



OBEC KAČICE

IČ:00234494

SÍDLO: MASARYKOVA 20, KAČICE 27304

Vnitřní směrnice č. 5

SMĚRNICE – PRAVIDLA PRO PŘIDĚLOVÁNÍ VOLNÝCH BYTŮ V MAJETKU OBCE KAČICE

Obec: Kačice
Adresa: Masarykova 20, Kačice. 273 04
Druh normy: Směrnice
Evidenční číslo: 5/2023
Směrnici zpracoval: Ing. Mgr. Daniela Veselská
Datum zpracování: 20.1.2024
Směrnici schválilo: zastupitelstvo obce dne 30. ledna 2024
Směrnice nabývá účinnosti dne: 1. února 2024
Ruší se směrnice: 23/2015

Obsah směrnice

Článek I. Úvodní ustanovení
Článek II. Definice žadatele/ky
Článek III. Systém přidělování bytů
Článek IV Nájemní smlouva
Článek V. Závěrečná ustanovení

Přílohy: Žádost o přidělení bytu
Čestné prohlášení

Čl. 1 Úvodní ustanovení

1. Směrnice upravuje pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví obce Kačice do nájmu.
2. Volné byty budou zveřejněny na úřední desce OÚ Kačice a na elektronické úřední desce.

3. Žadatel/ka podá svoji žádost na předepsaném tiskopisu „Žádost o přidělení volného bytu“ na podatelnu OÚ Kačice nebo poštou nejpozději v termínu uvedeném ve vyhlášeném záměru.
4. Konečné rozhodnutí o přidělení bytu bude přijato na zasedání zastupitelstva obce Kačice. Podání žádosti o byt nezakládá nárok žadatele na přidělení bytu.
5. Při rozhodování o přidělení bytu se přihlíží především k zájmu obce na uspokojování bytových potřeb svých občanů s ohledem na jejich sociální situaci a také na velikost přidělovaného bytu.
6. Byt lze přidělit v případě naléhavé tíživé situace nebo veřejného obecního zájmu i bez vypsání a zveřejnění záměru obce na pronájem volného bytu na základě rozhodnutí starosty obce Kačice. O této skutečnosti bude starosta informovat na nejbližším veřejném zasedání zastupitelstva obce Kačice.

Čl. 2

Definice žadatele/ky

1. Žadatel/ka o byt musí splňovat/doložit následující požadavky:
 - a. žadatel/ka je osoba starší 18 let,
 - b. v případě manželů se musí jednat o společnou žádost, tudíž se všechny požadavky vztahují na oba manžele,
 - c. žadatel/ka ani jeho/její manžel/ka či partner/ka není v katastru nemovitostí veden jako vlastník nemovitosti určené k bydlení, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové věci (doloží čestným prohlášením), v opačném případě jsou povinni prokázat, že je ze závažných důvodů nemohou užívat (vlastnictví nemovitosti může být ze strany obce prověřeno výpisem z „Evidence práv pro osobu“ z Katastru nemovitostí),
 - d. žadatel/ka ani jeho/její manžel/ka či partner/ka není nájemníkem v jiném bytovém domě, bytové jednotce nebo rodinném domě se smlouvou na dobu neurčitou, v opačném případě jsou povinni prokázat, že byt je vzhledem k finanční a sociální situaci, k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele nebo člena domácnosti, či jinému závažnému důvodu nevyhovující,
 - e. žadatel/ka ani jeho/její manžel/ka či partner/ka nepronajímá nemovitost, které je vlastníkem, jiné osobě (doloží čestným prohlášením),
 - f. žadatel/ka či osoba žijící ve společné domácnosti nemá vůči obci Kačice, nebo jí zřízené organizaci neuhrazené dluhy či pohledávky po termínu splatnosti,
 - g. žadatel/ka či osoba žijící ve společné domácnosti bez trvalého pobytu v obci Kačice nemá vůči obci/městu (kde má hlášen trvalý pobyt), nebo jím zřízených a vlastněným organizacím neuhrazené dluhy či pohledávky po termínu splatnosti,
 - h. žadatel/ka ani jeho/její manžel/ka či partner/ka nemají závazky vůči finančnímu úřadu, okresní správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám – tuto skutečnost doloží písemným potvrzením,

