

Pravidla pro pronájem sociálních vstupních bytů

Sociální vstupním bytem je nájemní byt se sociálním určením postavený se státní dotací podle podprogramu "Podpora výstavby podporovaných bytů". Tento byt slouží k sociálnímu bydlení pro osoby v nepříznivé sociální situaci způsobené sociálními okolnostmi jejich života, které ani při využití všech stávajících nástrojů sociální a bytové politiky nemají přístup k bydlení.

Pomoc je městysem poskytována na základě Žádosti o nájem sociálního vstupního bytu /dále jen "žádost"/ podané žadatelem. Na přidělení sociálního vstupního bytu není právní nárok. O přidělení sociálního vstupního bytu rozhoduje na základě doporučení pracovníkem pověřeným bytovým hospodářstvím Zastupitelstvo městyse Višňové. Splnění základních podmínek automaticky nezakládá právo na přidělení bytu. Každá žádost je posuzována individuálně, zejména s ohledem na sociální potřebnost žadatele.

Přednostně budou uzavírány nájemní smlouvy žadatelů, kteří náleží do cílové skupiny.

Cílová skupina - do cílové skupiny patří osoba v nepříznivé sociální situaci, která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12-ti kalendářních měsíců před uzavřením smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy. Pokud budou užívat sociální vstupní byt i další osoby tvořící domácnost, prokáže osoba, s níž má být uzavřena nájemní smlouva, že průměrný čistý měsíční příjem domácnosti v období 12-ti kalendářních měsíců před uzavřením smlouvy nepřesáhl

- 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

Bude-li nájemní smlouva k sociálnímu vstupnímu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem osoby nebo čistý měsíční příjem domácnosti porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Bude-li nájemní smlouva k sociálnímu vstupnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok.

Průměrnou měsíční mzdou je průměrná měsíční nominální mzda na fyzickou osobu v národním hospodářství zjištěná a zveřejněná Českým statistickým úřadem.

1. Uzavření smlouvy o nájmu sociálního vstupního bytu

1.1. Základní podmínky pro podání žádosti

Žadatel o nájem sociálního vstupního bytu musí splňovat tyto základní podmínky:

- a) je občanem České republiky

- b) není a nebyl účastníkem privatizace bytů z majetku státu nebo obce. Toto se týká i všech členů domácnosti či osob v bytě trvale hlášených.
- c) není vlastníkem ani spoluvlastníkem žádného nemovitého majetku určeného k bydlení ani členem žádného bytového družstva s právem nájmu družstevního bytu ani neužívá právem nájmu jiný sociální byt. Toto se týká i všech členů domácnosti či osob v bytě trvale hlášených.
- d) nemá žádné finanční závazky vůči městyse Višňové, resp. tyto závazky dohodnutým způsobem řeší (např. uzavřením a plněním splátkového kalendáře)
- e) nebyl exekučně vystěhován z bytu městyse Višňového

1.2. Doba trvání nájemního vztahu

O době trvání nájmu sociálního vstupního bytu rozhoduje Zastupitelstvo městyse Višňové.

Nájemní smlouvu se uzavírá pouze na dobu určitou, nejdéle však na 2 roky.

1.3. Postup při podání žádosti

- 1) Žadatel doloží:
 - a) řádně vyplněný formulář "žádost o nájem sociálního vstupního bytu"
 - b) všechny přílohy a doklady uvedené v žádosti, včetně čestného prohlášení
- 2) Vyplněný formulář společně s požadovanými přílohami a doklady předá žadatel na obecní úřad ve Višňovém, k rukám starosty. Žadatel může být vyzván k osobnímu projednání své žádosti, případně u něj může být provedeno šetření sociálních a bytových poměrů. Zjištěné skutečnosti budou podkladem pro jednání Zastupitelstva městyse Višňového.
- 3) Žádost nebude projednána, resp. bude odmítnuta, pokud žadatel
 - a) nedoloží řádně vyplněný formulář včetně požadovaných příloh
 - b) odmítne šetření sociálních a bytových poměrů nebo se bez vážných důvodů nedostaví na jednání, na které byl pozván
 - c) v žádosti uvede nepravdivé údaje
- 4) Jakoukoliv změnu ve své žádosti je žadatel povinen oznámit do 30-ti kalendářních dnů ode vzniku této změny.

