



ZÁSADY

PRO PŘIDĚLOVÁNÍ A PRONAJÍMÁNÍ MĚSTSKÝCH BYTŮ PRO OSOBY SOCIÁLNĚ ZNEVÝHODNĚNÉ

Příloha č. 5

Koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě na období 2011 - 2014

Účinnost od:

01.07.2013

Nahrazují dokument:

Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů pro osoby sociálně znevýhodněné schválené Radou Statutárního města Opavy dne 20.08.2012

Schválil:

Rada statutárního města Opavy dne 10.06.2013 č. usn. 2231/63 RM 13

Garant:

Otočina majitelka města
Otočina sociálních věcí

článek I. Základní pojmy

1. **Bytem pro osoby sociálně znevýhodněné** se těmito zásadami rozumí uvolněné bytové jednotky, či obytné místnosti, nebo ubytovací jednotky, které se nacházejí v těchto nemovitostech, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Opavy (dále jen „SMO“):
 - budova č.p. 2304, k.ú. Opava – Předměstí, **na adrese Jateční č.o. 7, Opava** (od okamžiku, kdy dojde k předání nemovitosti zpět do správy SMO)
 - budovy č.p. 247, k.ú. Komárov u Opavy, **na adrese Podvihovská č.o. 5a, Opava-Komárov**
 - budovy č.p. 269, k.ú. Kateřinky u Opavy, **na adrese U cukrovaru č.o. 1, Opava**
 - budova nezapsaná v katastru nemovitostí, nacházející se na pozemku parc. č. 1586/3, k.ú. Kateřinky u Opavy, **na adrese U cukrovaru 1a, Opava**
2. **Osobou sociálně znevýhodněnou** se těmito zásadami rozumí fyzická osoba splňující kritéria stanovená článkem II. odst. 1. zásad.
3. **Seznamem žadatelů** se těmito zásadami rozumí jmenný seznam zájemců o přidělení a nájem městského bytu pro osoby sociálně znevýhodněné, kteří splňují podmínky pro zařazení do tohoto seznamu dle těchto zásad, jehož součástí je i bodové ohodnocení jednotlivých zájemců dle článku III. zásad. Seznam žadatelů doplňuje, vede a zpracovává odbor majetku města Magistrátu města Opavy (dále jen jako „MMO“).
4. **Nájemní smlouvou** se pro potřeby těchto zásad myslí v případě uvolněných bytových jednotek příslušná nájemní smlouva, v případě uvolněných obytných místností příslušná smlouva o nájmu obytné místnosti a v případě uvolněné ubytovací jednotky příslušná smlouva o ubytování.

článek II. Podmínky pro zařazení žádosti do Seznamu žadatelů a její následná evidence

1. Do Seznamu žadatelů bude zařazena pouze žádost fyzické osoby, která je označena jako „Žádost o přidělení bytu pro osoby sociálně znevýhodněné“ a pouze pokud zájemce ke dni podání žádosti splňuje tyto podmínky
 - a. zletilý občan České republiky či jiného členského státu Evropské unie
 - b. trvalý pobyt na území SMO minimálně 3 roky
 - c. není a nebyl účastníkem privatizace bytů z majetku státu nebo obce, včetně neúčasti všech členů domácnosti
 - d. není vlastníkem ani spoluvlastníkem žádného nemovitého majetku, ani členem žádného bytového družstva, včetně neúčasti všech členů domácnosti
 - e. osoba s nízkým příjmem (do 0,5 prům. hrubé měsíční mzdy), která aktivně pracuje na řešení své sociální situace
 - f. bezdlužnost vůči SMO či vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel, či vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast. tato bezdlužnost je nutná i u všech členů domácnosti zájemce, kteří se s zájemcem budou stěhovat do přiděleného bytu

