



OBEC RAPOTÍN

Šumperská 775, 788 14 Rapotín

P R A V I D L A

přidělování obecních nájemních bytů pro nové bytové jednotky v domě č.p. 548 a 554

Základní ustanovení:

Byty ve vlastnictví Obce Rapotín v bytových domech č.p. 548 a 554, nově vybudované s využitím prostředků Státního fondu rozvoje bydlení jsou přidělovány v souladu s Nařízením vlády č. 209/2013 Sb., ve znění platném k datu uzavření Smlouvy o poskytnutí dotace a v souladu s těmito pravidly. O přidělení bytu rozhoduje Rada obce usnesením, vydaným samostatně pro každý konkrétní byt, a to na základě doporučení bytové a majetkoprávní komise, které vychází z výsledků veřejného výběrového řízení (veřejné soutěže) na pronájem předmětného bytu. Vyhodnocení veřejného výběrového řízení, doporučení majetkoprávní a bytové komise a rozhodnutí rady obce bude činěno v rámci těchto zásad:

1. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

- 1.1. Smlouva o nájmu bytu, přiděleného podle těchto pravidel může být uzavřena **pouze** s příjmově vymezenými osobami a to:
 - a) samostatně žijící osobou, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem zjištěný podle zákona o životním minimu v aktuálním znění k datu vyhlášení veřejného výběrového řízení nepřesáhl v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem.
 - b) osobu s dalšími členy domácnosti*) která prokáže, že průměrný měsíční příjem domácnosti, zjištěný podle zákona o životním minimu v aktuálním znění k datu vyhlášení veřejného výběrového řízení nepřesáhl v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem
- 1.2 Bude-li smlouva o nájmu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za minulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Bude-li smlouva o nájmu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

- 1.3. Smlouvu o nájmu bytu uzavře obec pouze s příjmově vymezenou osobou, která nemá vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytovému domu, ani rodinnému domu nebo k bytu, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni. Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet.
- 1.4. Nájemní smlouvu je možné uzavřít na dobu nejdéle 2 let, přičemž lze smlouvu opakovaně prodloužit na dobu dalších 2 let. O prodloužení/neprodloužení nájemní smlouvy rozhoduje Rada obce usnesením po projednání doporučení Komise bytové a majetkoprávní, zpracovaného na základě zhodnocení nájemce z hlediska plnění povinností platit řádně a včas nájemné a zálohy na služby, dodržování domovního řádu, apod.).
- 1.5. Nájemní smlouva bude uzavřena s žadatelem o byt na základě výsledků veřejného výběrového řízení (veřejné soutěže), které bude vyhlášeno pro každou volnou bytovou jednotku samostatně. Dalšími podmínkami uzavření nájemní smlouvy je předchozí uzavření (oboustranný podpis) smlouvy o kauci mezi Obcí Rapotín a vybraným nájemcem a zaplacení sjednané kauce.
- 1.7. Výše nájemného se řídí Nař. vlády č. 209/2013 Sb. v platném znění. K datu vydání těchto pravidel může být měsíční nájemné stanoveno maximálně ve výši součinu pořizovací ceny bytu a koeficientu 0,00333. Takto stanovené nájemné může obec každoročně k 1.červenci, nejdříve však po 12 měsících upravit mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.
- 1.7. Nedílnou součástí nájemní smlouvy k bytu budou následující přílohy:
- Doklady o příjmech dle bodu 1.1.d) s vyhodnocením (vzor příloha č.1)
 - Čestné prohlášení anebo potvrzení o tom, že žadatel nevlastní žádnou nemovitost (vzor příloha č. 2)
 - Evidenční list
 - Předávací protokol
 - Zápis o seznámení s domovním řádem a s pravidly o poskytování a rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů v majetku obce Rapotín.

