájemném a úhradě za služby spojené s užíváním bytu, který nájemce uhradí ihned jednorázově, bude nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou – 1 rok;
8. s nájemcem, u kterého v průběhu stávající doby nájmu vznikl dluh na nájemném a úhradě za služby spojené s užíváním bytu, který se uživatel zaváže uhradit v pravidelných splátkách, bude nájemní smlouva uzavřena dobu určitou – 3 měsíce; tentýž postup bude uplatněn pro uživatele, kteří opakovaně porušili platební morálku;
9. s nájemcem, u kterého v průběhu stávající doby nájmu vznikl dluh na nájemném a úhradě za služby spojené s užíváním bytu, který nájemce nehradí ani ve splátkách na základě písemné dohody ani jednorázově, nebo pokud dochází k ničení majetku, včetně společných prostor a nedodržování domovního řádu či k porušování jiných povinností nájemce souvisejících s jeho nájemním vztahem k bytu, nebude smlouva prodloužena, případně bude věc řešena návrhem na soudní vyklizení bytu po uplynutí doby nájmu.

**Článek V.**

**Nájemné**

1. Výše nájemného a plateb na úhradu služeb souvisejících s užíváním bytu zajišťovaných pronajímatelem u smluv uzavřených před 1. 1. 2020 jsou stanoveny dle těchto smluv.
2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné u smluv uzavřených před 1. 1. 2020 v souladu s ustanovením § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník. Přičemž komise dbá, aby byla nejméně jednou za tři roky provedena kontrola, zda je smluvní nájemné maximálně ve výši nájemného obvyklého.
3. Výše nájemného a plateb na úhradu služeb souvisejících s užíváním bytu zajišťovaných pronajímatelem jsou u smluv uzavřených po 1. 1. 2020 stanoveny dle platných právních předpisů.
4. O výši nájemného a plateb za služby spojených s užíváním bytu rozhoduje vždy starosta na základě doporučení komise. Nájemné by však nemělo být nižší než 75 % z obvyklého nájemného.

**Článek VI.**

**Sleva na nájemném**

1. Nájemce může požádat o slevu z nájemného v těchto případech:
2. pokud je nájemce starobním důchodcem, který žije v bytě samostatně;
3. pokud je nájemce invalidním důchodcem II. nebo III. stupně, který žije v bytě samostatně;
4. pokud je nájemce matkou samoživitelkou / otcem samoživitelem, která/ý žije v bytě pouze spolu se svými dětmi, tedy bez druha / družky nebo další ekonomicky aktivní osoby, která se finančně spolupodílí na chodu domácnosti; slevu je možné přiznat až do doby, kdy v bytě spolu s nájemcem bydlí alespoň jedno nezaopatřené dítě; pojem „nezaopatřené dítě“ podrobněji vymezuje § 11 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře.
5. v dalších výjimečných případech, kdy se nájemce bez vlastního přičinění dostal do těžké životní situace a s tím spojených finančních problémů.
6. Nájemce žádá o přiznání slevy písemně pomocí formuláře „Žádost o přiznání slevy na nájemném“, který je přílohou této směrnice.
7. O přiznání slevy a její výši rozhoduje na doporučení komise starosta.
8. Slevu je možné přiznat až do výše 50 % z ceny smluvního nájemného.
9. Slevu je možné přiznat od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byly splněny podmínky pro přiznání slevy.
10. Nárok na slevu zaniká od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém pominuly skutečnosti, pro které byla sleva přiznána.

**Článek VII.**

**Podnájem**

1. Podnájem bytu nebo jeho částí se řídí ustanovením § 2215 a 2216 zákona č. 89/2012 Sb., občanských zákoník v platném znění.
2. Pronajatý byt nebo jeho část lze dát do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že nájemce dá do podnájmu byt nebo jeho část bez souhlasu pronajímatele, bude mu dána výpověď z nájmu bytu pro hrubé porušení svých povinností.

**Článek VIII.**

**Výměna bytů**

1. O výměnu bytů požádá nájemce na základě písemné žádosti. Žádost o výměnu bytů schvaluje starosta na doporučení komise.
2. Písemný souhlas s výměnou bytu lze odepřít v případě důvodného podezření ze spekulativních důvodů.
3. Výměnu bytů lze provést pouze na základě dohody o výměně mezi nájemci či společnými nájemci bytů.
4. Žádost o souhlas s výměnou bytu se podává na předepsaném formuláři, který je přílohou této směrnice.
5. Další podmínkou je řádné uhrazení nájemného i všech ostatních plateb spojených s užíváním bytu, který má být předmětem výměny, a to nejpozději ke dni podání žádosti.
6. Překážkou udělení souhlasu s výměnou bytu je:
7. soudní či exekuční řízení o vyklizení bytu vedený proti některému ze žadatelů,
8. skutečnost, že žadatel je dlužníkem obce.
9. S novým nájemcem je možné uzavřít novou nájemní smlouvu, a to vždy za stejných podmínek, za kterých byla uzavřena smlouva s původním nájemcem bytu, nebylo-li s novým nájemcem dohodnuto jinak. Novou nájemní smlouvu je možné uzavřít po provedení výměny přestěhováním se do nového bytu.

**Článek IX.**

**Běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu**

1. Běžnou údržbu bytu včetně jeho vybavení a drobné opravy související s užíváním bytu provádí a hradí nájemce.
2. Pojmy „Běžná údržba“ a „Drobná oprava související s užíváním bytu“ vymezuje Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

**Článek X.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato směrnice byla schválena usnesením zastupitelstva obce Heřmanice č. 8/78/2019,
na 8. zasedání zastupitelstva obce Heřmanice konaném dne 18. 12. 2019.
2. Směrnice nabývá účinnosti dne 1. ledna 2020.
3. Ostatní práva a povinnosti ve směrnici neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

**Článek XI.**

**Seznam příloh**

č. 1 – formulář „Žádost o přidělení bytu“

č. 2 – formulář „Žádost o výměnu bytů“

č. 3 – Předávací protokol

č. 5 – formulář „Žádanka o provedení opravy“

č. 6 – formulář „Žádost o přiznání slevy na nájemném“