OBEC KBEL

Směrnice č. 1/2016

**Směrnice kterou se stanoví obecná pravidla pro uzavírání nájemní smlouvy na byt v majetku obce Kbel**

**Článek 1.**

**Úvodní ustanovení**

1.1. Tato směrnice se vydává na základě § 102 odstavec 2 písmeno f) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)

1.2. Tato obecná pravidla pro uzavírání nájemní smlouvy na byt v majetku obce Kbel (dále jen jako „pravidla“), stanoví podmínky pro hospodaření s bytovým fondem ve vlastnictví obce Kbel a podmínky k uzavírání nájemní smlouvy na byt ve vlastnictví obce Kbel v souladu s občanským zákoníkem

1.3 Pro účely těchto pravidel se bytem rozumí soubor místností, které jsou části domu v majetku obce Kbel, tvoří obytný prostor, jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

1.4. Pro účely těchto pravidel se stanovuje:

 a/ návrh na uzavření smlouvy o nájmu bytu a všech souvisejících náležitostí dle článku 1,

bod 1.2 zpracovává a předkládá Zastupitelstvu obce Kbel starostka obce.

 b/ při přidělení bytu uzavírá žadatel o nájem bytu nájemní smlouvu do deseti kalendářních

dnů od obdržení písemné výzvy k uzavření nájemní smlouvy. Po uplynutí této doby možnost uzavření nájemní smlouvy zaniká (zastupitelstvo obce ruší své usnesení).

 c/„Jistota“ pronajimatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce

složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaných v souvislosti

s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem bytu ve výši dle platného usnesení Zastupitelstva obce Kbel.

**Článek 2**

**Podání žádosti o byt určený k nájemnímu bydlení**

2.1. Každý občan způsobilý k právním úkonům (dále jen „žadatel“), který se uchází o nájem bytu, podává písemnou žádost na předepsaném tiskopise prostřednictvím podatelny obce.

2.2. Nájemcem bytu může být občan České republiky, který:

 a/ dovršil 18 let věku, je způsobilý k právním úkonům, má trvalé bydliště nebo povolený pobyt na území ČR

 b/ jako žadatel v okamžiku podání žádosti o nájem bytu předložil čestné prohlášení, že proti němu (oba manželé) není vedeno exekuční řízení – prohlášení nesmí být starší 15 dnů

 c/ má nepřetržitě 6 měsíců zaměstnání (za zaměstnání se může považovat také evidence na Úřadu práce po dobu vyplácení podpory v nezaměstnanosti, mateřská nebo rodičovská dovolená, studium, starobní nebo invalidní důchod 3. stupně, nebo soustavná péče o osobu s těžkým zdravotním postižením, zajištěný dlouhodobý stabilní příjem např. z podnikání nebo z jiného titulu) a tuto skutečnost průkazně doloží (potvrzení zaměstnavatele, Úřadu práce apod.).

 d/ nezahájil insolvenční řízení, není v insolvenci (konkurz, oddlužení zák. 182/2006 Sb.).

 e/ po odečtení nákladů na úhradu nájemného a dalších sjednaných plateb v souvislosti s nájmem, disponuje části příjmu ve výši 1,4 životního minima pro všechny osoby, které jsou na žadateli závislé a budou s ním sdílet společnou domácnost (v případě manželů se příjmy sčítají). Do příjmu se nezapočítávají sociální dávky a podpory všech typů včetně příspěvků na péči s výjimkou dávky „odměna pěstouna“.

2.3. Zastupitelstvo může projednat žádost občana, která nesplňuje ustanovení výše uvedeného bodu 2.2. z důvodu veřejného nebo obecního zájmu (např. původní byt je nezpůsobilý k bydlení z důvodu havárie, požáru; občan aktuálně přišel o možnost bydlení v důsledku vyšší moci – např. povodeň atd., pokud se občan stal obětí domácího násilí a nemá aktuálně jinou možnost bydlení), z důvodu zdravotního stavu, jiného veřejného nebo obecního zájmu.

**Článek 3**

**Evidence žádostí pro byt určený k nájemnímu bydlení**

3.1. Obecní úřad vede evidenci žadatelů o nájem bytu podle čl. 1, bod 1.2. písm. tj. byt obecně určený k nájemnímu bydlení. Žadatelé odpovídají za správnost a úplnost jimi uváděných údajů a informací.

3.2. Obecní úřad podá nejpozději do 30 dnů po dni podání žádosti informaci, zda byla jeho žádost zaevidována. Doručování písemností se řídí zákonem č. 500/2004 Sb.,správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

3.3. Žadatel o nájem bytu je povinen písemně nahlásit každou rozhodnou skutečnost vzhledem k posuzování žádosti a to:

- změnu doručovací adresy

- změnu trvalého bydliště

- získání jiného bytu

a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku kdy došlo k rozhodné skutečnosti.

3.4. Žadatel o nájem bytu se zavazuje každoročně, nejpozději k 31. prosinci kalendářního roku své písemné prohlášení, že trvá na své původní žádosti o nájem bytu a že se nezměnily žádné skutečnosti uvedené v původní žádosti.

