

Pravidla pro pronajímání bytů zvláštního určení a startovacích bytů v obci Jablůnka

Čl. 1

Předmět úpravy

- 1) Tato pravidla vydává zastupitelstvo obce Jablůnka.
- 2) Tato pravidla upravují podmínky a postup výběru nájemců a pronajímání bytů nájemních zvláštního určení sloužících pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo s potřebou pečovatelské péče a startovacích nájemních bytů, sloužících k uspokojení bytové potřeby osob na počátku samostatného ekonomického života, které jsou v majetku obce Jablůnka. Jedná se o následující byty:
 - Byty zvláštního určení jsou všechny byty nacházející se v bytovém domě č. p. 600
 - Startovací byty jsou všechny byty nacházející se v bytovém domě č. p. 271.
- 3) Nájemním bytem se pro účely těchto pravidel rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný soubor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
- 4) Nájemní byty jsou v majetku obce Jablůnka a jsou spravovány obcí Jablůnka. Všechny byty uvedené v odst. 2 byly vybudovány z prostředků obce Jablůnka a nájemní smlouvu k těmto bytům lze uzavřít pouze s předchozím doporučením obecního úřadu obce Jablůnka.

Čl. 2

Žádost o nájem bytu

- 1) Pro účely uzavírání nájemních smluv dle těchto pravidel vede obec Jablůnka evidenci žadatelů o byt zvláštního určení a evidenci žadatelů o startovní byt (dále jen „seznam žadatelů“).
- 2) Každý žadatel o nájem bytu musí podat žádost o nájem bytu na předepsaném tiskopisu, který obdrží na podatelně obecního úřadu obce Jablůnka nebo získá na webových stránkách obce Jablůnka.
- 3) Povinností žadatele je do žádosti o nájem bytu uvést údaje pravdivé a úplné. Tyto údaje je žadatel povinen při jejich změně aktualizovat nejpozději do 30 dnů.
- 4) Žádost se podává písemně v listinné podobě poštou nebo osobně na podatelně obecního úřadu Jablůnka nebo elektronicky na elektronickou podatelnu úřadu nebo do datové schránky obce. Žádost se zaeviduje do evidence došlé pošty a dále se předá kompetentnímu pracovníkovi.
- 5) Žádost může podat pouze fyzická osoba,
 - a) která dosáhla zletilosti a plné svéprávnosti,
 - b) která je občanem ČR s trvalým pobytem na území obce Jablůnka nebo má k obci Jablůnka relevantní vztah (např. rodinný příslušník občana obce Jablůnka),
 - c) která nemá nesplacené dluhy vůči obci Jablůnka, přičemž tato podmínka se vztahuje i na jeho manželka (ku), partnera (ku), registrovaného partnera (ku), děti a jiné osoby, pokud by měly mít z uzavřené nájemní smlouvy prospěch,
 - d) která nemá vlastnické ani jiné právo umožňující užívání nemovitosti určené k trvalému bydlení, kterou zároveň může k faktickému bydlení využívat, a toto nemá ani jiná osoba, která by měla mít z nájemní smlouvy prospěch,
 - e) která nemá již uzavřenu jinou nájemní smlouvu k obecnímu bytu, nejde-li o výměnu bytu,
 - f) se kterou nebyl v předchozích 5 letech ukončen nájemní vztah k nájemnímu bytu ve vlastnictví obce z důvodů porušování povinností vyplývajících z nájemní smlouvy,
 - g) která není v insolvenční či exekuci.
- 6) Žádost o byt nelze převést na jinou osobu.

- 7) Manželé, partneři, registrovaní partneři mohou podat pouze jednu společnou žádost. To platí i pro případ, že žadatelé uzavřeli manželství či partnerství či registrované partnerství a před tímto aktem měli evidovanu každý svou žádost.

