



ZÁSADY
pro uzavírání smluv o nájmu bytů
v majetku obce Petrovice u Karviné
(formou licitace)

Schváleny usnesením rady obce Petrovice u Karviné č.1000/102 dne 7. 10. 2013
Nabytí účinnosti dne 9. 10. 2013.

I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Těmito zásadami se stanoví pravidla pro uzavírání nájemních smluv k obecním bytům v majetku obce Petrovice u Karviné. V souladu s ust. § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, rozhoduje o uzavírání nájemních smluv Rada obce Petrovice u Karviné.
2. V podmínkách obce Petrovice u Karviné se uzavírají nájemní smlouvy na obecní byty na základě licitací, v mimořádných případech na základě rozhodnutí rady obce.
3. Na uzavření smlouvy o nájmu bytu nemá občan právní nárok. Uzavírání nájemních smluv je vázáno skutečnými možnostmi a potřebami obce Petrovice u Karviné.
4. Obecním bytem se rozumí byt v majetku obce Petrovice u Karviné.
5. Správu a údržbu bytového fondu zajišťuje jeho vlastník.
6. Smlouvy o nájmu bytu uzavírá obec Petrovice u Karviné, zastoupena starostou obce. Starosta je oprávněn pověřit podpisem smlouvy o nájmu bytu zaměstnance obce.
7. Kontrolou plnění těchto zásad a plnění úkolů, které z nich vyplývají, je pověřen kontrolní výbor.

II.

PODÁNÍ ŽÁDOSTI

1. Žádost o mimořádné přidělení bytu si může podat občan Evropské unie starší 18 let, způsobilý k právním úkonům s prokazatelně trvalým pobytem na území ČR a žadatel nesmí být dlužníkem vůči obci Petrovice u Karviné k datu podání žádosti.
2. Žádost o udělení výjimky pro licitaci obecních bytů ze Zásad pro sjednávání nájemních smluv si může podat občan Evropské unie starší 18 let.
3. O mimořádném přidělení bytu či udělení výjimky rozhoduje rada obce.
4. Žádosti o byty v domě s pečovatelskou službou jsou evidovány úsekem sociálním OÚ Petrovice u Karviné. Nájemní smlouvy v těchto bytech jsou uzavírány dle odlišných samostatných Zásad.
5. Byt do nájmu lze poskytnout i v případě prokázané prospěšnosti žadatele pro obec. O veřejném zájmu poskytnutí bytu do nájmu rozhodne rada obce.

III.

LICITACE

1. Ve vytypovaných obytných objektech obce jsou přidělovány byty licitací nájmu.
2. Uvolněné byty, které je možno licitovat, se neprodleně zveřejňují na úřední desce obecního úřadu a na internetových stránkách obce na dobu minimálně 15 dnů s těmito údaji:
 - a) přesná adresa, číslo popisné, číslo bytu

- b) velikost bytu, byt. kategorie a další údaje týkající se bytu
 - c) vyvolávací cena (tzn. základní nájemné bytu, které mohou zájemci ve svých nabídkách navyšovat) 1m² /měsíčně
 - d) termín prohlídek bytu
 - e) termín a místo licitačního řízení
3. Licitačního řízení se mohou zúčastnit občané Evropské unie starší 18 let s trvalým a prokazatelným pobytem na území obce Petrovice u Karviné a to nepřetržitě po dobu posledního jednoho roku nebo mají zaměstnání či jsou osobami samostatně výdělečně činnými nejméně jeden rok na území obce Petrovice u Karviné. Pro účely posouzení zaměstnání se nezapočítává doba výkonu veřejně prospěšných prací. Zájemci mohou mít sjednanou nájemní smlouvu k obecnímu bytu a po vylicitování stávající byt odevzdají obci.
4. V případě neúspěchu licitace bude následovat další kolo licitace rozšířené o občany Evropské unie starší 18 let s trvalým a prokazatelným pobytem na celém území ČR, kteří splňují podmínky dle těchto Zásad.
5. Podmínky, které musí splňovat zájemci o licitaci:
- nesmí být dlužníky vůči obci k datu licitačního řízení,
 - licitace se nemohou zúčastnit nájemci, kteří bez souhlasu obce pronajímali byt nebo ti, kteří jako již zletilé osoby v bytě neoprávněně bydlely,
 - licitace se mohou zúčastnit pouze zájemci, kteří budou schopni pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu, což potvrdí čestným prohlášením při licitačním řízení. Při oprávněných pochybnostech o možnosti hradit pravidelné měsíční úhrady plateb, jsou zájemci před podepsáním nájemní smlouvy povinni doložit na výzvu potvrzení o svých majetkových a finančních poměrech.
6. Všechny skutečnosti uvedené v bodě 5 osvědčí zájemci svým podpisem na čestném prohlášení, které vyplní při účasti u licitačního řízení.
7. Rada obce může stanovit i další podmínky pro vstup do konkrétního licitačního řízení.
8. Průběh licitace:
- a) Komise pro licitaci je nejméně tříčlenná - zaměstnanec obce + 2 členové ZO Petrovice u Karviné.
 - b) Zájemce se k licitaci dostaví s platným občanským průkazem nebo úředně ověřenou plnou mocí.
 - c) Zájemce o licitaci čestným prohlášením, které obdrží při licitačním řízení, uvede údaje, které jsou pro konkrétní licitační řízení vyhlášeny jako podmínka účasti. Uvedení nepravdivých údajů v čestném prohlášení bude mít za následek vyloučení ze stávající licitace a vyloučení z účasti na licitacích na dobu 1 roku, popřípadě neplatnost na základě licitace uzavřené nájemní smlouvy.
 - d) Licitace probíhá tak, že každý zájemce obdrží obálku s lístkem opatřeným označením bytu, o jehož nájemné se vede licitace a úředním razítkem. Zájemce napíše na lístek čitelně výši částky za 1m²/měsíčně, kterou je ochoten zaplatit za nájem bytu v Kč/m² měsíčně. Obálku s vloženým lístkem odevzdá komisi. Po shromáždění všech obálek komise zjistí pořadí nabízených částek za 1m²/měsíčně a jména příslušných zájemců, o čemž pořídí protokol s podpisy členů komise.
 - e) Zájemce s nejvyšší částkou za 1m²/měsíčně získává právo uzavřít nájemní smlouvu,