3.5. Obecní úřad vyřadí žádost z evidence toho žadatele o nájem bytu v těchto případech:

 a/ zjistí-li se, že žadatel při podání nebo aktualizaci žádosti uvedl nepravdivé údaje

 b/ žadatel od své žádosti písemně ustoupil

 c/ žadatel se nedostavil do 7 dnů ode dne doručení pokynu k uzavření nájemní smlouvy k vyřízení formalit vedoucích k uzavření nájemní smlouvy nebo v tomto termínu nebude informovat o objektivních překážkách, které mu v tomto úkonu brání.

 d/ žádost nebude aktualizována podle bodu 3.4.

 e/ žadatel se dopustil protiprávního obsazení bytu či neoprávněného užívání bytu.

3.6. Informace o stavu žádosti budou podávány pouze žadateli nebo zmocněnému zástupci (na základě ověřené plné moci), a to na náklady těchto žádajících osob.

**Článek 4**

**Vyřizování žádostí o byt určený k nájemnímu bydlení**

4.1. Nájem bytové jednotky schvaluje Zastupitelstvo obce na základě podané žádosti, přičemž se přihlíží ke splnění podmínek uvedených v této směrnici.

4.2. Starostka předloží zastupitelstvu obce návrh na přidělení bytové jednotky konkrétnímu žadateli o nájem bytu. Pokud zastupitelstvo obce schválí návrh na uzavření nájemní smlouvy, bude byt přidělen. Nájemní vztah mezi žadatelem, jakožto nájemcem a obcí Kbel, jakožto pronajimatelem, vznikne až uzavřením samotné nájemní smlouvy. Případné prodloužení nájemní smlouvy se zastupitelstvu nepředkládá.

4.3. Zastupitelstvo obce při projednávání žádosti o nájem bytu přihlíží zejména k níže uvedeným skutečnostem:

a/ k naplnění podmínek které jsou uvedené v této směrnici

b/ k finančním možnostem žadatele vzhledem k placení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu včetně jistoty

c/ k včasnému doručení (před projednáním před jednáním zastupitelstva) potvrzení o výši čistého příjmu za poslední 3 měsíce (potvrzení od zaměstnavatele, úřadu práce apod.)

d/ k veřejnému a obecnímu zájmu obce

4.4. Nájem bytové jednotky bude uzavřen na dobu určitou - jednoho roku s možností prodloužení platnosti smlouvy na další nájemní období.

**Článek 5**

**Jistota pro byt určený k nájemnímu bydlení**

5.1. Obecní zastupitelstvo na svém zasedání dne 12. 1. 2016 podle §102 odst.4, zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném k 01.01.2014, rozhodlo, že při uzavírání nájemní smlouvy bude složena jistota ve výši trojnásobku měsíčního nájemného bez služeb.

5.2. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

**Článek 6**

**Přechod nájmu bytu**

6.1. Přechod nájmu bytu následkem smrti nájemce se řídí § 2279 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném k 01.01.2014.

6.2. Nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. V případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedluží obci Kbel, pravidelně hradí nájemné a zálohy na služby a nedochází k porušení ustanovení nájemní smlouvy, může obec Kbel uzavřít s touto osobou novou nájemní smlouvu na dobu určitou na dobu 1 roku s možností prodloužení. Před podpisem nájemní smlouvy bude uhrazena jistota.

**Článek 7**

**Podnájem bytu**

7.1. Obec Kbel neuděluje souhlas s podnájmem bytu třetí osobě.( §2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném k 01.01.2014).

**Článek 8**

**Trvalé opuštění společné domácnosti**

8.1. V případě, že současný nájemce /nájemci/ hodlá opustit společnou domácnost a v bytě s ním žijí jeho děti starší 18 let, může písemně požádat obec Kbel o převedení nájmu na dítě, které s ním sdílí společnou domácnost. Tuto žádost předloží starostce. Ta předloží zastupitelstvu obce návrh na uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem.

8.2. Podmínkou schválení žádosti jsou pravidelné platby nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu, bezdlužnost vůči obci Kbel dodržování ustanovení nájemní smlouvy, předložení potvrzení zaměstnavatele o příjmu za poslední 3 měsíce. Nová nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 roku s možností prodloužení. Před podpisem nájemní smlouvy bude uhrazena jistota.

**Článek 9**

**Náhradní ubytování**

9.1. V případě ukončení nájemní smlouvy nemá nájemce ani příslušníci jeho domácnosti nárok na náhradní byt či náhradní ubytování.

**Článek 10**

**Uzavření nájemní smlouvy z důvodu veřejného nebo obecního zájmu**

10.1. Zastupitelstvo obce Kbel může schválit uzavření nájemní smlouvy mimo tato pravidla s každým právně způsobilým občanem, který dovršil 18 let, z důvodu veřejného nebo obecního zájmu (uspokojování lidských potřeb celospolečenského rozměru).

**Článek 11**

**Závěrečná ustanovení**

11.1. Poskytování údajů z evidence žadatelů se řídí zákonem o ochraně osobních údajů.

11.2. Směrnice byla schválena Zastupitelstvem obce Kbel dne 2. 2. 2016,

 číslo usnesení 3/20/2016

11.3. Směrnice nabývá účinnosti dne 5. 2. 2016.

 Radka Hamplová Bc. Hana Bendová

 místostarostka obce Kbel starostka obce Kbel