

ZRUŠENO 26.5.2012

DODATEK č.1
SMĚRNICE
O HOSPODAŘENÍ S BYTY V MAJETKU OBCE BÍLOV

Zastupitelstvo obce Bílov schválilo na svém 25. zasedání dne 3.7.2009 tento Dodatek č. 1 Směrnice o hospodaření s byty v majetku obce Bílov.

Tímto Dodatkem se mění :

čl. 2. Všeobecné podmínky pro podání žádosti o byt

bod 2.4. se upravuje takto :

Zůstává : Žádost může podat pouze fyzická osoba starší 18 let způsobilá k právním úkonům, která je občanem ČR.

Vypouští se : „ ... a má trvalý pobyt v obci Bílov, případně měla trvalý pobyt v obci Bílov v posledních 5 letech“.

bod 2.5. se vypouští celý.

čl. 3. Délka nájemní smlouvy

bod 3.4. Ruší se:

„Pokud nájemce neplatí nájemné, je správce bytového fondu oprávněn při uzavírání dohod o splácení dluhu stanovit individuálně délku nájemní smlouvy v závislosti na splátkovém kalendáři dluhu a jeho plnění. Po splacení pak opakovaně po 1 roce“.

Nahrazuje se větou:

„ Pokud nájemce neplatí nájemné je správce bytového fondu oprávněn stanovit individuálně délku nájemní smlouvy“.

Schváleno na 25. zasedání Zastupitelstva obce Bílov dne 3.7.2009.

.....
Zdeněk Fusik
starosta

.....
Rostislav Bialek
místostarosta

ZRUŠENO 26.5.2022

SMĚRNICE O HOSPODAŘENÍ S BYTY V MAJETKU OBCE BÍLOV

ze dne 6.září 2005

1. Úvodní obecná ustanovení

1.1. Působnost směrnice

Směrnice se vztahuje na bytový fond obce a poskytované sociální ubytovací služby v zařízeních obce.

Směrnice neupravuje otázky spravovaného bytového fondu na úseku jeho údržby, investičního rozvoje a financování.

1.2. Cíle bytové politiky

Směrnice je zpracována za účelem změny v hospodaření s bytovým fondem. Za tímto účelem bude obec využívat především nástroje uzavírání smluv na dobu určitou a postupné zvyšování nájemného.

1.3. Příslušné orgány

1.3.1. Bytová komise

Poradní orgán jmenovaný zastupitelstvem obce Bílov. Je složena ze všech členů zastupitelstva obce. Bytové komisi přísluší zásadní rozhodovací pravomoc při naplňování úkolů této směrnice v samostatné působnosti obce. Plní úkoly uvedené ve směrnici a provádí kontrolní činnost při naplňování úkolů této směrnice. Bytová komise plní úkoly i na úseku přidělování bytů v Domě s pečovatelskou službou a sociálních služeb spojených s ubytováním.

1.3.2. Správce bytového fondu

Funkci správce bytového fondu dle této směrnice vykonává Obec Bílov. V případech uvedených ve směrnici je vázán rozhodnutím bytové komise. Zejména uzavírá nájemní smlouvy, schvaluje směny bytů, vyjadřuje se k přechodu nájmu bytu a plní úkoly na úseku nájemného za užívání bytu. Provádí kontrolní činnost užívání bytového fondu, a to jak na základě vlastních opatření, tak z podnětů příslušných orgánů.

1.4. Právní nárok

Podání žádosti o byt a sociální službu spojenou s ubytováním nezakládá právní nárok na uzavření nájemní smlouvy nebo poskytnutí sociální služby.

1.5. Sankční ustanovení

1.5.1. Bytová komise může v případech

- když je žadatel dlužníkem obce nebo jím zřízené příspěvkové organizace
 - nebo když je žadatel pravomocně uznán vinným v přestupkovém či trestním řízení za činy proti občanskému soužití
 - nebo z jiných závažných důvodů
- uplatnit po posouzení rozsahu a četnosti některé následující sankční opatření:
- pozastavit zařazení do nabídkového řízení pro přidělení bytu
 - stanovit omezení přiděleného bytu
 - vyřadit žádost ze seznamu žadatelů.