1.8. Na byty podle těchto pravidel není dovoleno uzavírat podnájemní smlouvy.

2. Pravidla pro výběrové řízení (veřejnou soutěž):

- 2.1. Na pronájem každé uvolněné bytové jednotky bude vyhlášeno veřejné výběrové řízení s názvem „Veřejná soutěž“, a to zveřejněním na obecní úřední desce, na internetových stránkách obce a v programu lokálního televizního vysílání. Lhůta pro podání žádostí bude stanovena minimálně čtrnáctidenní.
- 2.2. Bytová jednotka bude přidělena tomu z žadatelů, který se umístí první v pořadí podle celkového počtu získaných bodů. Hodnocení a přiznávání bodů bude provedeno komisí bytovou a majetkoprávní při dodržení následujícího postupu:
 - 2.2.1. Žádost o přidělení bytu ve veřejné soutěži podá žadatel, případně žadatelé manželé nebo druh a družka na formuláři „Dotazník“, který je přílohou těchto pravidel. K dotazníku musí být přiloženy doklady, potřebná potvrzení a čestná prohlášení podle Nařízení vlády č. 209/2013 Sb. a těchto pravidel. Vzory čestných prohlášení jsou přílohou těchto pravidel.
 - 2.2.2. Formuláře, Dotazník a vzory čestných prohlášení obdrží žadatel za poplatek 30,-Kč u přepážky Obecního úřadu (oddělení bytového hospodářství) nejdříve v den zveřejnění veřejné soutěže.
 - 2.2.3. Dotazník a formuláře musí být řádně a ve všech jeho částech úplně a srozumitelně vyplněny a podepsány žadatelem nebo oběma žadateli. V opačném případě bude žádost z hodnocení vyřazena.
 - 2.2.4. Potřebné dokumenty včetně Dotazníku doručí žadatel ve zveřejněné lhůtě buď osobně nebo poštou Obecnímu úřadu Rapotín, a to v zalepené obálce, opatřené adresou Obecního úřadu Rapotín, Šumperská 775, 788 14 Rapotín a dále nápisem „Veřejná soutěž na byt č..... v domě č.p...548 nebo 554,“ o který se žadatel ve veřejné soutěži uchází. U obálek, neobsahujících potřebné údaje má právo komise bytová a majetkoprávní podle okolností rozhodnout, zda tyto neúplně označené obálky vyřadí ze soutěže, nebo je otevře a zařadí do hodnocení.
 - 2.2.5. Po skončení lhůty pro podání žádostí do veřejné soutěže na byt svolá předseda komise bytové a majetkoprávní bez zbytečného odkladu zasedání komise, na kterém budou pověřeným zaměstnancem Obecního úřadu předány všechny doručené obálky. Otevíráním obálek bude zahájeno výběrové řízení.
 - 2.2.6. Po prověření úplnosti žádostí bude řízení přerušeno za účelem provedení výpočtu průměrných měsíčních příjmů žadatelů a splnění příjmových podmínek pro přidělení bytu.
 - 2.2.7. Průběh a výsledek výběrového řízení bude zaznamenán v zápise z jednání komise a na jeho přílohách.
 - 2.2.8. Pokud žádají o byt manželé nebo druh a družka, kteří mají být společně bodově hodnoceni, musí být v Dotazníku uvedena jména a příjmení obou manželů, resp. partnerů a další požadované údaje o obou žadatelích. V případě získání bytu pak budou oba žadatelé uvedeni společně na nájemní smlouvě jako nájemci. Jejich vzájemné vztahy se řídí občanským zákoníkem.

- 2.2.9. Účastník veřejné soutěže vyhlašované obcí na přidělení bytové jednotky si může ve vyhlášené soutěži podat žádost na více bytových jednotek současně. Pokud se umístí první v pořadí u více bytových jednotek, bude mu dána možnost výběru jedné bytové jednotky dle vlastního uvážení z těch, kde se umístil jako první v pořadí. Po výběru bude u dalších bytů ze seznamu žadatelů vyřazen a tyto byty budou nabídnuty dalším účastníkům podle stejného klíče tak, že budou přiděleny druhému v pořadí. Jestliže druhý v pořadí byt odmítne, nebo si jej nevybere, bude byt nabídnut třetímu v pořadí atd.
- 2.2.10. V souladu s Nařízením vlády č. 209/2013 Sb., ve znění platném k datu uzavření Smlouvy o poskytnutí dotace, bude s výhercem veřejné soutěže na příslušný byt v majetku obce Rapotín uzavřena smlouva o jistotě (vratné záloze) k zajištění finančních povinností, spojených s užíváním bytu (maximálně tříměsíční nájemné bez záloh na služby související s užíváním obecního bytu)
- 2.2.11. Obec Rapotín má vyhrazeno právo odmítnout všechny nabídky předložené do veřejné soutěže na pronájem bytu, popřípadě soutěž i bez uvedení důvodů zrušit.

