OBEC VENDRYNĚ

Zásady pro nájem obecních bytů obce Vendryně

Pronájem bytů realizuje obec Vendryně podle místních podmínek v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dalšími právními předpisy.

Pro účely těchto zásad se bytem rozumí místnost nebo soubor místností tvořící obytný prostor určený k bydlení ve vlastnictví obce V (dále jen „**byt**").

Článek 1
Účel

1. Tyto zásady stanovují pravidla pro přidělování a nájem bytů ve vlastnictví obce Vendryně a upravují postup výběru nových nájemců obecních bytů.

2. Obecní byty jsou určeny zejména k uspokojování bytových potřeb osob a rodin, které mají zájem o bydlení v obci Vendryně a podílení se na životě obce.

Článek 2
Žádost

1. Žádost o přidělení obecního bytu se podává na předepsaném formuláři dostupném na obecním úřadě nebo na internetových stránkách obce Vendryně.

2. Žadatel je povinen uvést pravdivé a úplné údaje.

3. V případě manželů nebo registrovaných partnerů se podává společná žádost.

4. Žádost nelze převést na jinou osobu, a to včetně osob blízkých uvedených v § 22 občanského zákoníku.

Článek 3
Podmínky pro zařazení žadatele do evidence

1. Žádost může podat fyzická osoba, která:

- je svéprávná,
- má v době podání žádosti dostatečný příjem pro úhradu nájemného a služeb spojených s užíváním bytu (příjmem se rozumí jakýkoliv příjem považovaný za rozhodný příjem dle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře),
- není v úpadku (konkurz, či oddlužení),
- není osobou, vůči níž je veden nucený výkon rozhodnutí, a to na základě jakéhokoliv exekučního titulu,
- není vlastníkem ani spoluvlastníkem bytu, rodinného domu ani jiného prostoru určeného k bydlení (platí i pro manžela či partnera),
- není členem bytového družstva,
- v minulosti nezanechala vůči obci Vendryně dluh z nájmu obecního bytu,
- formulář žádosti tvoří přílohu těchto zásad.

Článek 4
Přílohy žádosti

1. K žádosti je nutné přiložit zejména:

- čestné prohlášení o splnění podmínek podle těchto zásad (V případě manželů či registrovaných partnerů je nutné doložit toto čestné prohlášení u obou manželů či partnerů, se kterými bude uzavřena nájemní smlouva),
- doklady prokazující výši příjmu tedy potvrzením zaměstnavatele o výši mzdy, (potvrzením o výplatách dávek státní sociální podpory, o výplatách sociálních dávek, potvrzením České správy sociálního zabezpečení o výši vypláceného důchodu či potvrzení školy, kde se žadatel soustavě připravuje na výkon povolání. Osoby samostatně výdělečně činné prokazují své příjmy daňovým přiznáním za uplynulé účetní období. Za příjem se nepovažují dávky pomoci v hmotné nouzi, příspěvek na péči a nahodilé příjmy, které nezakládají daňovou povinnost žadatele),
- rozsudek o rozvodu manželství (je-li žadatel rozvedeným manželem),
- lékařské potvrzení o zdravotním stavu žadatele či jeho rodinných příslušníků v případě podání žádosti ze zdravotních důvodů,
- potvrzení lékaře, o tom, že žadatel je schopen v bytě bydlet sám u žadatele, který je omezen ve svéprávnosti
- případně další dokumenty prokazující skutečnosti uvedené v žádosti.

2. Dokumenty uvedené v bodě 1. tohoto článku musí být v českém jazyce případně úředně přeloženy do českého jazyka, to však neplatí, jedná-li se o dokumenty v jazyce slovenském nebo polském.

Článek 5
Vyhodnocení žádostí

1. Obec provede kontrolu žádosti z hlediska jejího řádného vyplnění a splnění stanovených podmínek, a následně písemně uvědomí žadatele o zařazení do nezávazné evidence žadatelů o obecní byt.

2. Žádosti, které podmínky nesplňují, budou vyřazeny.

3. O vyřazení bude žadatel písemně informován.

4. Řádně vyplněná žádost, splňující všechny požadavky, bude zařazena do nezávazné evidence žadatelů o obecní byt.

Článek 6
Evidence

1. Evidence žadatelů o obecní byt je vedena jako nezávazný, evidenční a pomocný nástroj obce, sloužící pro orientaci při rozhodování o uzavření nájemních smluv k obecním bytům.

2. Zařazení do evidence nezakládá právní nárok žadatele na uzavření nájemní smlouvy ani na přidělení obecního bytu.

3. Vyplněním a doručením žádosti obci Vendryně dává žadatel odvolatelný souhlas se zařazením žádosti do evidence.

4. Žadatel je povinen bez zbytečného odkladu oznámit obci změny skutečností uvedených v žádosti. Obec je oprávněna vyzvat žadatele k aktualizaci údajů a doložení jejich pravdivosti.

5. Vyřazení z evidence - obec Vendryně může žadatele z evidence vyřadit zejména v případě, že:

   a) žadatel neposkytne součinnost při aktualizaci údajů,

   b) žadatelem uvedené údaje se ukážou jako nepravdivé,

   c) žadatel již nemá zájem o nájem obecního bytu,

   d) pominou důvody, pro které byla žádost podána.

Článek 7
Výběr nájemce

1. Při posuzování žádostí se zohledňuje zejména:
   - schopnost hradit nájemné a služby,
   - počet osob, které budou byt užívat,
   - přiměřenost velikosti bytu k počtu osob,
   - sociální, zdravotní nebo rodinné důvody hodné zvláštního zřetele.

