

Příloha č. 5 - ke „Směrnici pro nájem bytů ve vlastnictví obce Milíře, rekonstruovaném objektu bývalých kasáren na 28 b.j.

1. Stanovení čistého nájemného :

■ dle nařízení vlády č.146/2003 Sb. ze dne 14.4. 2003 o použití prostředků SFRB § 4, odstav. d) podmínkou za níž se dotace poskytuje , dále je , že obec **nestanoví** nájemné z bytu, na který byla poskytnuta dotace, **vyšší než součin pořizovací ceny bytu měsíčního koeficientu 0,00333; takto stanovené nájemné může obec každoročně k 1. červenci , nejdříve však po 12 měsících , upravit mírou inflace vyjádřenou přírůstkem vyjádřenou přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.**

2. Stanovení pořizovací ceny bytu :

- pořizovací cena díla činí **dle Znaleckého posudku č. 2476-08** zpracovaného znalcem jmenovaného rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28.dubna 1971, č.j.Spr. 4086/70 pro základní obory ekonomika a stavebnictví , odvětví ceny odhady , stavby obytné , průmyslové a zemědělské - **ing. Josefem Červeným -činí na 1 m² podlahové plochy 15 330,15 Kč.** Celkem plná cena vztahující se k bytovým jednotkám činí 22 713 150,24 Kč.
- podlahová plocha bytů včetně sklepů činí 1472,76 m²
- podlahová plocha bytů započitatelná pro účely nájemného činí 1449,40 m²
- pořizovací náklad na 1 m² podlahové plochy 15 330,15,- Kč
- **výpočet maximálního nájemného na 1 m² je součin pořizovacího nákladu na 1m² a měsíčního koeficientu 0,00333 (15 330,15 * 0,00333 = 50,58,- Kč)**
- uplatnění této maximální možnosti by znamenalo čistý měsíční nájem v rozmezí dle velikosti bytů měřené započitatelnou podlahovou plochou pro účely výpočtu nájemného (sklepní prostory se započítávají polovinou výměry) od 2047,- Kč do 3850,- Kč,- Kč.

- **zastupitelstvo obce schválilo čisté měsíční nájemné 50,50 - Kč na 1 m² podlahové plochy** pro účely výpočtu nájemného, což znamená příjmy z nájemného měsíčně částku 73 196, 00 Kč.
- Dle Smlouvy o úvěru číslo 030760-001 s Waldviertler Sparkasse von 1842 AG činí měsíční anuitní splátka poskytnutého úvěru ve výši 20 000 000,- Kč , slovy: dvacet milionů korun českých částku ve výši 106 376,00 Kč se splatnosti od 24.6.2009 do roku 2037.
- **Se shora uvedených skutečností vyplývá, že z rozpočtu obce na splátku úvěru bude nutné měsíčně doplácet částku ve výši 33 180,00 Kč , což činí ročně 398 160,00 Kč.**

3. Schválené čisté nájemné činí 50,50 ,- Kč na 1 m².

Strukturu a výpočet plochy podlahových ploch pro účely nájmu vyjadřuje následující tabulka:

Číslo bytu	Velikost bytu	Plochy obytná v m ²	Plocha příslušenství v m ²	Sklepní prostory s místnosti v m ²	Započitatelná plocha sklepních prostor v m ²	Podlahová plocha pro výpočet nájemného v m ²
1)	1+2	29,60	24,57	6,96	3,48	57,65
2)	1+k.k.	22,50	17,20	6,96	3,48	43,18
3)	1+k.k.	19,26	14,17	3,00	1,50	34,93
4)	1+k.k.	30,76	16,75	2,92	1,46	48,97
5)	1+2	44,30	29,09	1,12	0,56	73,95
6)	2+k.k.	49,63	9,70	1,12	0,56	59,89
7)	2+k.k.	42,33	9,70	1,12	0,56	52,59
8)	1+1	14,58	29,48	1,12	0,56	44,62
9)	1+1	14,58	29,07	1,12	0,56	44,21
10)	2+k.k.	42,33	9,70	1,12	0,56	52,59
11)	2+k.k.	49,83	9,70	1,12	0,56	60,09
12)	1+2	31,74	24,25	1,12	0,56	56,55
13)	1+2	46,06	29,50	1,12	0,56	76,12
14)	2+k.k.	50,06	9,70	1,12	0,56	60,32
15)	2+k.k.	43,00	9,70	1,12	0,56	53,26
16)	1+1	14,89	29,73	1,12	0,56	45,18
17)	1+1	14,89	29,32	1,12	0,56	44,77
18)	2+k.k.	43,00	9,70	1,12	0,56	53,26
19)	2+k.k.	50,26	9,70	1,12	0,56	60,52
20)	1+2	32,78	24,61	1,12	0,56	57,95
21)	1+2	26,91	28,90	1,12	0,56	56,37
22)	2+k.k.	37,18	9,70	1,12	0,56	47,44
23)	1+k.k.	36,68	10,79	1,12	0,56	48,03
24)	1+k.k.	22,98	17,43	1,12	0,56	40,97
25)	1+k.k.	22,98	17,43	1,12	0,56	40,97
26)	2+k.k.	36,68	9,70	1,12	0,56	46,94
27)	2+k.k.	37,34	9,70	1,12	0,56	47,60
28)	1+k.k.	19,54	20,38	1,12	0,56	40,48
Celkem		926,67	499,37	46,72	23,36	1449,40

