# Obec Rybí

**Rybí 380, 742 65**
**IČ: 00600741**

# Směrnice o HOSPODAŘENÍ S BYTY V MAJETKU OBCE č. 1/2026

## Článek I. - ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Rada obce Rybí v souladu se svou pravomocí podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník vydává tuto vnitřní směrnici o hospodaření s byty v majetku obce.
Směrnice stanovuje závazné postupy při výběru nájemníků, uzavírání nájemních smluv a jejich prodlužování.

## Článek II. – Sociální byt

1. **Cílovou skupinou jsou**:
    - občané nacházející se dlouhodobě ve stavu hmotné nouze,
    - občané ze sociálně znevýhodněného prostředí a další občané s omezeným předpokladem zajištění samostatného bydlení,
    - občané, kteří nejsou nájemci ani vlastníky bytu nebo bytového či rodinného domu, nejsou členy bytového družstva s právem nájmu družstevního bytu ani neužívají s právem nájmu jiný sociální byt.
2. Žádost o přidělení bytu může podat plně svéprávná fyzická osoba, ale i fyzická osoba s omezenou svéprávností, a to s ohledem na rozsah omezení buď sama, nebo prostřednictvím soudem jmenovaného opatrovníka.
3. Žadatel je povinen doložit výpis z centrální evidence exekucí, a to do pěti pracovních dnů ode dne obdržení oznámení nabídky volného bytu.
4. Nájem se sjednává na dobu určitou až jeden rok. Sociální komise může navrhnout uzavření nájemní smlouvy na dobu kratší (minimálně 1 měsíc) zejména v případech, kdy je vhodné stanovit zkušební dobu. O prodloužení nájmu nájemce požádá písemně minimálně 1 měsíc před ukončením nájmu.
5. Výše nájemného u sociálních bytů se sjednává jako nájemné dle Přílohy č. 2 této směrnice.
6. Seznam bytů je uveden v Příloze č. 1 této směrnice.
7. Žádosti o přidělení sociálního bytu jsou jednotlivě evidovány, posouzeny a projednány Sociální komisí a Radou obce Rybí. Každý žadatel bude o výsledku písemně vyrozuměn.
8. Nájemní poměr schválený radou obce vznikne na základě podpisu nájemní smlouvy.

## Článek III. – Byt s trvale uvolněným nájemným (doplňkové bydlení)

1. **Cílovou skupinou jsou**:
    - plně svéprávné fyzické osoby, které nebyly vyřazeny z účasti na nabídkovém řízení na nájem bytu vyhlášeném prostřednictvím záměru obce o pronájmu bytu z důvodů uvedení nepravdivých údajů a které nemají dluhy a jiné nesplněné závazky vůči obci Rybí, nejsou dlužníkem v insolvenčním řízení ani proti nim není vedeno exekuční řízení,
    - občané s trvalým a nepřetržitým pobytem v obci Rybí či s platným a evidovaným IČO se sídlem v obci Rybí po dobu alespoň 2 roky.
2. **Nabídkové řízení**
    a. Zveřejnění záměru obce
        - Zveřejnění záměru obce o pronájmu schvaluje rada obce a vyvěšuje obecní úřad na úřední desce obce, a to po dobu nejméně 15 dnů, a dále na webových stránkách obce.
    b. Minimální výše nájemného bude stanovena dle Přílohy č. 2 této směrnice. V případě, že nebude do nabídkového řízení podána žádná nabídka, může rada

obce při vyhlášení druhého nebo dalšího kola nabídkového řízení minimální nabídkovou výši nájemného snížit.

c. Náležitosti nabídky
    - potvrzení zaměstnavatele o výši průměrné čisté měsíční mzdy žadatele v posledních 6 měsících, případně i spolužijících osob (osoba, která bude s žadatelem žít ve společné domácnosti, a bude evidenčně vedena v bytě, který je předmětem nabídkového řízení),
    - v případě osoby samostatně výdělečně činné opisem vybraných údajů z daňového přiznání k dani z příjmu fyzických osob za poslední zúčtovací období,
    - rozhodnutím o přiznání a výši aktuálně vyplácené dávky důchodového pojištění (starobní, invalidní, pozůstalostní důchod,
    - rozhodnutím přiznání o výši aktuálně vyplácené dávky státní podpory, a to rodičovského příspěvku nebo dávky pěstounské péče

