



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. 877

Základní ustanovení:

Byty ve vlastnictví Obce Rapotín v bytovém domě č. p. 877, nově zakoupené s využitím prostředků státního rozpočtu, poskytnutých Evropským fondem pro regionální rozvoj (dále jen „dotace“) budou přidělovány v souladu s podmínkami programu „101. výzva IROP-sociální bydlení II. – SC 4.2.(MRR) platná pro rok 2021-2027 a v souladu s příslušnými 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. Byt zakoupený s dotací lze pronajmout:

- a) samostatně žijící osobě, nebo osobě s dalšími členy domácnosti, jejichž průměrný měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 6. příjmový decil vydaný Ministerstvem pro místní rozvoj. Ten bude v případě vícečlenné rodiny přepočítaný dle platných koeficientů.

osoba	koeficient
první dospělá osoba	1,0
druhá a každá další osoba starší 14 let	0,5
dítě mladší 14 let	0,3

- b) osobě nebo osobě s dalšími členy domácnosti, kterým byla v období 12 měsíců před uzavřením nájemní smlouvy vyplácena dávka hmotné nouze po dobu alespoň 4 kalendářních měsíců.
- c) Ve 40 % z celkového počtu bytů (4 bytových jednotek) osobám, které splňují charakteristiku cílové skupiny dotace a splní podmínku příjmového limitu 6. příjmového decilu.
- d) V 60 % z celkového počtu bytů (8 bytových jednotek) osobám, které nespádají do cílové skupiny dotace, ale dodrží příjmový limit 6. příjmového decilu.



OBEC RAPOTÍN

Šumperská 775, 788 14 Rapotín

1.2. Způsob posuzování příjmů

- a) vzory dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj pro doložení příjmů před uzavřením nájemní smlouvy jsou přílohou těchto pravidel a výpisem ze sociálního pojištění pro zajištění pravdivosti přiznaných příjmů.
- b) Čistý měsíční příjem za 12 kalendářních měsíců bude porovnán na základě aktuálního 6. příjmového decilu vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj (v současné době decil vydaný na období II. Q 2025 – I. Q 2026).
- c) V případě invalidního důchodu musí žadatel doložit výpis důchodového účtu.

1.3. Smlouvu o nájmu bytu zakoupeného s dotací uzavře obec Rapotín pouze s osobou splňující podmínky dle bodu 1.1.c), který nemá k datu uzavření nájemní smlouvy vlastnické nebo spoluvlastnické a jemu obdobné právo k bytu ani k bytovému nebo rodinnému domu, právo stavby, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, který lze využít k trvalému bydlení nebo jinou platnou nájemní smlouvu. Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet.

V případě bodu 1.1.d) se bytová situace nezjišťuje.

1.4. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu nejméně 1 a nejvíce 5 let roku s možností jejího opakovaného prodloužení, pokud nájemce a další osoby užívající byt nadále splňují podmínky pro uzavření smlouvy.

1.5. Pokud posuzovaná domácnost překročí při opakovaném posuzování podmínek při prodlužování nájemního vztahu hranici výše příjmů, lze tolerovat zvýšení limitu o 0,2 násobek 6. příjmového decilu a prodloužit smlouvu na 5 let, tak aby si domácnost mohla najít nové bydlení. V případě, že se domácnost vrátí pod hranici příjmů, může být smlouva opětovně prodloužena.

1.6. Z opakovaných testů příjmů jsou osvobození starobní důchodci a příjemci invalidního důchodu pro invaliditu 2. a 3. stupně, kteří doloží potvrzení o pobírání důchodu a jsou povinni ohlásit jeho případné ukončení.

1.7. 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.

1.8. Maximální výši nájemného stanovuje Ministerstvo pro místní rozvoj. V současné době je maximální nájemné **89,10 Kč/m²**. Pokud v budoucnu dojde ke zvýšení limitu, má obec jakožto pronajímatel možnost této skutečnosti využít.

1.9. Na byty podle těchto pravidel **není dovoleno** uzavírat podnájemní smlouvy.



OBEC RAPOTÍN

Šumperská 775, 788 14 Rapotín

1.10. Nedílnou součástí nájemní smlouvy budou následující povinné přílohy:

Příloha č. 1 – Dotazník

Příloha č. 2 – Prohlášení o souladu s cílovou skupinou podpory sociálního bydlení dle typologie ETHOS

Příloha č. 3 – Příjmový dotazník

Příloha č. 4 - Čestné prohlášení k bodu 1.3. (vzor je přílohou těchto pravidel)

Příloha č. 5 - Prohlášení k nájemní smlouvě

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

1.11. Nájemníkům budou po celou dobu nájemního vztahu k dispozici sociální služby prostřednictvím příslušného sociálního pracovníka vybraného obcí.

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 a na internetových stránkách obce. 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 na vzorech z přílohy těchto pravidel.

2.2.2. Formuláře, Dotazník a vzory čestných prohlášení obdrží žadatel za poplatek 50,-Kč v případě tištěné verze u přepážky Obecního úřadu nejdříve v den zveřejnění veřejné soutěže nebo elektronicky po uvedení příslušné emailové adresy úředníkovi.