**Plochy podlahových ploch pro účel nájmu byly odsouhlaseny projektantem :
Milanem Rýdlem**

.....
Podpis

4. Cena za používání vybavení bytů

K nájemnému nebude připočítaná cena za vybavení bytů , protože standardní vybavení je již zahrnuto v ceně stanovené znaleckým posudkem.

5. Výpočet čistého nájemného za užívání nájemních bytů

Číslo bytu	Velikost bytu	Podlahová plocha pro výpočet nájemného v m ²	Nájemné na 1 m ² podlahového plochy	Čisté měsíční nájemné v Kč
1)	1+2	57,65	50,50	2911,-
2)	1+k.k.	43,18	50,50	2181,-
3)	1+k.k.	34,93	50,50	1764,-
4)	1+k.k.	48,97	50,50	2473,-
5)	1+2	73,95	50,50	3734,-
6)	2+k.k.	59,89	50,50	3024,-
7)	2+k.k.	52,59	50,50	2656,-
8)	1+1	44,62	50,50	2253,-
9)	1+1	44,21	50,50	2233,-
10)	2+k.k.	52,59	50,50	2656,-
11)	2+k.k.	60,09	50,50	3035,-
12)	1+2	56,55	50,50	2856,-
13)	1+2	76,12	50,50	3844,-
14)	2+k.k.	60,32	50,50	3046,-
15)	2+k.k.	53,26	50,50	2690,-
16)	1+1	45,18	50,50	2282,-
17)	1+1	44,77	50,50	2261,-
18)	2+k.k.	43,00	50,50	2171,-
19)	2+k.k.	60,52	50,50	3056,-
20)	1+2	57,95	50,50	2926,-
21)	1+2	56,37	50,50	2847,-
22)	2+k.k.	47,44	50,50	2396,-
23)	1+k.k.	48,03	50,50	2426,-
24)	1+k.k.	40,97	50,50	2069,-
25)	1+k.k.	40,97	50,50	2069,-
26)	2+k.k.	46,94	50,50	2370,-
27)	2+k.k.	47,60	50,50	2404,-
28)	1+k.k.	40,48	50,50	2044,-
celkem		1449,40		73 196,-

4. Služby s nájmem :

POUZE ORIENTAČNÍ CENA

4.1. Odvoz PDO ročně na 1 osobu	500,- Kč
4.2. El. energie společné prostory	80,- Kč
4.3. Studená voda(3 členná domácnost)	630,-Kč
4.4 Otop	830,Kč

4.5. STA

Orientační cena služeb celkem

35,-Kč

2 075,-Kč

Jedná se pouze o orientační cenu služeb, která se bude rozdílná podle velikosti bytu a počtu osob v jednotlivých bytech. Jedná se pouze o orientační cenu služeb, která bude použita pro první stanovení záloh a po vyúčtování skutečných ročních nákladů budou tyto zálohy upraveny v adekvátním poměru ke skutečným nákladům.

5.Samostatně budou nájemníci hradit

- odběr elektrické energie v bytě
- TUV
- případně telefon

Vypracoval : Ing. Rudolf Fichtl

Schváleno zastupitelstvem obce Milíře dne 23. 3. 2009,
Číslo usnesení

Jan Terela
starosta obce Milíře

**Směrnice pro nájem bytů ve vlastnictví obce Milíře , rekonstruovaném
objektu bývalých kasáren na 28 b.j.**

dotovaných z Programu podpory výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby
Státního fondu rozvoje bydlení podle nařízení vlády ČR č. 146/2003 Sb.