    Přičemž výše nabídnutého měsíčního čistého nájemného nesmí činit více než 30% doloženého průměrného měsíčního příjmu žadatele, případně v součtu se spolužijícími osobami v domácnosti, jejichž příjmy byly náležitě doloženy.
    - formou čestného prohlášení zájemce ve své nabídce uvede:
        - konkrétní výši nabídnutého nájemného za celý předmět nájmu/měsíc,
        - závaznou informaci o tom, zda je/není dlužníkem v insolvenčním řízení, zda proti němu je/není vedeno exekuční řízení,
        - prohlášení o zproštění mlčenlivosti správce daně (za účelem ověření bezdlužnosti vůči Obci),
        - zda zájemce vlastní jinou nemovitost k bydlení,

    Nabídky se zasílají na adresu: Obecní úřad Rybí, Rybí č.p. 380, 742 65 Rybí (podatelna). Obálka s nabídkou musí být řádně uzavřena a označena názvem „Záměr o pronájmu bytu“ a textem „Neotvírat“.

d. Ověření a vyhodnocení nabídek
    - Nabídky otevře a vyhodnotí rada obce.
    - V případě splnění všech podmínek nabídkového řízení bude jako vítězná nabídka vyhodnocena podaná nabídka s nejvyšší nabídkovou výší nájemného. V případě rovnosti nabídek u dvou či více zájemců, bude o vítězi nabídkového řízení rozhodnuto losem na jednání rady obce.
    - Rada obce při vyhodnocování žádostí zohledňuje, zda žadatel vlastní nemovitost určenou k bydlení, a také zda jeho pracovní či zájmová činnost je důležitým a významným přínosem pro obec.

**3. Doba nájmu**

- Nájem bude sjednán na dobu určitou (max. 1 rok) s možností dalšího prodlužování doby nájmu, pokud budou dodržovány podmínky nájemní smlouvy. O prodloužení nájmu nájemce požádá písemně minimálně 1 měsíc před ukončením nájmu. Prodloužení nájmu schvaluje rada obce.
- Výše nájemného se řídí výsledkem nabídkového řízení.

**4. Jistota**

- Nájemní smlouva je s účastníkem nabídkového řízení podepsána pouze v případě, že složil na bankovní účet Obce peněžitou jistotu k zajištění povinnosti úhrady nájemného a ostatních povinností vyplývajících z nájmu, a to po předložení dokladu o její úhradě.
- Jistota musí být složena ve výši trojnásobku čistého měsíčního nájemného.

- Jistota bude vrácena nájemci spolu s úroky nejpozději do 30 dnů od převzetí bytu po skončení nájmu, po započtení pohledávek Obce na nájemném, úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo pohledávek z titulu jiných závazků nájemce spojených s nájmem (náklady na náhradu škody způsobené poškozením bytu, soudní vyklizení apod.)

5. Účastník nabídkového řízení je dále povinen doložit Obci výpis z centrální evidence exekucí, a to do tří dnů o rozhodnutí rady obce o přidělení bytu.
6. Seznam bytů je uveden v Příloze č. 1 této směrnice.
9. Žádosti o přidělení bytu jsou jednotlivě evidovány, posouzeny a projednány radou obce. Každý žadatel bude o výsledku písemně vyrozuměn.
10. Nájemní poměr schválený Radou obce vznikne na základě podpisu nájemní smlouvy.

## VÝJIMKY

Rada obce je oprávněna ve výjimečných případech, rozhodnout o udělení výjimky z této směrnice a přidělit byt i osobě, která nesplňuje stanovená kritéria. Takové rozhodnutí musí být vždy řádně a přezkoumatelně odůvodněno. Odůvodnění musí být součástí usnesení rady obce.

## ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ

Tato směrnice zrušuje Pravidla přidělování obecních bytů schválených radou obce pod číslem usnesení 128/10/2011.

## ÚČINNOST

Tato směrnice byla schválena usnesením Rady obce č. 826/90RO/2026 rady obce Rybí ze dne 23.04.2026 a nabývá účinnosti od 01.05.2026.

Bc. Andrea Tománková
starostka

Marie Janečková
místostarostka