2. K žádosti o zařazení do Seznamu žadatelů je bezpodmínečně nutné připojit tyto dokumenty:
 - a. doklad o nájemním, podnájemním nebo jiném právním vztahu prokazující bytovou situaci zájemce, případně čestné prohlášení zájemce o své bytové situaci. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
 - b. v případě, že zájemce má v nájmu jiný byt ve vlastnictví SMO, připojí zájemce čestné prohlášení, že v případě, že mu bude Radou SMO přidělen byt pro osoby sociálně znevýhodněné, ukončí existující nájemní vztah dohodou se SMO a fakticky předá takovýto byt SMO nejpozději ke dni vzniku nového nájemního vztahu. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
 - c. základní údaje o členech domácnosti, kteří se s zájemcem budou stěhovat do přiděleného bytu. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
 - d. doklady o výši čistého příjmu žadatele za posledních 6 měsíců, včetně případných dokladů o výši příjmu za posledních 6 měsíců všech členů domácnosti, kteří se s žadatelem budou stěhovat a budou s ním vést společnou domácnost. Do dokladovaných čistých příjmů se zahrnují veškeré příjmy ze závislé činnosti, příjmy z podnikání nebo jiné samostatně výdělečné činnosti, dávky nemocenského, dávky důchodového zabezpečení, podpory v nezaměstnanosti, přiznané dávky státní sociální podpory a dávky hmotné nouze, včetně obdobných příjmů z ciziny. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
 - e. čestné prohlášení o bezdlužnosti zájemce vůči SMO či vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel, či vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast a čestné prohlášení o tom, že zájemce není a nebyl účastníkem privatizace bytů z majetku státu nebo obce. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
 - f. čestné prohlášení o bezdlužnosti členů domácnosti, kteří se budou se zájemcem stěhovat do přiděleného bytu, vůči SMO či vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel, či vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast a čestné prohlášení o tom, že tyto členové domácnosti nejsou a nebyli účastníky privatizace bytů z majetku státu nebo obce. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
 - g. písemný souhlas zájemce s tím, že SMO může nakládat s jeho osobními a citlivými údaji pro potřeby přidělení městského bytu pro osoby sociálně znevýhodněné. Dále písemný souhlas členů domácnosti, kteří se budou se zájemcem stěhovat do přiděleného bytu, že SMO může nakládat s jejich osobními a citlivými údaji pro potřeby přidělení městského bytu pro osoby sociálně znevýhodněné. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
3. Žádost bude odborem majetku města MMO ze Seznamu žádostí vyřazena, pokud nastane některý z níže uvedených případů:
 - a. žadatel vzal svou žádost zpět
 - b. žadatel zemřel
 - c. žadatel odmítne přidělený byt, tj. neuzavře se SMO nájemní smlouvu schválenou Radou SMO do 15-ti dnů od prokazatelného obdržení návrhu schválené příslušné nájemní smlouvy
 - d. přestane splňovat podmínky stanovené článkem II. odst. 1. zásad,
 - e. odbor majetku města MMO zjistí, že žadatel byl již v minulosti nájemcem městského bytu a byla tomuto nájemci dána výpověď z důvodu hrubého porušování dobrých

mravů v domě či z důvodu hrubého porušování povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu (např. neplacení nájemného apod.).

- f. žadatel nedoloží odboru majetku města MMO písemně svůj trvalý zájem o přidělení městského bytu pro osoby sociálně znevýhodněné, a to jednou ročně k 1.7. daného roku.
- g. žadatele nelze zkontaktovat na adrese uvedené v žádosti.

článek III.

Bodová kritéria a zpracování podaných žádostí

1. V případě, že bude podána žádost zájemce, je odbor majetku města MMO povinen zkontrolovat tuto žádost, zda splňuje náležitosti dle článku II. zásad, a poté:
 - a. v případě, že zájemce nebude splňovat podmínky dle článku II. odst. 1. zásad a/nebo nedodá přílohy dle článku II. odst. 2. zásad, nezařadí žádost do Seznamu žádostí, ale žádost jednorázově předloží Radě SMO při nejbližším jednání Rady SMO o přidělení uvolněného městského bytu pro osoby sociálně znevýhodněné.
 - b. v ostatních případech žádost zařadí do Seznamu žádostí a obdruje ji dle bodových kritérií uvedených v příloze č. 1 zásad.
2. V případě uvolnění městského bytu pro osoby sociálně znevýhodněné pak bude tento byt přidělen žadateli schválenému Radou SMO na základě nejvyššího bodového ohodnocení žádosti, které zohledňuje jak majetkové poměry, tak i sociální podmínky žadatele. V případě, že bude více žadatelů se stejným bodovým ohodnocením, rozhodne se o pořadí na základě dřívějšího data podání žádosti.
3. V případech hodných zvláštního zřetele si Rada SMO vyhrazuje právo odchýlit se při svém rozhodování od těchto zásad.

článek IV.

