



OBEC SVĚTEC – okres Teplice

adresa: Zámek čp. 1, 417 53 SVĚTEC

Směrnice č. 1/2026

Správa nájemních bytů v majetku obce Světec

Čl. I

Předmět úpravy

Pro účely této směrnice „Správa nájemních bytů v majetku obce Světec“ pro přidělování a uzavírání nájemních smluv bytů (dále jen „směrnice“) se byty rozumí nájemní byty v majetku obce Světec. Nájemní vztahy k bytům se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), ve znění pozdějších předpisů, touto směrnicí a smlouvou o nájmu bytu.

Čl. II

Přijímání žádostí občanů do evidence žadatelů

1. Fyzická osoba (dále jen „žadatel“), která se uchází o nájem bytu, podá žádost písemnou formou prostřednictvím vyplněného formuláře Žádost o pronájem bytu v majetku obce Světec (dále jen „žádost“ - příloha č. 1 směrnice).
2. Žádost se podává osobně v podatelně Obecního úřadu Světec, doporučeným dopisem nebo prostřednictvím datové schránky.
3. U manželů a jiných společných nájemců bytu se musí vždy jednat o žádost společnou.
4. Žadatel ve své žádosti uvede všechny osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti a v případě pronájmu bytu v majetku obce Světec s ním budou nadále žít v nabízeném bytě

Čl. III

Žadatel

1. Musí splnit následující podmínky:
 - a) je zletilý,
 - b) je způsobilý k právnímu jednání (popř. žadatele zastupuje soudem určený opatrovník),

- c) žadatel ani jeho manžel/ka či partner/ka nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat – například hygienické a stavební podmínky, z důvodu rozvodu manželství, dědictví, obsazení nájemníky atp.,
 - d) nemá vůči obci Světec neuhrazené dluhy či pohledávky po termínu splatnosti, které by řádně nesplácel na základě dohody. Toto do žádosti potvrdí účetní Obce Světec.
2. Žadatel je povinen uvádět pravdivé a úplné údaje a každou změnu, která by měla vliv na zpracování a hodnocení žádosti,
 3. Žadatel je povinen uvést do žádosti své zdroje příjmů.

Čl. IV

Rozhodování před uzavřením nájemní smlouvy

1. Obec Světec vede evidenci žádostí o nájem bytu a seznam žadatelů.
2. V případě odmítnutí volného bytu žadatelem, je tento žadatel ze seznamu vyřazen.
3. Zveřejnění záměru pronajmout byt:
 - a) zveřejnění obsahuje stručnou charakteristiku nabízeného bytu (situování bytu v objektu, celková obytná plocha v m², popis vybavení bytu, základní výše nájemného, tzn. bez úplaty za plnění spojená s užíváním bytu a souvisejícími službami, stanovený datum a čas, kdy je možné nabízený byt žadatelem fyzicky prohlédnout, datum uzávěrky přijímání žádostí, způsob podání žádosti,
 - b) po uplynutí lhůty 15 kalendářních dnů určených pro zveřejnění záměru na úřední desce obce Světec, předá starosta obce evidované žádosti o byt zastupitelstvu obce k projednání seřazené dle směrnice,
 - c) pokud je ve formuláři žádosti o přidělení bytu v majetku obce stanoveno, že některý z údajů musí být ověřen příslušným orgánem, je žadatel povinen si toto ověření zajistit na vlastní náklady a dodat je nejpozději 5 dní před projednáním žádosti zastupitelstvem obce,
 - d) do 30 dnů od podání žádosti o pronájem bytu bude žadatel písemně vyrozuměn o vyřízení jeho žádosti, resp. zda byl zapsán do seznamu žadatelů, případně z jakého důvodu jeho žádost nebude evidována.
4. Do seznamu žadatelů nebude zapsán žadatel, který:
 - a) uvedl nepravdivé údaje,
 - b) nespĺňuje podmínky stanovené touto směrnicí
5. O pronájmu bytu rozhoduje zastupitelstvo obce na svém nejbližším zasedání po zveřejnění záměru o pronájmu bytu.
6. Po schválení pronájmu volného bytu v zastupitelstvu obce Světec bude nový nájemce vyzván k podpisu nájemní smlouvy a to do 15 dnů od projednání v zastupitelstvu obce.
7. Všichni žadatelé budou písemně vyrozuměni o výsledku své žádosti do 15 kalendářních dnů od zasedání zastupitelstva obce, na kterém bylo o přidělení bytu rozhodnuto.

Čl. V Stanovení pořadí žádostí

1. Evidované žádosti o nájem bytu jsou zařazovány do samostatného seznamu, a to chronologicky, jak byly doručeny na Obecní úřad Světec.
2. Žádosti řadí a třídí bytový referent obce v pořadí podle výsledného počtu bodů přiřazených podle článku VI., a to od nejvyššího počtu přiřazených bodů po nejnižší. Je-li počet bodů stejný pro více žádostí, rozhodne o konečném pořadí žadatelů datum podání žádosti. Konečné pořadí žádostí posuzuje a schvaluje zastupitelstvo obce.
3. Volný byt je nabídnut v pořadí prvním žadateli podle schváleného pořadí žádostí a v případě odmítnutí či stažení žádosti ze strany žadatele je nabídnut následujícímu žadateli v pořadí.
4. V případě přijetí nabídky žadatelem projedná zastupitelstvo obce návrh na uzavření nájemní smlouvy.