2.3. Bodové hodnocení:

- 2.3.1. Zvýhodnění rodin s dětmi do 15 let věku (děti do 15 let věku, svěřené do výchovy žadatele/žadatelů, lze bodově zvýhodnit jen za podmínky, že svěřené do výchovy bude doloženo rozhodnutím soudu). U dětí, které nemají trvalé bydliště v Rapotíně přiloží žadatel obyčejnou kopii rodného listu, u dětí, které mají veden trvalý pobyt v Rapotíně se tato skutečnost nedokládá.

Za každé dítě do 15 let věku	-	10 bodů
Za každé dítě do 15 let navštěvující zařízení svazkové školy	-	15 bodů
Za každé dítě od 15 – 26 let věku navštěvující střední nebo vysokou školu (po doložení potvrzení o studiu)	-	10 bodů

- 2.3.2. Manželství v případě, že oba manželé jsou uvedeni jako žadatelé o byt:

- **15 bodů**

- 2.3.3. Druh s družkou a dítětem do 15 - ti let věku za podmínky, že druh i družka jsou uvedeni jako žadatelé o byt a péče o dítě je doložena podle těchto pravidel

- **15 bodů**

2.3.4. Občan Rapotína, který je k datu podání přihlášky do výběrového řízení v obci přihlášen k trvalému pobytu a má trvalý pobyt v Rapotíně:

20 let a více	-	30 bodů
15 - 19 let	-	25 bodů
10 – 15 let	-	20 bodů
5 – 10 let	-	15 bodů
1 – 5 let	-	10 bodů
½ - 1 rok	-	5 bodů
Méně než 1 rok	-	0 bodů
Občan jiné obce	-	0 bodů

Pro tyto účely počíná běžet započitatelná doba v celých letech ode dne přihlášení k trvalému pobytu v obci Rapotín. U manželů a partnerů se doba trvalého pobytu nesčítá. V úvahu se bere doba trvalého pobytu toho ze žadatelů, u něž je doba trvalého pobytu delší.

Za trvalý pobyt pro podmínky pravidel přidělování nájemních bytů ve vlastnictví obce Rapotín se nebere v úvahu uchazeč, který má veden trvalý pobyt na adrese obecního úřadu, tj. na adrese Šumperská 775, Rapotín.

2.3.6. Samostatně žijící rodič nebo pěstoun s dítětem (dětmi) do 15 – ti let věku

- **15** bodů

2.3.7. Prokazatelně doloženo nezajištění jiného samostatného bydlení ke dni podání žádosti.

- **20** bodů

Skutečnost, že nemá zajištěno jiné samostatné bydlení prokáže žadatel doložením alespoň čestným prohlášením vlastníka/uživatele bytu/domu, se kterým žadatel/žadatelé žijí ve společné domácnosti, apod. V případě nedoloženého potvrzení se má za to, že je samostatné bydlení zajištěno.

Pokud žadatel v podané žádosti prohlásí, že nemá samostatné bydlení zajištěno a toto své prohlášení prokazatelně nedoloží, má se za to, že je samostatné bydlení zajištěno.

- **0** bodů

(Takové prohlášení nebude považováno za nepravdivé vyplnění údajů a nebude ani důvodem pro vyřazení žadatele ze soutěže).

2.3.8. Pokud se na kterémkoliv místě v soutěži na byt umístí více účastníků z důvodu stejného množství bodů a bude rozhodováno o přidělení bytu účastníku soutěže z tohoto pořadí, bude byt přidělen tomu z nich, kterého určí rada obce na základě posouzení návrhu bytové a majetkoprávní komise. V případech, kdy nebude možné vybrat uchazeče na základě posouzení všech okolností, může komise použít losování.

2.4. Další podmínky uzavření nájemní smlouvy s vybraným žadatelem:

2.4.1. Nabídnutá jistota (vratná záloha) na zajištění povinností platit nájemné musí být žadatelem o byt zaplacená ve lhůtě, sjednané ve smlouvě o jistotě na byt. Nedodržení sjednané lhůty opravňuje obec k odstoupení od závazku uzavřít nájemní smlouvu.