Uzavření smlouvy o nájmu městského bytu pro osoby sociálně znevýhodněné

1. Nájemní smlouva o nájmu městského bytu pro osoby sociálně znevýhodněné je uzavírána mezi SMO jako pronajímatelem (ubytovatelem) na straně jedné a vybraným žadatelem jako nájemcem (ubytovaným) na straně druhé.
2. V případě, že se žadatel zaváže čestným prohlášením dle článku II. odst. 2. písm. b) k povinnosti ukončit nájemní vztah k jinému bytu ve vlastnictví SMO a jeho následnému předání, je automaticky podmínkou k uzavření nové nájemní smlouvy k městskému bytu pro osoby sociálně znevýhodněné splnění této povinnosti žadatele, tedy SMO není povinno uzavřít se žadatelem nájemní smlouvu dle tohoto článku dříve, než bude uzavřena dohoda o ukončení existujícího nájemního vztahu a zároveň než dojde k předání jiného bytu ve vlastnictví SMO zpět do dispozice SMO.
3. V případě budovy č.p. 247 a budovy nezapsané v katastru nemovitostí, nacházející se na pozemku parc. č. 1586/3, obojí k.ú. Kateřinky u Opavy (objekty na ulici U cukrovaru) se smlouvy o nájmu obytné místnosti a smlouvy o ubytování uzavírají vždy na 3 měsíce. Po uplynutí této lhůty a za podmínky stálé platnosti podmínek stanovených článkem II. odst. 1. zásad, řádného užívání bytu, placení veškerých úhrad a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě bude příslušná smlouva prodloužena na dobu dalších 3 měsíců a to i opakovaně.

4. V případě budovy č.p. 2304, k.ú. Opava – Předměstí a budovy č.p. 247, k.ú. Komárov u Opavy, se nájemní smlouvy uzavírají na dobu určitou v délce trvání 3 měsíců. Po uplynutí této lhůty a za podmínky stálé platnosti podmínek stanovených článkem II. odst. 1. zásad, řádného užívání bytu, placení nájemného a služeb souvisejících s užíváním bytu a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě bude s nájemcem uzavřena nájemní smlouva na dobu jednoho roku a to i opakovaně.
5. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy u nově přidělených bytů a při odsouhlasené výměně bytů je zaplacení kauce dle § 686a zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník:

Byt	Kauce
0+1	4000 Kč
1kk, 1+1	5000 Kč
2kk, 2+1	6000 Kč
3kk, 3+1 a větší	9000 Kč

6. Kauce jsou vybírány odborem majetku města MMO před podpisem nájemní smlouvy a jsou uloženy na zvláštním účtu SMO.
7. Kauce je určena k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Kauce, popřípadě její nevyčerpaná část se vrací nájemci po skončení nájemního vztahu, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.
8. V odůvodněných případech a případech hodných zvláštního zřetele může Rada SMO na základě písemné žádosti prominout zaplacení kauce, či snížit její výši.

článek V.

Zvláštní ujednání o tzv. následném pronájmu bytů

1. V případě, že byla s žadatelem uzavřena smlouva o nájmu obytné místnosti, či smlouva o ubytování a žadatel splní další podmínky stanovené odst. 2. tohoto článku, lze po 2 letech na žádost této osoby sjednat nájemní smlouvu k bytu, specifikovaného v odst. 3. tohoto článku.
2. Žadatel musí splňovat tyto další podmínky:
 - a. bezdlužnost vůči SMO či vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel, či vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast, a to minimálně 2 roky zpětně od podání žádosti
 - b. neporušování příslušných domovních řádů a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě, a to minimálně 2 roky zpětně od podání žádosti
3. Byty vhodné k tomuto následnému pronájmu budou byty doporučené odborem majetku města MMO a odsouhlasené RMO. Bude se jednat o bytové jednotky situované mimo nemovitosti uvedené v článku I. odst. 1. zásad.
4. V případě tohoto následného pronájmu budou nájemní smlouvy uzavřeny na dobu určitou v délce trvání 3 měsíců. Po uplynutí této lhůty a za podmínky stálé platnosti podmínek stanovených článkem II. odst. 1. zásad, řádného užívání bytu, placení nájemného a služeb souvisejících s užíváním bytu a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě bude s nájemcem uzavřena nájemní smlouva na dobu dalšího jednoho roku a to i opakovaně.

5. V případě, že bude existovat více žadatelů, vede o žádostech odbor majetku města MMO pořadník, jehož obsahem je mimo jiné i datum doručení žádosti.