Čl. 3

Zvláštní podmínky pro nájem bytu zvláštního určení

Žadatel o byt zvláštního určení musí vedle podmínek uvedených v čl. 2 odst. 5) splňovat dále tyto požadavky:

- a) je poživatelem starobního důchodu, dosáhl věku potřebného pro nárok na starobní důchod nebo je mu přiznána invalidita II. nebo III. stupně nebo je zákonným zástupcem nezletilého dítěte, které je osobou se zdravotním postižením
- b) není osobou trpící psychózami a jinými psychiatrickými poruchami, jako jsou rysy nesnášenlivosti a asociálního jednání, alkoholismu a jiné toxikomanie, kteří by mohli narušit občanské soužití a vztahy k ostatním nájemcům bytů zvláštního určení
- c) není osobou, jejíž zdravotní stav vylučuje samostatné bydlení v bytě zvláštního určení (trvalé upoutání na lůžko, ošetření a obsluhu jinou osobou po dobu 24 hod denně, trvalý dohled atd.).
- d) není osobou trpící přenosnými infekčními chorobami.

Čl. 4

Zvláštní podmínky pro nájem startovacích bytů

Žadatel o byt zvláštního určení musí vedle podmínek uvedených v čl. 2 odst. 5) splňovat dále tyto požadavky:

- Žádost o byt mohou podat pouze společně manželé, partneři či registrovaní partneři (dále jen partneři“),
- Součet věku obou partnerů nesmí překročit 65 let
- Příjem žádného z partnerů nesmí překročit 1,5 násobek průměrné mzdy
- Po dobu nejméně půl roku před podáním žádostí musí být alespoň jeden z partnerů ekonomicky aktivní

Čl. 5

Podmínky přijetí žádosti

- 1) Přijetím žádosti nevzniká žadateli právní nárok na uzavření nájemní smlouvy k obecnímu bytu.
- 2) Do seznamu žadatelů nebude zapsán žadatel, který:
 - a) nesplňuje některou z podmínek uvedených v čl. 2. odst. 5), případně v čl. 3 resp. 4 těchto pravidel,
 - b) protiprávně užívá byt nebo jinou nemovitou věc ve vlastnictví obce Jablunka,
 - c) byl v průběhu posledních 2 let před podáním žádosti vyřazen ze seznamu žadatelů o byt z důvodů uvedených v čl. 6., nebo
 - d) s ním byl v posledních 5 letech ukončen nebo mu nebyl prodloužen nájemní vztah k bytu ve vlastnictví obce Jablunka z důvodu porušení povinností vyplývajících mu z takové nájemní smlouvy
- 3) Obec Jablunka oznámí žadateli písemně do 30 dnů od obdržení žádosti, zda byl do seznamu žadatelů zapsán, případně z jakého důvodu k zapsání do seznamu nedošlo.
- 4) Žadatel je povinen každoročně, nejpozději k 31.10. daného kalendářního roku obci Jablunka oznámit, zda na podané žádosti trvá. Pokud tak neučiní, má se za to, že na podané žádosti netrvá a bude ze seznamu vyřazen.

- 5) V případech hodných zvláštního zřetele může starosta obce rozhodnout o zapsání do seznamu žadatelů takové osoby, která podmínky uvedené v čl. 2. odst. 5) případně čl. 3) resp. čl. 4) nesplňuje.

Čl. 6

Vyřazení ze seznamu žadatelů

- 1) Ze seznamu žadatelů bude vyřazen žadatel, pokud:
 - a) uvedl nesprávné nebo nepravdivé údaje,
 - b) neoznámí změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti v termínu uvedeném v čl. 2. odst. 3) těchto pravidel,
 - c) přestal splňovat podmínky uvedené v čl. 2. odst. 5) případně dle čl. 3) resp. čl. 4) těchto pravidel,
 - d) neoznámil v termínu do 31.10. daného kalendářního roku, že na podané žádosti trvá,
 - e) protiprávně užívá byt nebo jinou nemovitou věc ve vlastnictví obce Jablůnka,
 - f) jako nájemce obecního bytu on sám, nebo jeho manžel/ka, druh/družka, registrovaný partner/ka, děti či jiné osoby, kterým umožnil do obecního bytu vstup způsobil na dosud užívaném obecním majetku škodu, a tuto řádně a včas nenahradil,
 - g) se dostane do prodlení s úhradou splatného závazku vůči obci Jablůnka,
 - h) bez závažných důvodů nepřijme nabízený byt, který přiměřeně odpovídá požadavkům jeho žádosti a neuzavře nabízenou nájemní smlouvu, jakmile je k tomu vyzván,
- 2) O vyřazení ze seznamu žadatelů rozhoduje starosta obce Jablůnka.