další v pořadí se stávající náhradníky pro případ, že by vybraný zájemce neuzavřel s Obcí Petrovice u Karviné do 15 dnů nájemní smlouvu anebo nezaplatil nájemné ve výši jednoho měsíčního nájmu.

- f) Nájemné, jehož výše byla vylicitována, včetně zálohy na služby spojené s užíváním bytu, je splatné při uzavření nájemní smlouvy a dále pak vždy do 20. dne v měsíci na měsíc následující.
- g) Zájemce, který byl úspěšný v licitaci, ztrácí do uplynutí doby závazné pro uzavření nájemní smlouvy právo zúčastnit se licitací dalších.
- h) Při rovnosti vítězné nabídky několika uchazečů bude rozhodovat losování provedené přímo za účasti zájemců o byt.

9. Smlouva o nájmu bytu získaného v licitaci

- a) Při licitacích za m²/měsíčně bude nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou jednoho roku, a to opakovaně po dobu pěti let trvání nájemního vztahu. Poté při řádném plnění povinností může být nájemní smlouva prodloužena dodatkem na dobu neurčitou. Výjimku tvoří nájemci, kteří před licitací byli nájemci jiného obecního bytu a měli nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. Podmínkou sjednání nájemní smlouvy je úhrada nájemného včetně záloh na služby spojené s užíváním bytu. Nájemné včetně záloh na služby spojené s užíváním bytu splatné do 20. dne v měsíci na měsíc následující.
- b) Další podmínkou podpisu je doložení výpisu z rejstříku trestů ne starší tří měsíců. V případě, že z předloženého rejstříku trestů vyplývá, že se uchazeč dopustil úmyslného trestného činu, nebude s tímto uchazečem uzavřena nájemní smlouva.
- c) V případě, že nájemce nebude plnit povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, nebude nájemní smlouva prodloužena a byt bude muset odevzdat pronajímateli. V případě, že tak neučiní, podá pronajímatel k příslušnému Okresnímu soudu návrh na vyklizení bytu.
- d) Nájemce, který vylicitoval byt, může podat žádost o směnu bytu nejdříve po uplynutí 6 měsíců od sjednání nájemní smlouvy.

IV.

PODNÁJEM

1. Podnájem bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele po posouzení důvodů, kterými mohou zejména být:
 - a) zaměstnání mimo obec (doloženo potvrzením zaměstnavatele);
 - b) ošetřování rodinného příslušníka, jehož zdravotní stav vyžaduje péči druhé osoby (doloženo potvrzením lékaře);
 - c) vyslání zaměstnance na dlouhodobou služební cestu (doložením potvrzení zaměstnavatele);
 - d) pobyt mimo území České republiky z důvodů zaměstnání nebo studia (doloženo patřičným potvrzením);
3. O schválení podnájmu rozhoduje rada obce Petrovice u Karviné.

4. V případě, že nájemce pronajme byt nebo jeho část bez souhlasu vlastníka, bude mu dána výpověď z nájmu v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

VI.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ A ÚČINNOST

Tyto Zásady byly schváleny usnesením rady obce Petrovice u Karviné č.1000/102 dne 7. 10. 2013 a nabývají účinnosti dne 9. 10. 2013.

doc. Ing. Marian Lebiezík, Ph.D., v. r.
starosta obce