**článek VI.
Závěrečné ustanovení**

Na přidělení městského bytu pro osoby sociálně znevýhodněné není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy k městskému bytu.

Tyto zásady plně nahrazují „Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů pro osoby sociálně znevýhodněné“ schválené Radou Statutárního města Opavy dne 20.08.2012.

Tyto zásady byly schváleny usnesením Rady Statutárního města Opavy č. usn. 2231/63 RM 13 písm.d) ze dne 10.06.2013.

V Opavě dne 01.07.2013

.....
prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.
primátor

.....
Ing. Pavla Brady
1. náměstkyně primátora

Příloha č. 1 zásad pro přidělování a pronajímání městských bytů pro osoby sociálně znevýhodněné

a. TRVALÝ POBYT:

trvalý pobyt na území SMO (včetně území městských částí)

- | | | |
|-----|---------------------------------|---------|
| i. | trvalý pobyt žadatele do 5 let | 10 bodů |
| ii. | trvalý pobyt žadatele nad 5 let | 20 bodů |

b. CELKOVÝ PŘÍJEM ŽADATELE , ČI JEHO DOMÁCNOSTI:

průměrný čistý měsíční příjem žadatele v období 12 kalendářních měsíců před podáním žádosti:

- | | | |
|------|--|---------|
| i. | nad 0,4 násobku prům. hrubé měsíční mzdy: | 10 bodů |
| ii. | 0,4-0,3 násobku prům. hrubé měsíční mzdy: | 15 bodů |
| iii. | méně než 0,3 násobku prům. hrubé měsíční mzdy: | 20 bodů |

průměrný čistý měsíční příjem domácnosti žadatele v období 12 kalendářních měsíců před podáním žádosti:

- | | | |
|------|--|---------|
| i. | jedná-li se o domácnost se 2 členy: | |
| | • nad 0,6 násobku prům. hrubé měsíční mzdy: | 10 bodů |
| | • 0,6-0,4 násobku prům. hrubé měsíční mzdy: | 15 bodů |
| | • méně než 0,4 násobku prům. hrubé měsíční mzdy: | 20 bodů |
| ii. | jedná-li se o domácnost se 3 členy: | |
| | • nad 0,8 násobku prům. hrubé měsíční mzdy: | 10 bodů |
| | • 0,8-0,6 násobku prům. hrubé měsíční mzdy: | 15 bodů |
| | • méně než 0,6 násobku prům. hrubé měsíční mzdy: | 20 bodů |
| iii. | jedná-li se o domácnost se 4 členy a více: | |
| | • nad 1 násobku prům. hrubé měsíční mzdy: | 10 bodů |
| | • 1-0,8 násobku prům. hrubé měsíční mzdy: | 15 bodů |
| | • méně než 0,8 násobku prům. hrubé měsíční mzdy: | 20 bodů |

c. BYTOVÁ SITUACE ŽADATELE:

- | | | |
|-------|--|----------|
| i. | vlastní bydlení (vlastnictví bytu, rodinného domu a pod.) | -20 bodů |
| ii. | nájemní bydlení na dobu neurčitou | -10 bodů |
| iii. | nájemní bydlení na dobu určitou na dobu do 1 roku | 15 bodů |
| iv. | nájemní bydlení na dobu určitou na dobu delší než 1 rok | 10 bodů |
| v. | žadatel pouze žije ve společné domácnosti s jinou osobou v bytě menším než 3+1, přičemž celkový počet členů domácnosti činí: | |
| | • 3 osoby a více | 20 bodů |
| | • do 3 osob | 15 bodů |
| vi. | žadatel pouze žije ve společné domácnosti s jinou osobou v bytě větším než 3+1, přičemž celkový počet členů domácnosti činí: | |
| | • 3 osoby a více | 10 bodů |
| | • do 3 osob | 5 bodů |
| vii. | ubytovna | 15 bodů |
| viii. | jiný způsob bydlení | 5 bodů |

d. VRÁCENÍ BYTU:

V případě, že žadatel má v nájmu jiný byt ve vlastnictví SMO, u kterého bude ukončen existující nájemní vztah dohodou se SMO a fakticky předá takovýto byt SMO nejpozději ke dni vzniku nového nájemního vztahu.

20 bodů

e. SOCIÁLNÍ ASPEKT:

Počet bodů navrhuje odbor sociálních věcí MMO na základě zjištěných skutečností při místním šetření sociální situace žadatele. 0 - 20 bodů