3. Obec může pro posouzení žádostí využít bodové hodnocení, které zohledňuje zejména počet osob v domácnosti a velikost bytu.

4. Obec může při výběru nájemce zohlednit zájem obce Vendryně na stabilním rozvoji obce a podporu rodinného bydlení. Z tohoto důvodu mohou být byty větší velikosti přednostně přidělovány domácnostem s více osobami, zejména rodinám s dětmi nebo domácnostem, které plánují dlouhodobé bydlení v obci.

5. Obec při posuzování žádostí přihlíží také k tomu, zda děti nájemce navštěvují nebo budou navštěvovat školská zařízení zřizovaná obcí.

6. O výběru žadatele rozhodne rada obce Vendryně, která vybraného žadatele písemně vyrozumí o tom, že byl vybrán a vyzve jej k uzavření nájemní smlouvy ve lhůtě uvedené v tomto vyrozumění, která však nesmí být delší než 30 dnů. Přílohou tohoto vyrozumění bude návrh nájemní smlouvy. Rada obce zároveň vybere i prvního a druhého náhradníka.

7. Pokud žadatel vyzvaný k uzavření smlouvy, podle bodu 1. odmítne uzavřít smlouvu či k jejímu uzavření nedojde z důvodů na straně žadatele ve stanovené lhůtě, bude jednání s tímto žadatelem ukončeno a vyzván bude žadatel, který byl vybrán jako první náhradník. Pokud nedojde k uzavření smlouvy ani s prvním náhradníkem, bude k uzavření smlouvy vyzván druhý náhradník.

Článek 8
Nájemní smlouva

1. Nájemní smlouva se uzavírá písemně.

2. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce 12 kalendářních měsíců.

3. Pokud nájemce řádně plní své povinnosti a nadále splňuje podmínky těchto zásad, může být nájem opakovaně prodloužen, zpravidla vždy nejdéle o 1 rok.

4. Při rozhodování o prodloužení nájmu obec přihlíží zejména k:
   - řádnému plnění povinností nájemce,
   - skutečnému užívání bytu,

- počtu osob užívajících byt,
- přiměřenosti velikosti bytu k počtu těchto osob.

5. Nájemce a osoby tvořící jeho domácnost jsou povinni přihlásit si v bytě případně na jiné adrese v územním obvodu obce Vendryně místo trvalého pobytu, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu nájemní smlouvy.

Článek 9
Postoupení nájmu

1. Nájemce není oprávněn postoupit nájemní smlouvu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu obce.

2. O odepření či udělení souhlasu s postoupením nájemní smlouvy rozhoduje rada obce na základě písemné žádosti žadatele. Nájemce bude o této skutečnosti následně písemně vyrozuměn.

3. Při udělování souhlasu k postoupení nájemní smlouvy bude postupováno zejména podle následujících pravidel:
   - každé postoupení nájemní smlouvy bude posuzováno individuálně,
   - bude sledován hlavní účel postoupení nájemní smlouvy, kterým je lepší využití bytů s ohledem na jejich velikost, kvalitu a s tím spojenou výši nájemného,
   - umístění bytu v obci, zvláštní potřeby nájemců (zdravotní, rodinné, sociální, pracovní, apod.).

Článek 10
Podnájem

1. Podnájem bytu nebo jeho části je možný pouze s předchozím písemným souhlasem obce.

2. Podnájem bez souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy.

3. Souhlas s podnájmem může být nájemci udělen vždy nejdéle na dobu určitou v délce maximálně 1 roku a pouze v odůvodněných případech může být prodlužován opět nejdéle o schválenou dobu. Udělení souhlasu je podmíněno tím, že počet osob, které budou bydlet v bytě, odpovídá rozměrovým kapacitám bytu a nájemce plní řádně své povinnosti vyplývající z nájmu a těchto zásad.

4. Souhlas s podnájmem je udělován za podmínky uzavření dohody s nájemcem o přiměřeném zvýšení nájemného po dobu trvání podnájmu, až do výše jeho dvojnásobku. Přiměřeně se zvýší i zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

Článek 11
Ukončení nájmu a odevzdání bytu

1. Nájemce je povinen oznámit obci záměr ukončit, resp. neprodloužit nájem bytu písemně alespoň dva měsíce předem.

2. Ke dni odevzdání bytu je nájemce povinen byt vyklidit, hygienicky vybílit, odhlásit média (včetně demontáže měřidel) a předat obci Vendryně ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

3. Nájemce je povinen na své náklady odstranit veškeré závady a poškození v bytě nedohodne-li se s obcí Vendryně jinak.

4. V den odevzdání bytu bude sepsán a podepsán písemný protokol o předání bytu obci Vendryně a dojde k předání veškerých klíčů souvisejících s užíváním bytu a jeho příslušenství.

Článek 12
Přechod nájmu

Přechod nájmu bytu při úmrtí nájemce se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Článek 13
Bydlení manželů

Práva a povinnosti manželů k nájmu bytu se řídí občanským zákoníkem.

Článek 14
Schválení a účinnost

Tento dokument byl schválen radou obce Vendryně dne 30.09.2026, usnesením č. 26/100/3.11 s účinností od 01.10.2026.

Schválil: Raimund Sikora, DiS., starosta

Datum: 30.09.2026

Podpis:

Schválil: Ivo Goryl, místostarosta

Datum:30.09.2026

Podpis