1.4. Postup při hodnocení žádosti

- 1) Kompletní žádost včetně skutečností získaných šetřením bude vyhodnocena pracovníkem pověřeným bytovým hospodářstvím s doporučeným uzavřít či neuzavřít nájemní smlouvu a bude předána ke konečnému rozhodnutí Zastupitelstvem městyse Višňového. V případě kladného vyřízení žádosti bude Zastupitelstvu městyse Višňového předložen ke schválení návrh na uzavření nájemní smlouvy.
- 2) Při pronájmu konkrétního bytu bude dodržována přiměřenost velikosti bytu a počtu členů domácnosti budoucího nájemce v kontextu s příjmem jeho domácnosti, tak aby byla zajištěna řádná úhrada nájemného a zároveň splněna hranice sociální potřeby žadatele.

3) Pokud bude více žadatelů splňovat kritérium čistého příjmu domácnosti, bude při hodnocení žádosti dále přihlíženo k dosaženému počtu pomocných bodů.

a) přeplněnost stávajícího bytu:

do 6m ² /os.	5 bodů
do 8m ² /os.	4 body
do 10m ² /os.	3 body
do 14m ² /os.	2 body
do 16m ² /os.	1 bod

b) více generací v bytě:

2 rodiny bez dětí (např. rodič(e) a dítě s partnerem)	3 body
2 rodiny s dětmi (např. prarodič(e) a rodič(e) s dítětem)	5 bodů

c) počet dětí (včetně studujících do 26 let)

za každé dítě	2 body
---------------	--------

d) zdravotní důvody - doložené lékařem

úplná invalidita	5 bodů
částečná invalidita	3 body

1.5. Postup při uzavírání nájemní smlouvy

1) V případě, že Zastupitelstvo městysu Višňového schválí uzavření nájemní smlouvy k sociálnímu vstupnímu bytu, bude vyhotovena nájemní smlouva a žadatel bude písemně vyzván k podpisu nájemní smlouvy, kterou je povinen podepsat do 1 měsíce od doručení výzvy k podpisu nájemní smlouvy. Následně nájemní smlouvy podepíše za městys Višňové starosta.

2) Neprodleně po podpisu nájemní smlouvy dojde k fyzickému předání a převzetí bytu nájemcem(i).

3) Pokud žadatel odmítne nájemní smlouvu podepsat, případně nepřevezme byt do užívání, bude žádost žadatele vyřazena z evidence.

4) Nová žádost o nájem bytu nebo žádost o opětovné projednání dříve podané žádosti musí být doložena novými skutečnostmi týkajícími se sociální a bytové situace žadatele.

2. Prodloužení smlouvy o nájmu sociálního vstupního bytu

2.1. Podmínky prodloužení smlouvy:

Nájemní smlouvu lze prodloužit za předpokladu, že nájemce splňuje k datu prodloužení podmínky pro zařazení do tzv. cílové skupiny a plní řádně své povinnosti vyplývající z obsahu nájemního vztahu, vždy však nejdéle o 1 rok. Podmínka se považuje za splněnou i v případě, že nájemce překročí stanovený násobek

průměrné měsíční mzdy, nejvýše však o 25% a pouze jedenkrát v rámci opakovaného prodlužování nájmu.

Žadatel o prodloužení nájmu musí splňovat tyto základní podmínky:

- a) je občanem České republiky
- b) v době podání žádosti je hlášen k trvalému pobytu v městysi Višňové, a to po dobu min. 1 roku.
- c) není a nebyl účastníkem privatizace bytů z majetku státu nebo obce. Toto se týká i všech členů domácnosti či osob v bytě trvale hlášených.
- d) není vlastníkem ani spoluvlastníkem žádného nemovitého majetku určeného k bydlení ani členem žádného bytového družstva s právem nájmu družstevního bytu ani neužívá právem nájmu jiný sociální byt. Toto se týká i všech členů domácnosti či osob v bytě trvale hlášených.
- e) přetrvává u něj obtížná sociálně bytová situace, kterou není schopen řešit vlastním přičiněním
- f) byt užívá pouze žadatel a osoby, které uvedl v původní žádosti, případně další osoby, které se přistěhovaly se souhlasem pronajímatele
- g) nemá žádné finanční závazky vůči městysi Višňové, resp. tyto závazky dohodnutým způsobem řeší (např. uzavřením a plněním splátkového kalendáře)
- h) neporušuje opakovaně nebo hrubým způsobem nájemní smlouvu nebo domovní řád
- i) žadatel i členové jeho domácnosti projevují snahu zvýšit si příjem vlastním přičiněním, zejména vlastní prací, s výjimkou těch, kteří:
 - jsou příjemci starobního důchodu
 - jsou příjemci invalidního důchodu
 - pečují o dalšího příslušníka domácnosti, který je plně invalidní, pobírá příspěvek na péči a vyžaduje soustavnou péči, kterou mu osobně zajišťují
 - pečují celodenně o dítě a pobírají buď peněžitou pomoc v mateřství nebo rodičovský příspěvek
 - jsou registrováni na Úřadu práce jako uchazeč o zaměstnání
 - jsou nezaopatřenými dětmi dle příslušných právních ustanovení