2.4.2. V případě, že nebude uzavřena smlouva o jistotě na byt nebo následně smlouva o pronájmu bytu a nebo se stanou uzavřené smlouvy dodatečně neplatnými z důvodu nesplnění podmínek ze strany nájemce, budou smlouvy uzavřeny s dalším žadatelem v pořadí. Maximální lhůty pro uzavření smluv činí 15 dnů od učinění výzvy žadateli k uzavření příslušné smlouvy.

2.4.3. Jestliže se později, a to i po uzavření nájemní smlouvy prokáže, že doložená potvrzení nebo čestná prohlášení, na základě kterých byl žadateli přidělen byt nebyla pravdivá, má právo Rada obce tato nepravdivá potvrzení nebo čestná prohlášení považovat za podstatné porušení podmínek nájemní smlouvy a nájemní vztah s nájemcem/ nájemci ukončit.

2.4.4. Za podstatné porušení podmínek nájemní smlouvy bude považována také skutečnost, že nájemce/jeden z nájemců má uzavřenu nájemní smlouvu na další byt bez ohledu na to, zda mu z tohoto druhého bytu plynou příjmy.

2.4.5. Nájemníci, s nimiž se uzavře nájemní smlouva na byt, budou mít do 30 dnů od uzavření smlouvy povinnost se přihlásit k trvalému pobytu v obci Rapotín.

2.5. Směny bytů

2.5.1. Nájemci, kteří mají řádně uzavřenu nájemní smlouvu na určitou bytovou jednotku, mohou Radu obce společně požádat o schválení vzájemné směny bytů, které v současné době užívají. Žádost o vzájemnou směnu bytů bude projednána v komisi bytové a majetkoprávní a návrh na řešení předložen radě obce Rapotín k posouzení a rozhodnutí. V případě kladného vyřízení budou s žadatelem nejprve uzavřeny dohody o vzdání se práva užívat současné byty a nové smlouvy o kaucích, odpovídajících podmínkám přidělování bytů (doložení všech písemných náležitostí), získaného směnou. Na povinnost složit kauci v příslušné výši nemá vliv skutečnost, že žadatel/ žadatelé o směnu užívá/užívají byt, na který/které se složení kaucí dosud nevztahovalo.

2.5.2. V případě, že se přihlásí do veřejné soutěže na volnou bytovou jednotku nájemce, který má již právoplatně uzavřenou nájemní smlouvu na jiný byt, bude její získání podléhat všem podmínkám veřejné soutěže podle těchto

pravidel. Jestliže současný nájemce byt ve veřejné soutěži získá, bude s ním před uzavřením smlouvy o kauci sepsána dohoda o vzdání se práva užívání bytu, který v současné době užívá.

3. Přidělení bytu v zájmu obce

- 3.1. Bytová jednotka může být přidělena přednostně a bez veřejné soutěže v těch případech, kdy se bude jednat o zájem obce Rapotín, a to dle individuálního posouzení každého případu Radou obce. I v těchto případech se řídí přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy přiměřeně těmito pravidly v předchozích ustanoveních s tím, že Rada obce současně s rozhodnutím o přednostním přidělení bytu oznámí zájemci nutnost složit tříměsíční výši kauce a nutnost doložení všech požadovaných písemností.

Nedílnou součástí těchto pravidel jsou přílohy:

- Příloha č. 1 – Prohlášení k nájemní smlouvě (vzor je přílohou těchto pravidel)
Doklad o výši příjmů (vzor je přílohou těchto pravidel)
Vyhodnocení výše příjmů domácnosti (vzor je přílohou těchto pravidel)
Příloha č. 2 - Dotazník
Příloha č. 3 - Čestné prohlášení k bodu 1.3. (vzor je přílohou těchto pravidel)

Zrušují se pravidla pro přidělování bytů v domě č.p. 548 a 554 ze dne 25.4.2024.

Schváleno na jednání rady obce dne 5.11.2025, pod bodem č. 20.2.5. usnesení č. 20/2025, s platností a účinností pravidel od 10.11.2025.

V Rapotíně dne 9.11.2025

.....
Mgr. Bohuslav Hudec
starosta obce

.....
Radek Hofer
místostarosta