1. Definice zájemce

Obecně

- nájemní smlouvu je možné uzavřít se zájemcem, který má trvalý pobyt na území České republiky s přihlédnutím k řešení místních potřeb správního území obce Milíře
- nájemní smlouvu je možné uzavřít pouze se zájemcem, který vůči pronajímateli (Obci Milíře) nemá žádné evidované závazky po lhůtě splatnosti
- nájemní smlouvu je možné uzavřít pouze se zájemcem, který nemá k datu uzavření nájemní smlouvy vlastnické, spoluvlastnické či jiné majetkové právo k bytu, bytovému domu nebo rodinnému domu, tuto podmínku musí splňovat i ostatní členové společné domácnosti, má-li se jednat o vícečlennou domácnost, její splnění zájemce prokáže **vyplněným Čestným prohlášením (příloha č.4 .A. této směrnice)**
- nájemní smlouvu je možné uzavřít pouze se zájemcem, který prokáže schopnost platit stanovené nájemné, tuto schopnost prokáže **čestným prohlášením o platební schopnosti (příloha 4.B. této směrnice)**, ve kterém vyčíslí všechny své trvalé finanční závazky (úvěry, leasingové smlouvy apod.), podmínkou je, že po odečtení těchto závazků a stanoveného nájemného zůstane zájemci částka minimálně rovná částce životního minima stanoveného podle aktuálního znění legislativních předpisů Ministerstva práce a sociálních věcí ČR, v případě vícečlenné domácnosti je možné předložit společné čestné prohlášení splňující výše uvedené podmínky s tím, že zůstatek bude minimálně roven n-násobku životního minima rovnajícího se počtu n-výdělečně činných členů této společné domácnosti. Kontrolní propočtení zůstatku (životního minima) provede na základě předloženého prohlášení pronajímatel (obec Milíře)

Zájemce žijící v jednočlenné domácnosti

- nájemní smlouvu je možné uzavřít pouze se zájemcem, jehož průměrný měsíční příjem v období 12 uplynulých kalendářních měsíců před datem uzavření nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy v ČR dle zveřejněných údajů Českého statistického úřadu, pro nájemní smlouvy uzavírané v období od 01.01. do 30.06. 2009 je rozhodný údaj Českého statistického úřadu o průměrném měsíčním příjmu fyzických osob za rok 2007, který činí 21 694,- Kč/měsíc, maximálním možným limitem pro uzavření nájemní smlouvy je příjem podle výše uvedené definice, který činí **17 355,- Kč/měsíc**
- výši příjmu podle výše uvedené definice prokáže zájemce **vyplněným Dokladem a Prohlášením o výši příjmu (příloha č.1 a 2 této směrnice)**, vyhodnocení provede na základě předloženého Dokladu o výši příjmu pronajímatel (Obec Milíře) a to na formuláři Vyhodnocení výše příjmu domácnosti (příloha č.3 této směrnice)

Zájemce žijící ve vícečlenné domácnosti

- nájemní smlouvu je možné uzavřít pouze se zájemcem zastupujícím domácnost, jejíž měsíční příjem (tj. součet příjmu všech výdělečně činných osob v této domácnosti společně žijících) v období 12 uplynulých kalendářních měsíců před datem uzavření nájemní smlouvy nepřesáhl 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy v ČR dle zveřejněných údajů Českého statistického úřadu , pro nájemní smlouvy uzavírané v období od 01.01. do 30.06. 2009 je rozhodnutý údaj Českého statistického úřadu o průměrném měsíčním příjmu fyzických osob za rok 2007, který činí 21 694,- Kč/měsíc, maximálním možným limitem pro uzavření nájemní smlouvy je příjem podle výše uvedené definice, který činí **32 541,- Kč/měsíc**

- výši příjmů podle výše uvedené definice prokáží **všichni výtěžně činní členové společné domácnosti vyplněným Dokladem o výši příjmu (příloha č.2 této směrnice)**, vyhodnocení provede na základně předložených Dokladů o výši příjmu pronajímatel (Obec Milíře) a to na formuláři Vyhodnocení výše příjmů domácnosti (příloha č.3 této směrnice)

1.4. Zájemce bydlící v obecním bytě

- smlouvu nelze uzavřít se zájemcem , který bydlí v obecním bytě , kde nájemné není vyšší než nájemné stanovené podle přílohy č. 5 k této „Směrnici“ , bodu č. 1.

2. Podmínky nájemní smlouvy

2.1. Doba trvání nájemní smlouvy

- nájemní smlouva se uzavírá na dobu nejdéle dvou let s možností opakovaného prodloužení za stejných nebo změněných podmínek v závislosti na finanční a sociální situaci nájemce, tuto situaci posuzuje pronajímatel (Obec Milíře) v souladu s aktuálním zněním legislativních předpisů týkajících se nájemních bytů ve vlastnictví obce
- pronajímatel je oprávněn si k posouzení skutečností uvedených výše vyžádat od nájemce potřebné podklady a nájemce je povinen mu tyto podklady v požadované přiměřené lhůtě poskytnout, **v případě nepředložení podkladů není pronajímatel povinen uzavřít nájemní smlouvu či tuto prodloužit i kdyby nájemce fakticky příjmové podmínky splňoval**