- i. žadatel/ka, který/á je samoživitelem/kou doloží doklad o svěřeni nezletilého dítěte/děti do výlučné péče, včetně výše výživného (rozhodnutí soudu, či dohoda rodičů), u nesezdaných rodičů je potřeba předložit čestné prohlášení o svěřeni nezletilého dítěte/děti do péče, včetně výše výživného.
 - j. žadatel/ka, který/á bydlí v nájemním bytě připojí k žádosti doklad majitele/správce domu/bytu, který potvrdí uváděné skutečnosti o velikosti užívané plochy, způsobu užívání a platební morálky,
 - k. s žadatelem/kou nebyl za posledních 24 měsíců ukončen nájem obecního bytu z důvodu porušování povinností nájemce,
 - l. žadatel/ka nedal/a v posledních 12 měsících výpověď z nájmu obecního bytu,
 - m. v případě žadatele/ky, stejně tak i její/jeho manžela/ky (je-li/jsou-li státními příslušníky jiného státu) potvrzení o tom, že má/mají na území ČR povolen trvalý pobyt.
2. Žadatel/ka i jeho/její manžel/ka či partner/ka dokládá své příjmy za uplynulý kalendářní rok, a to potvrzením mzdové účtárny svého zaměstnavatele, potvrzením o výplatách dávek státní sociální podpory, o výplatách sociálních dávek, potvrzením České správy sociálního zabezpečení o výši vypláceného důchodu, potvrzení o statusu osoby zdravotně znevýhodněné či potvrzením školy, kde se žadatel soustavně připravuje na výkon povolání. OSVČ dokládají své příjmy daňovým přiznáním za uplynulé účetní období.
 3. Žadatel/ka případně jeho/její manžel/ka či partner/ka je povinen/a dodat všechny požadované informace a přílohy, a to v souladu s těmito pravidly a ve stanovené lhůtě, jinak je na žádost pohlíženo, jako by nebyla podána.
 4. V případě, že žadatel uvede v žádosti neúplné či nepravdivé údaje, bude jeho žádost vyřazena.

Čl. 3 Systém přidělování bytů

1. Žádost o přidělení bytu se podává na tiskopisu, který žadatel obdrží na OÚ Kačice. Ke stažení je též na webových stránkách obce Kačice. Přílohou žádosti je i čestné prohlášení, potvrzení o bezdlužnosti z FÚ, OSSZ, ZP, potvrzení o příjmech žadatele. Výjimku tvoří pouze mimořádné a neočekávané události vyžadující okamžité řešení.
2. Žadatel podá žádost o přidělení konkrétního bytu s ohledem na jeho výměru (do výměr se nezapočítává terasa, sklep, parkovací stání).

DOPORUČENÉ PLOCHY BYTU x POČTY OSOB		
Počet osob	Min. velikost bytu v m²	Max. velikost bytu m²
1 osoba	Nemá stanoveno	45
2 osoby	30	55
3 osoby	44	65
4 osoby	54	Nemá stanoveno
5 a více osob	63	Nemá stanoveno