Čl. 7

Seznam žadatelů

- 1) **Sekretariát starosty** vede seznam žadatelů o obecní byt, který obsahuje tyto údaje:
 - a) Jméno (jména) a příjmení žadatele
 - b) Bydliště žadatele
 - c) Datum narození žadatele
 - d) Datum podání žádosti
 - e) Důvod žádosti o obecní byt
 - f) Požadovaná doba trvání nájemního vztahu**
 - g) Uvedení vztahu k obci Jablůnka.
- 2) Žadatelé zapsaní do seznamu jsou seřazeni dle data podání jejich žádosti.
- 3) Seznam žadatelů se sestavuje na období jednoho kalendářního roku. Změny, které budou žadatelem oznámeny po 31.12. kalendářního roku a mají vliv na hodnocení žádosti budou zohledněny až v následujícím období.
- 4) Pokud má žadatel zájem o setrvání v seznamu žadatelů i pro následující kalendářní rok (obnovení žádosti), je povinen svou žádost obnovit, a to písemným oznámením.

Čl. 8

Posuzování žádostí ze seznamu žadatelů a přidělení bytu

- 1) **Pracovník pro sociální oblast** obce Jablůnka posuzuje při rozhodování o přidělení bytu následující kritéria:
 - a) zda je žadatel občanem s trvalým pobytem na území obce Jablůnka, případně zda má k obci Jablůnka nějaký jiný relevantní vztah,
 - b) zda má žadatel splněny finanční závazky vůči obci a není v insolvenčním řízení,

- c) zda má žadatel v době přidělení bytu prokazatelný příjem (vč. dávek sociální péče), ze kterého bude hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu, dá čestné prohlášení, že není v exekučním řízení jako dlužník,
 - d) zda je žadatel rodič samoživitel s nezletilým dítětem (dětmi),
 - e) zda jsou žadatelé rodinou s nezletilými dětmi,
 - f) zda je žadatel občanem z okresu Vsetín,
 - g) důvod, z jakého žadatel o byt žádá (např. zda žadatel přišel o své bydlení z důvodu živelné pohromy, zda řeší nepříznivou rodinnou, osobní či finanční situaci apod.),
 - h) požadovaná doba trvání nájemního vztahu.
- 2) Po posouzení žádosti vybraného žadatele **pracovník pro sociální oblast** obce přihlédne individuálně k danému případu žadatele (aktuální zdravotní stav, aktuální sociální situace).
 - 3) Nájemní smlouvu lze uzavřít pouze na dobu určitou, a to nejdéle na 3 roky. Dobu nájmu lze prodloužit vždy nejvýše o jeden rok. S přihlédnutím k sociální situaci žadatele lze nájemní smlouvu uzavřít i na dobu kratší.
 - 4) **Pracovník pro sociální oblast** obce Jablůnka vydá po posouzení žádost doporučení, zda se žádosti vyhová či nikoli. Na základě kladného doporučení uzavře obec prostřednictvím starosty obce s žadatelem nájemní smlouvu. Na základě záporného stanoviska sdělí tento závěr **pracovník pro sociální oblast** žadateli.

Čl. 9

Zvláštní pravidla pro uzavření nájemní smlouvy na startovací byt

- 1) Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou nejdéle na 3 roky. Nájemní smlouvu nelze prodloužit, pokud je v seznamu žadatelů další zájemce o startovací byt. V případě, že v seznamu žadatelů žádná zájemce o startovací byt není, může být smlouva prodloužena, nejdéle však o jeden rok.
 - Nájemné se sjednává ve snížené výši (tzv. ekonomické nájemné – které pokryje kompletně náklady provozu bytu) a každý rok trvání nájemní smlouvy se zvyšuje o 20%, až do maximální výše obvyklého tržního nájmu v místě a čase.

Čl. 10

Závěrečná ustanovení

Kritéria pro přidělování nájemních bytů byla schválena zastupitelstvem obce Jablůnka na jejím 25. Zasedání konaném dne 23.10.2024 usnesením č. 367/25 a nabývají účinnosti od 1. 1. 2025.

Bc.Petr Brinček
starosta obce Jablůnka