2.2. Výpověď nájemní smlouvy

- nájemce akceptuje skutečnost, že neposkytnutí údajů podle odst. 2.1. je důvodem pro výpověď nájemní smlouvy ve lhůtě stanovené zákonem
- nájemce akceptuje skutečnost, že poskytnutí nepravdivých údajů podle čl. 1a čl. 2 , odst. 2.1. je důvodem pro výpověď nájemní smlouvy ve lhůtě stanovené zákonem

2.3. Zánik nájemního vztahu

- uplynutím sjednané doby trvání nájemního vztahu
- dohodou
- smrtí nájemce bez přechodu nájmu dle ustanovení § 706 Občanského zákoníku
- uplynutím výpovědní doby na základě výpovědi dle § 711 Občanského zákoníku

3. Kritéria výběru zájemců

Ke stanoveným kritériím se přihlíží v následujícím pořadí:

3.1. Kritérium splnění podmínek definice zájemce

- zájemce splňuje podmínky stanovené v čl. 1 této směrnice

3.2. Kritérium velikosti bytu.

- při přidělování bytů bude z hlediska jejich velikosti v rámci stanovených kritérií stanovení pořadí žadatelů (příloha č. 7 – této směrnice) bude přihlédnuto k počtu členů domácnosti, kde byty s vyšší užitkovou plochou budou přidělovány vícečlenným domácnostem návazně na jejich dosažené pořadí podle stanovených kritérií v příloze č. 6 této směrnice.

3.3. Kritérium pořadí doručení žádosti

- rozhodující je datum dřívějšího podání žádosti o byt, v případě dvou a více žádostí se stejným datem podání rozhoduje o pořadí žádosti los

3.4. Kritérium počtu osob v domácnosti

- rozhodující je doložení počtu osob žijících ve společné domácnosti

3.4. Kritérium sociální potřeby

- individuální posouzení sociálních podmínek žadatele

3.5. Kritérium veřejného zájmu

- individuální posouzení veřejného zájmu pronajímatele (Obce Milíře)

4. Podávání žádosti

4.1. Obsah a forma žádosti

- žádost, vyplněná čitelně, musí obsahovat základní údaje o žadateli (jméno, adresu trvalého bydliště, datum narození, stav, zaměstnání a údaje o zaměstnavateli či podnikatelské činnosti) a o dalších členech vícečlenné domácnosti a dále volnou formou stručné zdůvodnění žádosti, tzn. popis současné sociální a bytové situace žadatele
- žádost musí být vlastnoručně podepsaná
- k žádosti musí být doloženy vyplněné přílohy č. 1 a 2 podle čl. 1 této směrnice na předepsaných formulářích, tj. Prohlášení a Doklad o výši příjmu, dále musí být doložena čestná prohlášení o vlastnictví nemovitosti a platební schopnosti č. 4A a 4B podle čl. 1.1 této Směrnice (výše příjmů – doklad bude doplněn tak, aby obsahoval příjmy dosažené v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy
- formuláře příloh č. 1, 2, 4A a 4B je možné obdržet na Obecním úřadě v Milířích

4.2. Místo a čas podání žádosti

- žádosti je třeba podat do podatelny Obecního úřadu Milíře nejpozději do 30.11.2008
- žádosti podané po tomto datu nebudou zařazeny do výběru

5. Vyhodnocení žádosti a uzavření nájemních smluv

5.1. Vyhodnocení žádosti

- žádosti bude hodnotit z hlediska splnění požadovaných kritérií bytová komise Obce Milíře v průběhu měsíců prosince a ledna roku 2009. Tato navrhne zastupitelstvu obce pořadí zájemců vhodných k uzavření nájemních smluv
- rozhodnutí zastupitelstva obce bude konečné a nebude možné proti němu podat odvolání

5.2. Oznámení o vybraných zájemcích

- oznámení o vybraných zájemcích bude provedeno písemnou formou na úřední desce obecního úřadu a na webových stránkách obce v průběhu ledna a února 2009

5.3. Uzavření nájemních smluv

- uzavření nájemních smluv s vybranými zájemci se uskuteční v průběhu měsíců března a dubna 2009
- účinnost nájemních smluv a předání bytů nájemcům se předpokládá **k datu 01.05. až 01.06. 2009**

Směrnice byla schválena zastupitelstvem obce Milíře dne a nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

V Milířích dne

.....
Jan Terela
starosta obce Milíře

Přílohy :

1. Prohlášení nájemce
2. Doklad o výši příjmu
3. Vyhodnocení výše příjmu domácnosti
- 4.A. Čestné prohlášení o vlastnictví nemovitosti k bydlení
- 4.B. Čestné prohlášení o platební schopnosti
5. Stanovení čistého nájemného a služeb spojených s nájmem
6. Metodika hodnocení kritérií výběru zájemců
7. Souhlas nájemce pronajímateli ke zpracování a zveřejnění osobních údajů