Čl. VI Vyhodnocení žádostí

1. Každá žádost o nájem bytu se hodnotí bodovacím systémem podle kritérií stanovenými touto směrnicí. U jednotlivých kritérií je stanoven počet bodů. Výsledný počet bodů je dán součtem bodů přidělených jednotlivým kritériím.
2. Kritéria pro stanovení pořadníku:
 - a) délka podání žádosti:
 - + 2 body, pokud byla žádost podána před zveřejněním záměru obce
 - + 1 bod za opakovaně podanou žádost
 - - 2 body za odmítnutí volného bytu žadatelem v období posledních 4 let
 - b) nájemné v obecním bytě
 - + 20 bodů, pokud je žadatel stávajícím nájemníkem bytu v majetku obce Světec
 - c) místo trvalého pobytu:
 - + 10 bodů trvalý pobyt v obci Světec a jejich částí i ti, kdo se nachází v obdobném postavení
 - + 10 bodů žadatel je ve svízelné životní situaci (například humanitární, zdravotní, sociální případně jiné důvody s písemným odůvodněním)
3. Při rovnosti bodů rozhodne zastupitelstvo obce na základě individuálního posouzení rovných žádostí.
4. Žádost o nájem bytu nelze postoupit či převést na jinou osobu, a to ani na osobu blízkou.
5. Obecní úřad neprodleně prostřednictvím starosty obce předá k projednání na nejbližším zastupitelstvu obce vyřazení žádostí na základě:
 - a) zjištění, že jsou naplněny podmínky dle čl. IV. odst. 3,
 - b) je-li bytová potřeba žadatele vyřešena,
 - c) odmítne-li žadatel bez vážných důvodů uzavřít smlouvu o nájmu bytu nebo tuto bez vážných důvodů do 15 dnů ode dne doručení výzvy o přenechání bytu do nájmu neuzavře; odmítnutí bytu je zaprotokolováno Obecním úřadem Světec a je důvodem k vyřazení ze seznamu žadatelů o přidělení bytu na dobu 2 let,
 - d) jestliže žadatel od své žádosti písemně odstoupí či ve lhůtě 30 dnů nereaguje na výzvu obce Světec k aktualizaci či doplnění své žádosti.
6. V případě rozhodnutí zastupitelstva o vyřazení ze seznamu žádostí bude žadatel prokazatelně informován obecním úřadem Světec

Čl. VII

Uzavírání smluv o nájmu bytu v majetku obce Světec

1. Smlouva o nájmu bytu:
 - a) se uzavírá na dobu jeden rok, viz. „Smlouva o nájmu bytu“,
 - b) nájemce je povinen v bytě bydlet,
 - c) nájemce nesmí byt pronajmout třetí osobě,
 - d) obsahuje mj. povinnost nájemce bytu přihlásit všechny osoby žijící v daném bytě k trvalému pobytu v obci Světec, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu smlouvy,
2. K vypovězení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele dochází automaticky v případě, že nájemce nesouhlasí s cenou nájemného stanovenou zastupitelstvem obce.
3. Vypovězení smlouvy v dalších případech schvaluje zastupitelstvo obce. Důvodem pro výpověď smlouvy ze strany pronajímatele je zejména neplacení nájemného a další porušování nájemní smlouvy či domovního řádu, poškozování obecního majetku, chování proti zásadám občanského soužití nebo v rozporu s dobrými mravy apod. Podněty k možnému porušování nájemního vztahu předkládá starosta obce zastupitelstvu k projednání nejpozději do 30. 11. příslušného kalendářního roku.
4. Nájemné:
 - a) nájemné je stanoveno smluvně,
 - b) základní nájemné, tzn. bez úplaty za plnění spojená s užíváním bytu a souvisejícími službami, stanovuje Zastupitelstvo obce Světec na svém zasedání,
 - c) je stanoveno jako cena za 1 m² celkové plochy bytu, přičemž při stanovení ceny zastupitelstvo obce vychází ze srovnatelného nájemného v místě obvyklého,
 - d) Zastupitelstvo si vyhrazuje právo výši nájemného 1x ročně, vždy k 1. březnu příslušného roku, upravit dle indexu inflace vyhlášeného ČSÚ v lednu současného roku za předchozí rok. Dále je možné výši nájemného upravit na základě rozhodnutí zastupitelstva obce v souvislosti s provedenými investicemi v bytech či nájemních domech.

Čl. VIII

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu

1. Práva a povinnosti nájemců bytů, práva a povinnosti pronajímatele bytů upravuje OZ.

Čl. IX

Závěrečná ustanovení

1. Změny, doplňky nebo vydání nových pravidel podléhají schválení Zastupitelstvem obce Světec.
2. Tuto směrnici schválilo Zastupitelstvo obce Světec dne 11.02.2026 usnesením č. 30/2026
3. Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 01.03.2026

4. Směrnice „Správa nájemních bytů v majetku obce Světec“ je k nahlédnutí na Obecním úřadu Světec a dále jsou zveřejněna na webových stránkách obce (www.obec-svetec.cz).

Ing. Barbora Bažantová
Starostka obce Světec

Jiří Fait
1. Místostarosta obce Světec