2.2. Postup při podání žádosti o prodloužení smlouvy

- 1) Žadatel doloží:
 - a) řádně vyplněný formulář "žádost o prodloužení nájmu sociálního vstupního bytu", a to nejpozději 3 měsíce před datem skončení platnosti stávající nájemní smlouvy
 - b) stručný popis sociálně bytové situace žadatele a příslušníků jeho domácnosti
 - c) všechny přílohy a doklady uvedené v žádosti, včetně čestného prohlášení
- 2) Vyplněný formulář společně s požadovanými přílohami a doklady předá žadatel na obecní úřad ve Višňovém, k rukám starosty. Žadatel může být vyzván k osobnímu projednání své žádosti, případně u něj může být provedeno šetření sociálních a bytových poměrů. Zjištěné skutečnosti budou podkladem pro jednání Zastupitelstva městyse Višňového.
- 3) Žádost o prodloužení nájemní smlouvy nebude projednána, resp. bude odmítnuta, pokud žadatel
 - a) nedoloží řádně vyplněný formulář včetně požadovaných příloh
 - b) odmítne šetření sociálních a bytových poměrů nebo se bez vážných důvodů nedostaví na jednání, na které byl pozván

c) v žádosti uvede nepravdivé údaje

2.3. Postup při hodnocení žádosti o prodloužení smlouvy

1) Kompletní žádost včetně skutečností získaných šetřením bude vyhodnocena pracovníkem pověřeným bytovým hospodářstvím s doporučeným uzavřít či neuzavřít dodatek k nájemní smlouvě a bude předána ke konečnému rozhodnutí Zastupitelstvem městyse Višňového. V případě kladného vyřízení žádosti bude Zastupitelstvu městyse Višňového předložen ke schválení návrh dodatku, kterým dojde k prodloužení nájemní smlouvy.

2.4. Postup při uzavírání dodatku k nájemní smlouvě

1) V případě, že Zastupitelstvo městyse Višňového schválí uzavření dodatku k nájemní smlouvě, bude vyhotoven dodatek k nájemní smlouvě a žadatel bude písemně vyzván k jeho podpisu, který je povinen podepsat do 1 měsíce od doručení výzvy k podpisu dodatku k nájemní smlouvě. Následně dodatek k nájemní smlouvě podepíše za městyse Višňové starosta.

2) Pokud žadatel odmítne dodatek k nájemní smlouvě podepsat, nájemní vztah se neprodlouží a zanikne uplynutím doby, na kterou byl původně sjednán.

3. Závěrečná ustanovení

1) Výše nájemného bude stanovena usnesením Zastupitelstva městyse Višňového a současně tak, aby byla v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména pak nařízením vlády č. 333/2009 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právníkům a fyzickým osobám a podmínkami MMR Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2012.

2) Užívání bytu se řídí nájemní smlouvou a domovním řádem a dále platnými právními předpisy.

3) Tato "Pravidla pro pronájem sociálních vstupních bytů" byla schválena usnesením Zastupitelstva městyse Višňového na 9. zasedání konaném dne 24. dubna a nabývají účinnosti dnem 10. července 2015.

4) Dnem účinnosti této směrnice Pravidla pro pronájem sociálních vstupních bytů se ruší směrnice Pravidla pro pronájem sociálních vstupních bytů ze dne 18. dubna 2013.

Višňové 24. 6. 2015

.....
Pavel Havelka
Místostarosta

.....
Mgr. Vladimír Korek
starosta

Vyvěšeno na úřední desce dne: 24. 6. 2015
Sejmuto z úřední desky dne: 10. 7. 2015

Vyvěšeno na el. úř. desce. 24. 6. 2015
Sňato: 10. 7. 2015