

Obec Zahrádky

**Pravidla pronájmu
obecních bytů
ve vlastnictví obce Zahrádky**

ČÁST A

Byty ve vlastnictví obce Zahrádky

Článek I.

Výběr bytů a jejich zařazení do nabídkového řízení

1. Výběr bytů ve vlastnictví obce vhodných k pronájmu je prováděn zastupitelstvem obce.
2. Informace o možnosti pronájmu bytů schválených zastupitelstvem obce k pronájmu jsou zveřejňovány na úřední desce Obecního úřadu Zahrádky.

Článek II.

Účel pronájmu obecních bytů

1. Obecní byty slouží k dočasnému zajištění bytové potřeby občanů obce a občanů, kteří se chtějí občany obce Zahrádky stát.
2. Hlavním účelem pronájmu obecních bytů je poskytnout dočasné, dostupné a důstojné bydlení těm občanům, kteří z různých důvodů nemají doposud zajištěno vlastní bydlení a vytvoření tzv. startovacích bytů. S ohledem na počet bytů vlastněných obcí a s přihlédnutím k zajištění této možnosti pro širší okruh žadatelů, není možné poskytovat dlouhodobé nebo trvalé bydlení.

ČÁST B

Evidence žadatelů o nájem obecního bytu

1. Obecní úřad Zahrádky (dále jen „**obecní úřad**“) zveřejní záměr o pronájmu obecních bytů, ve kterém budou uvedeny všechny relevantní informace (identifikace bytu, velikost bytu, výše nájmu, termín pro podání žádosti).
2. Záměr pronájmu bytu bude zveřejněn obvyklým způsobem, tj. na úřední desce obecního úřadu (úřední desce a elektronické úřední desce).
3. Žadatelé mohou podávat své žádosti do určeného termínu.

4. Oprávněným žadatelem může být občan obce, který má v obci trvalý pobyt, ale i občan, který prokáže přihlášení k trvalému pobytu v obci ke dni podpisu nájemní smlouvy.
5. Žadatel musí dále splňovat následující kritéria:
 - a) je osoba starší 18 let, která je plně svéprávná,
 - b) doloží výpis z rejstříku trestů ne starší 3 měsíců,
 - c) čestně prohlásí, že je schopen platit nájemné a že vůči jeho osobě není vedeno žádné exekuční řízení, ani insolvenční řízení ani mu takové řízení bezprostředně nehrozí. Dále prohlašuje, že nemá žádné dluhy po splatnosti, které by mohly ohrozit jeho schopnost řádně a včas platit nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, že on ani členové jeho domácnosti, se kterými má žadatel v bytě společně bydlet, nemají žádné závazky vůči obci Zahrádky, dále že na jeho majetek není prohlášen konkurz nebo proti němu nebylo zahájeno konkurzní nebo vyrovnací řízení nebo nebyl návrh na prohlášení konkurzu zamítnut pro nedostatek majetku úpadce,
 - d) může podat pouze jednu žádost k danému výběrovému řízení.
 - e) doloží potvrzení o docházce dítěte/děti v MŠ/ZŠ v Zahrádkách, pokud tam dochází.
6. Obec při posuzování žádosti přihlédne také k existenci exekučních, insolvenčních nebo obdobných řízení vedených vůči členům domácnosti žadatele, pokud mohou mít vliv na schopnost domácnosti řádně plnit povinnosti vyplývající z nájmu bytu.
7. Žadatel podává jednu žádost o pronájem obecního bytu. V žádosti uvede byt, o který má přednostní zájem, a současně označí, zda souhlasí s posouzením své žádosti také pro jiný volný obecní byt odpovídající velikosti jeho domácnosti. Pokud žadatel udělí souhlas podle předchozí věty, může bytová komise v rámci projednávání všech podaných žádostí doporučit jeho zařazení k jinému volnému bytu, než který uvedl jako preferovaný, pokud tím dojde k účelnějšímu obsazení obecního bytového fondu. Žadatel, který v žádosti uvede, že má zájem pouze o konkrétní byt, bude posuzován pouze ve vztahu k tomuto bytu.
8. V případě změny skutečností opravňujících žadatele k podání žádosti oznámí žadatel tuto změnu neprodleně obecnímu úřadu.
9. Každá žádost bude zaevidována, přičemž evidence bude obsahovat datum a způsob přijetí žádosti. Evidence žadatelů bude řazena abecedně. Datum podání žádosti nemá vliv na rozhodnutí o přidělení bytu. U společných nájemců bytu bude vedena pouze jedna společná žádost. Podání více žádostí pro stejný byt může vést k vyřazení z evidence. Evidence bude uchovávána v souladu s právními předpisy o ochraně osobních údajů (GDPR).
10. Obecní úřad po projednání žádosti informuje žadatele o výsledku do 15 dnů od přijetí rozhodnutí starostou obce.
11. Ze seznamu žadatelů bude žadatel vyřazen písemně v případě, že:
 - a) přestal plnit podmínky pro nájem obecního bytu uvedené v těchto pravidlech,

- b) nastaly skutečnosti, pro které nelze pronajmout byt,
- c) dluží za užívání bytu v majetku obce, nebo má jiné splatné závazky vůči obci on nebo členové jeho domácnosti, se kterými má žadatel v bytě společně bydlet, přičemž toto prodlení je delší než 10 kalendářních dní,
- d) uvedl nepravdivé údaje,
- e) neoznámil změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt,
- f) nepřijal bez vážných důvodů byt nebo neuzavřel nájemní smlouvu.