1.5.2. Bytová komise může v případech

- uvedení nepravdivých nebo nesprávných údajů zvýhodňujících žadatele v jeho žádosti
- opakovaného nenahlášení změn rozhodných skutečností ovlivňujících přidělení bytu zvýhodňujících jeho žádost
- dopustí-li se žadatel protiprávního obsazení bytu (v tomto případě vždy vyřazení)
- byl-li žadatel členem domácnosti nájemce, který obdržel výstrahu pronajímatele bytu pro hrubé porušování dobrých mravů v domě nebo byl opakovaně upozorňován na porušování domovního řádu,

uplatnit po projednání a zvážení míry zavinění, četnosti opakování, důsledků pro občanské soužití některé z následujících sankčních opatření:

- pozastavit řešení o žádosti
- vyřadit žádost ze seznamu žadatelů.

1.6. Řešení stížností a odvolání

1.6.1. Správnost postupu bytové komise prověří místostarosta obce.

1.6.2. Odvolání proti rozhodnutí bytové komise projedná místostarosta.

Odvolání proti rozhodnutí správce bytového fondu (Obce Bílov) projedná zastupitelstvo obce Bílov.

2. Všeobecné podmínky pro podání žádosti o byt

2.1. Všeobecné podmínky pro podání žádosti platí pro všechny typy bydlení a nájemních sociálních služeb, pokud nejsou upraveny odchylně ve speciálních ustanoveních o jednotlivých typech bydlení.

2.2. Žádosti přijímá podatelna Obecního úřadu obce Bílov

- průběžně do Domu s pečovatelskou službou
- na základě zveřejněného nabídkového řízení.

2.3. Žádosti se podávají na předepsaných formulářích, jež jsou k dispozici u správce bytového fondu.

2.4. Žádost může podat pouze fyzická osoba starší 18 let způsobilá k právním úkonům, která je občanem ČR a má trvalý pobyt v obci Bílov, případně měla trvalý pobyt v obci Bílov v posledních 5 letech.

2.5. V případě podání žádosti o byt nebo přechodu nájmu na jinou osobu (mimo žádosti o byt v DPS a nabídky na byty s uvolněným nájemným) nesmí být žadatel vlastníkem, spoluvlastníkem nemovitosti či nájemcem nebo spolunájemcem jiného bytu.

3. Délka nájemní smlouvy

- 3.1. Nájemní smlouva k bytům v majetku obce se uzavírá na dobu určitou, nejdéle však na dobu 1 roku.
- 3.2. Bytová komise může přidělení bytu podmínit i uzavřením nájemní smlouvy na dobu kratší, zejména v případech, kdy je vhodné stanovit zkušební dobu.
- 3.3. Je-li nárok na automatické prodloužení nájemní smlouvy, postupuje se následovně:
- 3.3.1. Prodloužení nájemní smlouvy**
- není-li naplněn žádný z důvodů pro neprodloužení nájemní smlouvy, bude smlouva prodloužena o stejnou dobu, na jakou byla uzavřena, nejdéle na dobu 1 roku
 - prodloužení na dobu kratší, než byla původní nájemní smlouva, po schválení výjimky bytovou komisí.
- 3.3.2. Neprodloužení nájemní smlouvy**
- Nájemní smlouva se neprodlouží v případech
- neplnění podmínek nájemní smlouvy
 - neplnění závazků vůči obci a jí zřízené příspěvkové organizace
- Plnění podmínek hodnotí správce bytového fondu, který v tomto směru přihlíží k připomínkám bytové komise. O neprodloužení nájemní smlouvy informuje správce bytového fondu nájemce 1 měsíc před uplynutím nájemní smlouvy. Neprodloužit nájemní smlouvu je možno též z následujících důvodů bourání, přestavby nebo změny využití budovy či jiného veřejného zájmu. V těchto případech musí být nájemce o neprodloužení nájemní smlouvy informován nejméně 9 měsíců před uplynutím nájemní smlouvy.
- 3.4. U stávajících nájemců bytů je délka nájemní smlouvy dána stávající platnou nájemní smlouvou. V případě její změny přijme zastupitelstvo obce opatření umožňující plynulý přechod na úpravu v této směrnici. Pokud nájemce neplatí nájemné, je správce bytového fondu oprávněn při uzavírání dohod o splácení dluhu stanovit individuálně délku nájemní smlouvy v závislosti na splátkovém kalendáři dluhu a jeho plnění. Po splacení pak opakovaně po 1 roce.