3. Jednotlivé žádosti jsou posouzeny dle předem stanovených pomocných kritérií, z nichž vzejde výsledný pořadník uchazečů. Pokud přidělovatý byt není vhodný pro uchazeče s nejvyšším počtem bodů (např. plocha bytu zcela neodpovídá počtu osob, jeho umístění je nevhodné vzhledem k zdravotnímu postižení, výše nájemného neodpovídá finančním možnostem žadatele), může zastupitelstvo obce rozhodnout o přidělení dalšímu v pořadí.
4. Při posuzování žádosti o přidělení bytu se přihlíží zejména k celkovým sociálním a majetkovým poměrům žadatele, ke schopnosti žadatele hradit náklady na bydlení a dále také k tomu, zda žadatel má trvalý pobyt či pracuje v obci Kačice. O přidělení bytu rozhoduje zastupitelstvo obce Kačice.
5. Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o přidělení bytu kontaktuje obec občana za účelem uzavření nájemní smlouvy.
6. Odmítne-li evidovaný žadatel uzavření nájemní smlouvy, je byt přidělen dalšímu v pořadí.
7. Žádosti o byt nejsou uchovávány. V případě uvolnění některého z obecních bytů je potřeba podat novou žádost, k níž je potřeba připojit i aktualizované přílohy, pokud došlo ke změně některých skutečností, či jsou starší 3 měsíců.
8. Pokud dojde k podání více žádostí od členů jedné rodiny, tak bude do výběrového řízení zařazena pouze jedna žádost, (ta která je podána dříve) ostatní se vyřadí.
9. Obec si vyhrazuje právo byt nepronajmout žádnému žadateli a záměr na pronájem bytu zrušit bez udání důvodu.

Čl. 4

Nájemní smlouva

1. Výše nájemného a plateb za služby spojené s užíváním bytu jsou stanoveny dle platných předpisů, na základě usnesení zastupitelstva obce Kačice.
2. Nájemní smlouva je uzavírána vždy na dobu určitou, nejdéle na 24 měsíců.
3. Za předpokladu, že nájemce řádně hradí nájemné, zálohy na služby spojené s užíváním bytu, řádně dodržuje domovní řád, nájemce ani osoby žijící s nájemcem v jedné domácnosti nejsou dlužníky obce či jeho organizací a současně i nadále splňuje podmínky pro přidělení bytu upravené těmito pravidly (pronajímatel může kdykoliv před automatickým prodloužením smlouvy písemně vyzvat nájemce ke kontrolnímu doložení splnění požadavků pro přidělení bytů), lze nájemní smlouvu automaticky prodloužit na dobu určitou. Na prodloužení nájemního vztahu není právní nárok.
4. Nájemci bytů ve vlastnictví obce mohou požádat o výměnu bytu. Žádost musí být podána písemně a musí obsahovat řádné odůvodnění. V případě výměny bytu bude ke stávajícímu bytu ukončena nájemní smlouva a k novému bytu bude uzavřena nová nájemní smlouva. O výměně bytu rozhoduje zastupitelstvo obce Kačice na základě podané žádosti.
5. V případě trvalého opuštění domácnosti manželem/manželkou po vzájemné dohodě manželů dle §745 odst. 2 OZ č.89/2012 Sb., bude řešen dodatkem k nájemní smlouvě, který stanoví nového výlučného nájemce.
6. V případě rozvodu manželů (společný nájem manželů) je vystavena nová nájemní smlouva na základě dohody rozvedených manželů (Dohoda o dalším užívání bytu po rozvodu), nebo na základě rozhodnutí soudu o dalším užívání bytu po rozvodu.

7. Nájem po uzavření sňatku bude řešen prohlášením pronajímatele a nájemce dle §745 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
8. V případě úmrtí manžela/manželky (společný nájem manželů) se stává nájemcem pozůstalý manžel/manželka. Na vyžádání nájemce je vystaveno prohlášení pronajímatele.
9. V případě úmrtí nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem bytu na člena nájemcovy domácnosti, který žil ke dni úmrtí s nájemcem a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu. Nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesátí let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak viz §2279 Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Čl. 5 Závěrečné ustanovení

1. Toto směrnice nabývá účinnosti 1. února 2024.
2. Schválením této směrnice se ruší směrnice č. 23/2015.
3. Tato pravidla byla schválena na jednání zastupitelstva obce Kačice dne 30. ledna 2024.

.....
Libor Němeček
starosta

.....
Ing. Mgr. Daniela Veselská
místostarostka