



## **Pravidla a postup pronájmu obecních bytů**

**Obsah:**

1. Úvodní ustanovení
2. Evidence žadatelů o byt
3. Výjimečné přidělení bytu
4. Jistota
5. Uzavírání nájemních smluv
6. Podnájem
7. Výměna bytů
8. Závěrečná ustanovení
9. Seznam příloh

	funkce	jméno	datum	podpis
zpracoval	předseda SMSS	Vojtěch Smékal	24.3. 2016	
ověřil	předseda KV	Ing. Pavel Stavinoha	24.3. 2016	
schválil	Zastupitelstvo obce Město Libavá			
účinnost od	1. dubna 2016			



# Obec Město Libavá

Berounská 41, 783 07 Město Libavá

---

## 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 Město Libavá s místní částí Heroltovice (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 Berounská 41, 783 07 Město Libavá, IČ: 04498704, jako vlastník bytů zapsaných ve veřejném seznamu na listu vlastnictví
5. Nájemce je osoba, se kterou obec má, mělo uzavřenu písemnou nájemní smlouvu na pronájem bytu.
6. Za společně posuzované osoby se považují osoby, které budou užívat byt společně s žadatelem.

## Článek II.

### Evidenze žadatelů o byt

1. Žadatel o byt, musí splňovat následující podmínky:
  - je zletilý a svéprávný;
  - je přihlášen k trvalému pobytu v obci;
  - žadatel je v obci zaměstnán, nebo zde provozuje podnikatelskou činnost (tuto skutečnost doloží potvrzením od zaměstnavatele nebo obdobným způsobem);
  - žadatel, není vlastníkem nebo jinak oprávněným uživatelem jiného bytu ve vlastnictví obce;
  - 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);
  - žadatel nebyl řešen správním orgánem pro stížnost v souvislosti s užíváním bytu a nezpůsobil obci škodu na majetku;
  - žadatel neobýval v minulosti neoprávněně obecní byt nebo jiné prostory;
  - žadatel nemá žádné splatné závazky vůči obci, tuto skutečnost stvrdí čestným prohlášením;
  - svým podpisem na podané žádosti o byt souhlasí s ujednáním o peněžitě jistotě, přičemž jistota bude složena nejpozději při uzavírání nájemní smlouvy.



## Obec Město Libavá

Berounská 41, 783 07 Město Libavá

---

2. 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 žádost o přidělení bytu nebo jiných prostor vyřazena a žadatel bude 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.

3. Žádost nebude přijata v těchto případech:

- zjistí-li se, že žadatel nesplňuje podmínky pro podání žádosti;
- 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.
- žadatel nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušovali dobré mravy v předcházejícím bydlišti;
- žadatel prokazatelně porušoval zákony, předpisy, nebo vyhlášky obce.

4. Pokud byl byt přidělen žadateli na základě výjimky (viz čl.5) je povinen se do 5 pracovních dnů od uzavření nájemní smlouvy přihlásit k trvalému pobytu v obci.

5. Pokud žadatel přidělený byt, dům, nebytový prostor odmítne, bez udání závažných důvodů nepřevezme ve stanovené termínu, či neuhradí jistotu ve stanovené lhůtě, obec přidělení bytu, domu, nebytových prostor zruší. Žadatel pak může další žádost o byt podat až po uplynutí doby 12 měsíců od data odmítnutí přiděleného bytu, domu, nebytového prostoru.

### Článek III.

#### Výjimečné přidělení bytu

RO může na doporučení komise ve výjimečných případech přidělit byt i jinému občanovi s místem trvalého pobytu mimo obec v naléhavém případě způsobeném živelnou pohromou nebo jinými neočekávanými událostmi, nebo je-li to v zájmu obce.

Žadatel žil nejméně 5 let ve společné domácnosti s nájemcem, který trvale opustí společnou domácnost a zároveň je jeho osobou blízkou.

### Článek IV.

#### Jistota

Pronajímatel ujedná s žadatelem o byt zajištění ve formě jistoty.

