Pravidla pro přidělování a užívání sociálních bytů – Jestřabice č.p. 10, 768 05 Koryčany

Tato pravidla se vztahují na sociální byty v místní části Jestřabice č.p. 10, 768 05 Koryčany, kde se nachází 7 bytů, ve kterých je nájemníkům dostupná povinná podpora ve formě sociální práce.
Cílem sociálních bytů je zajistit osobám rychlé řešení nepříznivé sociální situace spojené se ztrátou bydlení a dále jim poskytnout prostřednictvím individuální sociální práce pomoc a podporu, aby do budoucna splňovaly podmínky pro ubytování ve standardním bydlení. Ubytování v sociálním bytě je možné jen při aktivní spolupráci žadatele se sociálním pracovníkem.

Základní pravidla

1) Nájemní smlouva je uzavřena pouze s fyzickou osobou z cílové skupiny, kdy minimálně 50 % členů, užívajících domácnost, musí být v ekonomicky produktivním věku, tj. ve věku 15 až 64 let.
2) Nájemní smlouva je uzavřena pouze s osobou, která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy podle údajů ČSÚ.
3) Pokud budou užívat sociální byt další osoby, doloží osoba, s níž má být uzavřena nájemní smlouva, že měsíční průměr součtu čistých příjmů a sociálních dávek všech členů domácnosti nepřesáhl za 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy:
    a) 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy;
    b) 0,9 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy;
    c) 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy;
    d) 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy.
4) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, na jeden kalendářní rok s možností jejího opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce. Nájemní smlouva může být prodloužena pouze, pokud nájemce a další osoby užívající domácnost nadále splňují podmínky pro uzavření nájemní smlouvy sociálního bydlení.
5) Nájemní smlouva může být uzavřena pouze s osobou, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nevlastní ani spoluvlastní bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely. Tato podmínka se vztahuje na všechny osoby užívající domácnost sociálního bydlení.
6) Nájemcům v sociálních bytech je dostupná podpora ve formě sociální práce. Sociální práci zajišťuje určený sociální pracovník Městského úřadu Koryčany.
7) Správu bytů zajišťuje město Koryčany.
8) Kontrolu a dohled nad užíváním bytů nájemci provádí pracovník Odboru správy majetku a investic města Koryčany.
9) Nájemní vztah se řídí nájemní smlouvou.

Cílové skupiny – cílovou skupinou v sociálním bydlení jsou osoby v bytové nouzi:

- osoby spící venku
- osoby v nízkoprahové noclehárně,
- osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek,
- muži a ženy v azylovém domě,
- matky nebo otcové s dětmi v azylovém domě,
- úplné rodiny v azylovém domě,
- osoby v domě na půli cesty,
- osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby bez přístřeší po vystěhování z bytu,
- ženy ohrožené domácím násilím pobývající na skryté adrese,

- ženy ohrožené domácím násilím pobývající v azylovém domě,
- žadatelé o azyl v azylových zařízeních,
- migrující pracovníci – cizinci ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby po opuštění věznice,
- osoby před opuštěním zdravotnického zařízení,
- osoby po opuštění dětské instituce či pěstounské péče,
- muži a ženy v seniorském věku,
- invalidé dlouhodobě ubytovaní v azylovém domě,
- osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby v podnájmu (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby bydlící v bytě bez právního důvodu,
- osoby v nezákonně obsazené budově,
- osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice),
- osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu,
- osoby ohrožené vystěhováním z vlastního bytu,
- osoby ohrožené domácím násilím – policejně zaznamenané případy – oběti,
- osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, (nemají jinou možnost bydlení,
- osoby žijící v budově, která není určena k bydlení,
- osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách bez kolaudace pro účely bydlení,
- osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání,
- osoby žijící v přelidněných bytech.

Přidělení sociálního bytu

1) Dům se sociálními byty je určen pro státní občany ČR ve věku nejméně 18 let, kteří:
   - splňují předpoklady cílové skupiny (viz. Cílové skupiny),
   - nemají vůči městu Koryčany finanční závazky. V případě, že mají dluhy vůči městu, mají uzavřen splátkový kalendář, který plní,
   - nedostali výpověď z nájmu bytu pro hrubé porušení dobrých mravů nebo povinností vyplývajících z nájmu bytu (neplacení nájemného, …),
   - jsou prokazatelně schopni hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu,
   - aktivně spolupracují na řešení své sociální situace,
   - nemají finanční prostředky a úspory využitelné k zajištění bydlení.
2) Žádost o nájem sociálního bytu se podává na formuláři *„Žádost o pronájem sociálního bytu“*. Tento formulář si mohou zájemci vyzvednout na odboru správy majetku a investic, Odboru sociálních věcí a správních agend MěÚ Koryčany. Dále je také k dispozici na internetových stránkách města www.korycany.cz.
3) Žádosti o nájem sociálního bytu eviduje odbor správy majetku a investic MěÚ Koryčany.
4) Ke každé zaevidované žádosti je provedeno šetření sociálním pracovníkem MěÚ. Šetření slouží pro ověření správnosti údajů uvedených v žádosti. Písemný zápis ze šetření je pak podkladem pro vyhodnocení žádosti.
5) Pokud žadatel splňuje výše uvedené podmínky, je jeho žádost zařazena do pořadníku žadatelů o pronájem sociálního bytu, o nesplnění podmínek je žadatel písemně vyrozuměn.
6) Žádost nezakládá právní nárok na přidělení bytu.
7) Přidělení sociálního bytu není vázáno na uhrazení finanční kauce.
8) Žadatel je povinen ohlásit v termínu do osmi kalendářních dnů jakékoliv změny týkající se údajů v žádosti.
9) Žadatel je povinen 1 x ročně aktualizovat svou žádost o byt a potvrdit tímto, že na žádosti trvá, a to v termínu do 30.11. V případě, že tak neučiní, má se za to, že jeho potřeba o přidělení bytu pominula a žádost bude vyřazena ze seznamu žadatelů.