4. Výše nájemného

- 4.1. Pravidla pro výši nájemného schvaluje zastupitelstvo obce a jsou přílohou č. 1 této směrnice.
- 4.2. Výše nájemného stanovená před 7.9.2005 bude na základě rozhodnutí zastupitelstva obce postupně zvýšena na nově stanovené nájemné. V ostatních případech nájemné tržní.
- 4.3. Nájemné bude zvyšováno vždy k 1.7. kalendářního roku o částku inflace předcházejícího roku, vyhlášenou ČSÚ.

5. Přechod nájmu

5.1. K přechodu nájmu bytu dochází za stanovených podmínek přímo ze zákona (§§ 706-709 Občanského zákoníku). V případě nenaplnění podmínek není dotčeno právo vlastníka domáhat se svých práv podáním žaloby na vyklizení bytu u soudu.

5.2. Nájemce je povinen prokázat správci bytového fondu přechod nájmu bytu následujícími skutečnostmi a doklady:

- hlášení k trvalému pobytu v předmětném bytě
- odkaz na zapsání žadatele v nájemní smlouvě bytu původního nájemce
- rodný list k prokázání příbuzenského vztahu.

V případě pochybností o splnění podmínky soužití ve společné domácnosti může požadovat správce bytového fondu další důkazy, zejména svědecké výpovědi ostatních nájemců v domě.

6. Podnájem bytu

6.1. Pronajatý byt nebo jeho část lze přenechat jinému jen s písemným souhlasem vlastníka domu a za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

6.2. Podnájem schvaluje bytová komise.

7. Směna bytů

7.1. O směně bytů se mohou nájemci dohodnout ve smyslu ustanovení občanského zákoníku. Tato dohoda musí mít písemnou formu. Platná je pouze za podmínky písemného souhlasu vlastníka.

8. Byty s trvale uvolněným nájemným

8.1. Žadatelem může být fyzická osoba způsobilá k právním úkonům, která není a nebyla v posledních 2 letech dlužníkem obce a nebyla vyloučena z účasti na výběrovém řízení z důvodu uvedení nepravdivých údajů.

8.2. Záměr pronajmout byt s uvolněným nájemným bude zveřejněn v nabídce na úřední desce obce, a to nejméně po dobu 15 dnů. O zveřejnění záměru rozhoduje starosta obce.

8.3. Zveřejnění záměru pronajmout byt s uvolněným nájemným musí obsahovat :

- identifikaci bytu
- způsob stanovení měsíčního nájemného nebo jeho minimální výši
- termín a místo odevzdání nabídek
- termín a způsob vyhodnocení nabídek

Po dohodě je možná prohlídka nabízeného bytu.

8.4. Nabídky vyhodnotí bytová komise složená ze všech členů zastupitelstva obce.

9. Byty v Domě s pečovatelskou službou

9.1. Byty v DPS jsou určeny pro starobní a invalidní důchodce.

9.2. Podmínky pro podání žádosti jsou upraveny v čl. 2 této směrnice. Podmínky pro podání žádosti nesplňuje občan, který je postižen psychickými poruchami s rysy nesnášenlivosti, konfliktního a asociálního jednání, alkoholismu a jiné toxikomanie, pod jejichž vlivem by mohl být narušován život v DPS.