Následně bude o důvodu vyřazení ze seznamu žadatelů o této skutečnosti vyrozuměn.

ČÁST C

Výběr žadatele ze seznamu žadatelů o nájem obecního bytu

Článek I.

Bytová komise

1. Bytová komise (dále jen „komise“) je odpovědná za výběr vhodného žadatele o obecní byt na základě předem stanovených kritérií a bodového hodnocení. Výsledky hodnocení předkládá komise starostovi obce. Bodové hodnocení je neveřejné a slouží pouze pro interní potřeby komise a starosty obce.
2. Komise je tříčlenná. Komise je tvořena jedním členem finančního výboru, jedním členem kontrolního výboru a jedním zástupcem vedení obce (místostarosta).
3. Členové komise jsou povinni stvrdit svou nestrannost čestným prohlášením.
4. Výkon funkce členů komise je bezplatný.
5. Starosta obce se při rozhodování o přidělení bytu zavazuje řídit těmito Pravidly a rozhodnutím komise.

Článek II.

Pravidla bodového hodnocení

1. Výběr vhodného žadatele je prováděn na základě bodového hodnocení realizovaného na zasedání komise. Bodové hodnocení zohledňuje předem stanovená kritéria, která komise posuzuje individuálně pro každého žadatele. Bytová komise hodnotí žadatele na základě doložených dokumentů.
2. Hodnocení probíhá nezávisle, bez vzájemného ovlivňování členů komise.

3. Body jsou zaznamenávány jednotlivými členy komise.
4. Body všech členů komise budou následně sečteny. Žadatel s nejvyšším počtem bodů bude vybrán jako nejvhodnější kandidát. Při rovnosti dosažených bodů bude konečné rozhodnutí provedeno transparentním losováním na veřejném zasedání zastupitelstva.
5. Bodové hodnocení slouží jako základní a transparentní nástroj pro pořadí žadatelů.
6. Přidělování obecních bytů je založeno na principu transparentnosti, rovného přístupu a podpory osob s vazbou na obec.

Bodová kritéria pro přidělování obecních bytů

Kritérium	Body	Strategický význam pro obec
Dítě v MŠ/ZŠ Zahrádky	15/1 dítě 30/2 děti 15/3 děti 4 a více dětí/0 bodů	Záchrana školy. Každé dítě – příjem pro obec z daní a dotací
Trvalý pobyt v Zahrádkách (alespoň 1 rok)	10	Priorita pro naše občany
Věk žadatele do 35 let	10	Podpora mladých rodin
Žadatel nebyl v posledních 3 letech pravomocně postižen za závažný nebo opakovaný přestupek nebo pravomocně odsouzen pro trestný čin proti veřejnému pořádku nebo občanskému soužití	5	Potvrzení beztrestnosti
Práce v obci	1	Podpora lokální zaměstnanosti a dostupnosti
Aktivní činnost v obci	5	Lidé, co pro obec něco dělají (např. kultura, KV, FV, hasiči)

Článek III. Vyhodnocení výsledků

1. Komise předkládá výsledky bodového hodnocení (hodnotící tabulky všech členů komise spolu s žádostí žadatele/žadatelů) starostovi obce.
2. Starosta obce vezme výsledky bytové komise na vědomí, příp. může požádat bytovou komisi o doplňující informace.
3. Starosta obce uzavře nájemní smlouvu s vybraným žadatelem nejpozději do 30 dnů od přijetí rozhodnutí komise o přidělení obecního bytu konkrétnímu žadateli.

Článek IV. Nájemní smlouva

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou na dobu 2 let. Nájemce je však oprávněn reagovat na nově zveřejněný záměr o pronájmu obecního bytu a podat novou žádost do výběrového řízení. Skutečnost, že byl již v minulosti nájemcem obecního bytu, bude zohledněna v rámci rozhodnutí bytové komise tak, že pro 1. – 2. rok získává plus 0,5 bodu, pro 3. – 4. rok získává plus 0,5 bodu a od 5. roku do 8. roku nájmu minus 0,5 bodu, při řádném plnění nájemné smlouvy. V případě, že by byl opětovně vybraným žadatelem, nájemní smlouva bude vždy sjednána na dobu určitou 1 roku. Celkově mohou být s jedním žadatelem uzavřeny nájemní smlouvy na max. celkovou dobu 8 let.
2. Součástí nájemní smlouvy je ujednání o jistotě, která musí být složena při podpisu smlouvy. Výše jistoty činí trojnásobek měsíčního nájemného bez záloh na služby spojené s nájmem bytu. Součástí nájemní smlouvy je také ujednání o sankcích pro případ porušení smlouvy.
3. Vybraný žadatel je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 30 dnů od výzvy obecního úřadu. Pokud nájemce ve stanovené lhůtě smlouvu neuzavře, bude předpokládáno, že o nájem bytu již nemá zájem. Výběr se přesune na dalšího žadatele. Nebylo-li by takového žadatele, může být zastupitelstvem obce rozhodnuto o opakovaném zveřejnění záměru pronájmu bytu.

ČÁST D

Schválení „Pravidel pronájmu obecních bytů ve vlastnictví obce Zahrádky“

Pravidla pronájmu obecních bytů ve vlastnictví obce Zahrádky byla schválena usnesením Zastupitelstva obce Zahrádky č.11a/36 ze dne 30.06.2026.