10) Žadatel o byt je povinen požádat o vyřazení své žádosti v případě, že si vyřeší svou bytovou situaci jiným způsobem.
11) Nájemní smlouva v sociálním bytě je uzavřena po schválení Radou města Koryčany na základě doporučení Bytové komise města Koryčany.

Posuzování žádostí ze seznamu evidence žadatelů a přidělení bytu

1. Bytová komise vychází z naléhavosti jednotlivých případů a potřeb žadatelů s ohledem na aktuálně uvolněný byt. Množství přidělovaných bytů je závislá na počtu uvolněných bytů.
2. Bytová komise při svém doporučení Radě města Koryčany využívá bodového hodnocení níže uvedených kritérií a přihlíží k doporučení kompetentních pracovníků Odboru sociálních věcí a správních agend Městského úřadu Koryčany o celkové sociální situaci žadatele.
   Kritéria pro bodové hodnocení:
   - *40 b. – žadatel má splněny finanční závazky vůči městu*
   - *35 b. – žadatel má v době přidělení bytu prokazatelný příjem (vč. Dávek sociální péče), ze kterého bude hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu*
   - *30 b. – žadatel je rodič samoživitel s nezletilým dítětem (dětmi)*
   - *25 b. – rodina s nezletilými dětmi*
   - *20 b. – žadatel je občan s trvalým pobytem na území města Koryčany*
   - *20 b. – žadatel je občan z obce, na jejíž území je poskytována sociální práce Městským úřadem Koryčany*
   - *15 b. – žadatel je osobou bez domova (osoby žijící v azylovém domě, na ubytovně, v chráněném bydlení, opouštějící dětský domov, pěstounskou péči.*
3. Po posouzení sociální situace vybraného žadatele bytová komise doporučí přidělení sociálního bytu k projednání rady města.
4. Po projednání rady města o návrhu na přidělení bytu, bude žadatel seznámen s výsledkem rozhodnutí rady města.
5. Nájemní smlouvu k pronájmu sociálního bytu lze uzavřít pouze na dobu určitou, a to nejdéle na 1 rok.

Práva a povinnosti uživatelů sociálních bytů

1) Nájemce bytu je povinen řádně hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu (energie společných prostor, vodné, stočné) podle platných zákonů a předpisů.
2) Nájemce je povinen dodržovat Domovní řád, který je přílohou nájemní smlouvy.
3) Úklid společných prostor a okolí domu, zajišťuje pronajímatel za cenu, kterou stanoví pronajímatel.
4) Nájemce je povinen udržovat byt, společné prostory domu i přilehlý pozemek v čistém a hygienicky nezávadném stavu.
5) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli pravidelnou měsíční kontrolu řádného užívání bytu, porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností nájemce
6) Byt pro sociální bydlení je oprávněn užívat nájemce a ostatní osoby, které jsou uvedené v Prohlášení. Nájemce nemá oprávnění ubytovávat, nechat přespávat nebo jinak poskytovat přístřeší jiným osobám, než jsou uvedeny v nájemní smlouvě.
7) Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej převzal, vymalovaný, vyčištěný, řádně uklizený s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně případných úprav, které byly nájemcem v pronajatém bytě provedeny po předchozím souhlasu pronajímatele písemnou formou, a to nejpozději poslední den trvání nájmu. O tomto předání a převzetí bytu bude sepsán Protokol o převzetí bytu. O stavu obvyklé opotřebovanosti rozhodne pronajímatel. Pokud bude byt a jeho zařízení opotřebováno nadměrně, nebo nebude uveden byt do původního stavu s přihlédnutím na obvyklé opotřebování budou náklady naúčtovány nájemci.
8) Nájemce je povinen spolupracovat se sociálním pracovníkem MěÚ Koryčany.

Důvody pro ukončení nájemního vztahu

1) Ukončení nájemního vztahu k bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění. Nájem bytu lze ukončit dohodou, výpovědí nebo okamžitou výpovědí ze strany pronajímatele, a to z důvodu uvedených v občanském zákoníku (např.: nehrazení nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu, porušování dobrých mravů v domě). Nájem bytu lze ukončit uplynutím nájemního vztahu nebo dohodou ze strany nájemce.
2) Důvody ukončení a okamžité výpovědi z nájemního vztahu jsou dále rozvedeny ve Smlouvě o nájmu bytu.
3) Při jednání o ukončení nájemního vztahu bude přihlédnuto k doporučení sociálního pracovníka. O ukončení nájemního vztahu v bytě pro sociální bydlení rozhodne rada města na základě doporučení bytové komise.

Tato pravidla schválila Rada města Koryčany na svém zasedání dne 21.2.2022, usnesením č. RMK2022/102/9.