10. Byty Bytového družstva Bílov s 51 %-ním spoluvlastnictvím obce Bílov

10.1. O přidělení bytu Bytového družstva Bílov rozhoduje bytová komise obce Bílov.

11. Přechodná a závěrečná ustanovení

11.1. Tato směrnice nabývá platnosti dnem jejího schválení zastupitelstvem obce.

11.2. Tato směrnice nabývá účinnosti dnem následujícím po jejím schválení zastupitelstvem obce, to je dnem 7.9.2005.

Olga Fusíková
starostka



Jaromír Liberda
místostarosta

Příloha č. 1 Směrnice o hospodaření s byty v majetku obce

VÝPOČET VÝŠE NÁJEMNÉHO

1. Základní vzorec

$$N = Z_R * K_K * K_N * K_S * K_Z * K_V * , \quad Z_R = Z_{R-1} * K_i$$

kategorie bytu typ nájemného stavba typ bydlení vládní navýšení kde

N ... **výše nájemného**

Z_R ... **základní úroveň nájemného pro daný rok**

- návrh pro rok 2005 : 15,23 Kč
- mění se každý rok k 1.7.

Z_{R-1} - **základní úroveň nájemného z předcházejícího roku**

K_i ... **koeficient inflace** (je dán oficiálním celostátním údajem)

- jedná se o inflaci předcházejícího roku vyhlášenou ČSÚ)
- pro rok 2005 bude 1

K_K ... **koeficient kategorie bytu** (je dán pevně touto přílohou směrnice)

- pro byt I. kategorie $K_K = 1$
- pro byt II. kategorie $K_K = 0,9$
- pro byt IV. kategorie $K_K = 0,7$

K_N ... **koeficient typu nájemného** (vyhlašuje pro daný kalend.rok zastupitelstvo obce)

- pro rok 2005
- základní nájemné $K_T = 1$
- tržní nájemné $K_T = 1,6$
- mění se dle ujednání v nájemní smlouvě vždy k 1.dni následujícího měsíce, ve kterém uplyne 1 rok od uzavření nájemní smlouvy. Pokud není vyhlášen, platí z předcházejícího roku

K_S ... **koeficient stavby** (stanovuje rada města, vždy pro daný nájemní dům)

- zohledňuje náklady stavby či rekonstrukce domu
- pokud není stanoveno jinak, tak $K_S = 1$

K_Z ... **koeficient zvláštní** (vyhlašuje pro daný rok zastupitelstvo obce)

- pro rok 2005
- pro nájemní bydlení = 1
- pro bydlení v DPS = 1

K_V ... **koeficient vládního navýšení**

- vždy k datu danému rozhodnutím vlády
- příklad pro případ navýšení o 10 %
- pro zákl.nájemné $K_V = 1,1$

OBEC BÍLOV

743 01 Bílov 5, okres Nový Jičín, tel/fax 556 412 113, e-mail: obec@bilov.cz

ZÁSADY VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM OBECNÍCH BYTŮ FORMOU VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Obsah: 1) Postup a podmínky výběrového řízení
2) Přílohy - vzor I. Příhláška do výběrového řízení na pronájem obecních bytů s formulářem pro výběrové řízení na pronájem obecních bytů.

Zpracoval: Petr Holub, předseda hospodářského výboru zastupitelstva obce
(dále jen ZO) Bílov