Výše jistoty je stanovena ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

Jistota za přidělený byt, dům, nebytový prostor, je splatná nejpozději do 10 dní od obdržení **vyrozumění o přidělení bytu.**

Prostředky vložené do jistoty za byt mohou být použity výhradně:

- uhrazení dluhu na nájemném a službách spojených s užíváním bytu;



## **Obec Město Libavá**

**Berounská 41, 783 07 Město Libavá**

---

- úhradě škod na domovním majetku zapříčiněných úmyslně nebo z nedbalosti uživatelem bytu;
- úhradě nedoplatků z vyúčtování služeb pokud nejsou předmětem soudního sporu;
- nájemcem uznaných nebo dohodnutých závazků souvisejících s nájemním vztahem

Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, za předpokladu, že zařízení nebylo, mimo běžné opotřebení poškozeno a byly vyrovnány pohledávky za byt, včetně služeb, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

Ujednání o jistotě nebude požadováno po důchodci (starobní, invalidní), který plošně nadměrný byt mění za menší z finančních důvodů a to za podmínky, že tito občané plní řádně povinnosti spojené s nájmem bytu. Veškeré závazky vůči obci musí být vyrovnány.

### **Článek V.**

#### **Uzavírání nájemních smluv**

O přidělení bytu a uzavření smlouvy o nájmu bytu rozhodne rada obce (dále jen RO) na základě doporučení Komise správy majetku a sociálních služeb (dále jen komise). Přihlíží přitom k rodinným poměrům žadatele, zájmům obce, zdravotním a jiným důvodům.

Rozhodne-li RO 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.

O převzetí bytu bude sepsán protokol o převzetí bytu, ve kterém bude uveden popis skutečného stavu bytu a jeho vybavení.

Ve smlouvě o nájmu bytu bude uveden rozsah užívání, způsob výpočtu nájemného a jeho splatnosti, způsob úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a jejich splatnost a další podmínky nájemního vztahu.

Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 rok. Po uplynutí doby určité bude pro případný následující nájemní poměr uplatňován následující postup:

- 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;
- 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;
- 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 na dobu určitou – na 3 měsíce; tentýž postup bude uplatněn pro uživatele, kteří opakovaně porušili platební morálku;
- 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, bude věc řešena návrhem na soudní vyklizení bytu po uplynutí doby nájmu;



**Obec Město Libavá**  
Berounská 41, 783 07 Město Libavá

---

Den počátku nájemního vztahu může být odkládán v souvislosti s platební morálkou ohledně skládání jistoty.

Výše nájemného a plateb na úhradu služeb související s užíváním bytu zajišťovaných pronajímatelem jsou stanoveny dle platných právních předpisů, uzavřených nájemních smluv. O výši nájemného a plateb za služby spojených s užíváním bytu rozhoduje vždy RO.

### **Článek VI.**

#### **Podnájem**

Podnájem bytu nebo jeho části se řídí ustanovením § 2215 a §2216 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

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 VII.**

#### **Výměna bytů**

O výměnu bytů požádá nájemce na základě písemné žádosti. Žádost o výměnu bytů projednává RO na základě doporučení komise.

Písemný souhlas s výměnou bytu lze odeprít v případě důvodného podezření ze spekulativních důvodů, případně žadatelova podílu na hrazení nájemného z užívaného obecního bytu, u kterého je vytvořen dluh na nájemném.

Výměnu bytů lze provést pouze na základě dohody o výměně mezi nájemci či společnými nájemci bytů.

Žádost o souhlas s výměnou bytu se podává na předepsaném formuláři, který je přílohou k těmto pravidlům.

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.

Překážkou udělení souhlasu s výměnou bytu je:

- soudní či exekuční řízení o vyklizení bytu vedený proti některému z žadatelů,
- skutečnost, že žadatel je dlužníkem obce;

S novým nájemcem je možné uzavřít novou nájemní smlouvu, a to vždy za stejných podmínek, za kterých byla uzavřena smlouva původní, nebylo-li s novým nájemcem dohodnuto jinak. Novou nájemní smlouvu je možné uzavřít po provedení výměny přestěhováním se do nového bytu



**Obec Město Libavá**  
Berounská 41, 783 07 Město Libavá

---

**Článek VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

Tato směrnice byla schválena usnesením zastupitelstva obce Město Libavá č.7/2016, na 3. zasedání dne 29. března 2016

Směrnice nabývá účinnosti dne 1. dubna 2016

Ostatní práva a povinnosti ve směrnici neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

**Článek IX.**

**Seznam příloh**

- č.1 - formulář „ Žádost o přidělení bytu “
- č.2 - formulář „ Žádost o schválení výměny bytů “
- č.3 – směrnice č. 1 pro drobné opravy
- č.4 – předávací protokol byty
- č.5 – žádanka o opravu
- č.6 – pravidla pro uzavírání smluv o nájmu