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,



OBEC RAPOTÍN

Šumperská 775, 788 14 Rapotín

Šumperská 775, 788 14 Rapotín a dále nápisem „Veřejná soutěž na byt č..... v domě č.p. 877,“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 vyhodnocení průměrných měsíčních příjmů žadatelů a splnění dalších 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 vyhlášené 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. Na základě ustanovení § 2201 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s podmínkami programu „101. výzva IROP-sociální bydlení II. – SC 4.2. (MRR) platná pro rok 2021-2027, bude s výhercem veřejné soutěže na příslušný byt v majetku obce Rapotín uzavřena smlouva o nájmu pronájmu bytové jednotky.
- 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. Za každé 1. a 2. dítě do 15 let věku

- **15 bodů**



OBEC RAPOTÍN

Šumperská 775, 788 14 Rapotín

Za každé dítě od 15–26 let věku navštěvující střední nebo vysokou školu (po doložení potvrzení o studiu)

- **5** bodů

2.3.2. Manželé v případě, že oba jsou uvedeni jako žadatelé o byt

- **10** bodů

2.3.3. Občan s trvalým pobytem v okrese Šumperk ke dni podání žádosti o byt

- **10** bodů

2.3.4. Samostatně žijící rodič nebo pěstoun s dítětem (dětmi) do 26 – ti let věku

- **15** bodů

2.3.5. Osoba z cílové skupiny dotace, která doloží, že je osobu v bytové nouzi, nebo nemá zajištěné jiné samostatné bydlení dle přílohy č. 2 těchto pravidel

- **20** bodů

Skutečnost, že nemá zajištěno jiné samostatné bydlení prokáže žadatel doložením čestným prohlášením vlastníka/uživatele bytu/domu, se kterým žadatel/žadatelé žijí ve společné domácnosti, potvrzením z ubytovacího zařízení nebo doložením potvrzení vlastníka nemovitosti o neprodloužení nájemní smlouvy. 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).

2.3.6. Samostatně žijící osoba pobírající starobní nebo invalidní důchod

- **20** bodů

2.3.7. Druh s družkou a dítětem do 15 let, pokud jsou oba uvedeni jako žadatelé



OBEC RAPOTÍN

Šumperská 775, 788 14 Rapotín

- 10 bodů

2.3.8. Přidělení bytu je dále závislé na poměru podlahové plochy a počtu osob v domácnosti, a to dle následující tabulky:

Počet osob v domácnosti	1	2	3	4 a více
1+kk (m ²)	23-37,9	23-37,9	x	x
2+kk (m ²)	x	38-51,9	38-51,9	x
3+kk (m ²)	x	x	52-67,9	52-67,9
4+kk (m ²)	x	x	x	68-82

2.3.9. Bodový systém je pomocným nástrojem a podkladem pro bytovou a majetkoprávní komisi. Ta na základě bližšího šetření daných žadatelů (např. reference od sociálních ubytovacích zařízení) může o přidělení bytu rozhodnout jinak, než jak dopadlo bodové hodnocení. Přidělení bytu schvaluje Rada obce na základě doporučení bytové a majetkoprávní komise.

2.4. Další podmínky uzavření nájemní smlouvy s vybraným žadatelem:

2.4.1. V případě, že nebude uzavřena smlouva o pronájmu bytu s výhercem veřejné soutěže 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.

2.4.2. 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.

2.4.3. 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.

2.4.4. Uzavření nájemní smlouvy není podmíněno složením finančních prostředků (např. kauce).

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.



OBEC RAPOTÍN

Šumperská 775, 788 14 Rapotín

2.5. Směny bytů za splnění podmínky 1.1.d) těchto pravidel

- 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 žadateli nejprve uzavřeny dohody o vzdání se práva užívat současný byt a nové smlouvy o kaucích, odpovídajících podmínkách přidělování bytů (doložení všech písemných náležitostí), získaného směnou.
- 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 sepsána dohoda o vzdání se práva užívání bytu, který v současné době užívá.

3. Přidělení bytu v zájmu obce za splnění podmínky 1.1.d) těchto pravidel

- 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.

Výjimkou jsou níže uvedené osoby ve vztahu k Obci Rapotín:

- a) Statutární orgán právnické osoby nebo jeho člen
- b) Člen dozorčího nebo řídícího orgánu právnické osoby
- c) Zakladatel právnické osoby nebo jeho členy
- d) Osoba blízká jakékoliv výše uvedené fyzické osobě

Nedílnou součástí těchto pravidel jsou přílohy:

Příloha č. 1 – Dotazník

Příloha č. 2 – Prohlášení o souladu s cílovou skupinou podpory sociálního bydlení dle typologie ETHOS

Příloha č. 3 – Příjmový dotazník

Příloha č. 4 - Čestné prohlášení k bodu 1.3. (vzor je přílohou těchto pravidel)

Příloha č. 5 - Prohlášení k nájemní smlouvě

Příloha č. 6 – Souhlas se zpracováním osobních údajů



OBEC RAPOTÍN
Šumperská 775, 788 14 Rapotín

***Schváleno na jednání rady obce dne 30.09.2025, pod bodem č. 16.2.13
usnesení č. 16/2025, s platností a účinností pravidel od 01.10.2025.***

v Rapotíně dne 30.09.2025

.....
Mgr. Bohuslav Hudec
starosta obce

.....
Radek Hofer
místostarosta obce