Postup a podmínky výběrového řízení

- Pronájem bytu bude realizován jednokolovým výběrovým řízením.
- Výběrové řízení bude zveřejněno na úřední desce obecního úřadu s těmito údaji o jednotlivých bytech: adresa, velikost, plocha, kategorie, podlaží, datum a čas prohlídek, podmínky pronájmu.
- Ve stanoveném termínu proběhne prohlídka bytu.
- Zájemce, žadatel si vyzvedne na obecním úřadě přihlášku s informacemi o bytech, s podmínkami pronájmu a formulář k vyplnění údajů potřebných pro rozhodování (viz vzor I.)
- Zájemce odevzdá zapečetěnou obálku označenou „VŘ na pronájem bytu“ obsahující přihlášku a vyplněný formulář na podatelně obecního úřadu. Podatelna označí obálku pořadovým číslem, číslem jednacím, datem, hodinou, kdy obálku převzala. Všechny obálky zůstanou uchovány v podatelně obecního úřadu do dne stanoveného pro jejich otevření.
- Stanoveného dne budou obálky otevřeny komisí pro výběrové řízení. V případě, že budou při otevírání obálek zjištěny nesrovnalosti nebo nepravdivé údaje, komise žadatele z VŘ vyloučí.
- V případě shodné nabídky bude pořadí stanoveno dle dřívějšího doručení obálky. Minimální výši smluvního nájemného za m² měsíčně stanoví ZO před vyhlášením výběrového řízení. Pro výpočet nájmu bude určující započitatelná plocha bytu a k nájmu budou připočítány služby spojené s užíváním bytu a nájem zařizovacích předmětů.
- Výběrového řízení na pronájem obecního bytu se může zúčastnit pouze občan s trvalým pobytem v obci, případně občan, který měl trvalý pobyt v obci v posledních 5 letech.
- Nájemní smlouvy budou uzavírány na dobu určitou, která nebude měněna po dobu nájmu na dobu neurčitou.
- Nájemné bude každoročně k 1.7. zvyšováno o koeficient inflace (o případném zvýšení rozhodne zastupitelstvo).
- V případě, že je žadatel nájemcem jiného obecního bytu, je povinen před uzavřením nájemní smlouvy ukončit tento nájemní poměr a uvolněný byt vrátit.

Schváleno 6. zasedání ZO dne 14.10.2003.

Olga Fusíková
Starostka



Jaromír Libeřda
místostarosta

FORMULÁŘ

pro výběrové řízení na pronájem bytu

A. Údaje žadatele

Jméno a příjmení	Rodné číslo

Číslo OP	státní příslušnost	stav

Adresa (trvalé bydliště – obec, ulice, číslo popisné)

PSC	telefon

Zaměstnání – adresa zaměstnavatele (v případě, že uvedete nezaměstnan(a), doložte způsob – zdroj úhrady nájmu)

B. Údaje o bytových poměrech žadatele (byt, ve kterém žadatel v současnosti pobývá)

Jméno a příjmení nájemce	Poměr k žadateli

Velikost bytu	Kategorie	Druh bytu (státní, obecní, družstevní, soukromý apod.)

Žadatel uvolní dosavadní byt (ano-ne)	Umožním prohlídku (ano-ne)

C. Údaje o osobách, které s žadatelem bydlí ve stávajícím bytě

(vyplní se pouze v případě, že žadatel je nájemcem bytu a byt s ním užívá více osob)

Jméno a příjmení	příbuzenský poměr	státní příslušnost

D. Údaje o osobách, které s žadatelem budou bydlet v požadovaném bytě

Jméno a příjmení	příbuzenský poměr	státní příslušnost

Prohlašuji, že veškeré mnou uvedené údaje jsou pravdivé a dávám tímto souhlas k jejich možnému prověření a jsem si vědom(a) skutečnosti, že nepravdivost uváděných údajů může mít za následek vyřazení mé žádosti z VŘ.

V Dne

Podpis žadatele

PŘIHLÁŠKA DO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM BYTŮ

Mám zájem o pronájem níže uvedeného bytu a předkládám svou nabídku smluvního nájemného:

adresa	číslo bytu/kategorie	velikost bytu/NP	plocha m ²	záloha na služby na 1 osobu *	Moje nabídka Kč/m ² /měsíc

* zálohy na služby vycházejí z předchozího pronájmu a budou upřesněny před uzavřením nájemní smlouvy

Jméno a příjmení:

Adresa trvalého bydliště:

Dne:

Podpis žadatele: