

**Město Dolní Bousov, Náměstí T. G. Masaryka 1,
294 04 Dolní Bousov**



**PRAVIDLA PRO VYUŽITÍ SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V BYTOVÉM DOMĚ
V ULICI TOVÁRNÍ 179, DOLNÍ BOUSOV**

Platné s účinností od 23. 11. 2021.

Město Dolní Bousov za finanční podpory Integrovaného regionálního operačního programu z výzvy č. 80 „Sociální bydlení“ zrekonstruovalo obytný dům v ulici Tovární 179. Rekonstrukcí vzniklo v 1., 2. NP a 3. NP celkem **12 bytových jednotek určených k sociálnímu bydlení (2 byty 1+KK, 1 byt 1+1, 6 bytů 2+KK, 3 byty 3+KK)**.

Nájemné za 1 m² podlahové plochy sociálního bytu, sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu, **je stanovené na 60,-Kč**. Limit nájemného stanovuje Ministerstvo pro místní rozvoj /dále jen MMR/. Pokud v budoucnu dojde ke zvýšení limitu stanoveného MMR, je možné tento zvýšený limit využít. Informace o limitu jsou k dispozici na webu MMR.

Byty budou přidělovány bez požadavku na kauci. Za správu bytu zodpovídá město Dolní Bousov. Sociální byty jsou částečně vybaveny (inventární soupis je přílohou evidenčního listu, který je součástí nájemní smlouvy).

Nájemní smlouvy k sociálnímu bytu lze uzavřít pouze s osobou z cílové skupiny, kdy minimálně 50 % členů, užívajících domácnost, musí být v ekonomicky produktivním věku, tj. ve věku 15 až 64 let.

Nájemní smlouva může být uzavřena s osobou z cílové skupiny, která není v ekonomicky produktivním věku (tj. 65 let a výše) avšak minimálně dalších 50 % členů, užívajících domácnost, je v ekonomicky produktivním věku (tj. je ve věku 15 až 64 let), kdy tato osoba nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, který lze využít k trvalému bydlení dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů (zda po této osobě lze spravedlivě žádat využití tohoto majetku dle § 11 odst. 4 a 5, § 14 tohoto zákona posoudí sociální pracovník spolupracující s danou domácností při uzavírání nájemní smlouvy i při opakovaném prodloužení nájmu, případně jiný sociální pracovník) a zároveň její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhne 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy.

Při uplatňování těchto podmínek se nezapočítávají děti a mládež do 14 let věku včetně.

Do započitatelných příjmů se nezahrnují dávky pěstounské péče.

Při určování započitatelných příjmů posuzované osoby se postupuje podle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů (do rozhodných příjmů se započítávají příjmy všech členů domácnosti, tj. např. i mladistvých nebo dospělých potomků z příležitostných činností - brigád nebo příjmy za práci žáků a studentů z praktického vyučování a praktické přípravy).

Nájemní smlouva bude uzavřena 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 Českého statistického úřadu /dále jen ČSÚ/.

Pokud budou užívat sociální nájemní 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.

Do započitatelných příjmů osoby, u níž insolvenční soud určil jako způsob řešení úpadku oddlužení formou plnění splátkového kalendáře v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění, se tyto soudem určené splátky a případné další mimořádné splátky nezahrnují. Při určování započitatelných příjmů posuzované osoby se postupuje podle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, v platném znění.

Nájemní smlouva se uzavře na dobu určitou na 2 kalendářní roky. Nájemní smlouva může být na základě písemné žádosti nájemce podané minimálně 2 měsíce před uplynutím doby nájmu prodloužena, a to o dva roky. Nájemní smlouva může být prodloužena, pokud nájemce a další osoby užívající domácnost nadále splňují podmínky pro uzavření nájemní smlouvy sociálního bydlení a plní podmínky nájemní smlouvy a domovního řádu. Na prodloužení nájemní smlouvy není právní nárok. Při obnovení nájemní smlouvy není přihlíženo k minimálnímu počtu ekonomicky produktivních obyvatel ve společné domácnosti.

V případě rozšíření společně posuzovaných osob v domácnosti v průběhu trvání nájemní smlouvy je nutné před uzavřením dodatku k nájemní smlouvě opětovně posoudit splnění parametrů sociálního bydlení.

V případě ukončení stávající nájemní smlouvy musí být nejpozději do tří měsíců od vyklizení sociálního bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou z cílové skupiny. V odůvodněných případech může být lhůta pro uzavření nové nájemní smlouvy prodloužena.

V průběhu trvání nájemní smlouvy se znovu průměrný měsíční čistý příjem osoby, s kterou je nájemní smlouva uzavřena, neposuzuje. Při obnovení nájemní smlouvy se znovu posoudí průměrný měsíční čistý příjem v období 12 kalendářních měsíců před obnovením nájemní smlouvy. V případě, že při započítání mimořádných odměn (např. dle § 134 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů) ze závislé činnosti se posuzovaná osoba při opakovaném posouzení dostane přes stanovené hranice měsíčních průměrů součtu čistých příjmů, je možné ze strany příjemce

tolerovat zvýšení příslušného limitu o 0,1 násobek průměrné měsíční mzdy (tedy např. 1,1 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy). V ostatních případech není možné při překročení limitu zjištěném po opakovaném posouzení před vypršením nájemní smlouvy tuto smlouvu prodloužit.

Nájemní smlouva může být uzavřena pouze s osobou, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, který lze využít k trvalému bydlení dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi. Tato podmínka se vztahuje na všechny osoby užívající domácnost sociálního bydlení.

Po dobu udržitelnosti projektu od 2022 do 2042 musí být cílové skupině v sociálních bytech dostupná podpora ve formě sociální práce. Sociální prací je myšleno poskytování sociální služby dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, nebo další sociální práci, jejímž gestorem je kvalifikovaný sociální pracovník. Tato služba má inkluzivní dopad na cílovou skupinu zlepšující její nepříznivou sociální situaci.

II.

Cílovou skupinou v sociálním bydlení jsou osoby v bytové nouzi.

Osobou v bytové nouzi se zároveň rozumí osoba v ekonomicky produktivním věku, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, který lze využít k trvalému bydlení dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi (zda po této osobě lze spravedlivě žádat využití tohoto majetku dle § 11 odst. 4 a 5, § 14 tohoto zákona posoudí sociální pracovník spolupracující s danou domácností při uzavírání nájemní smlouvy i při opakovaném prodloužení nájmu, případně jiný sociální pracovník) a zároveň její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy.

Nájemní smlouva může být také uzavřena s osobou z cílové skupiny, která není v ekonomicky produktivním věku (tj. 65 let a výše), když minimálně dalších 50 % členů, užívajících domácnost, je v ekonomicky produktivním věku (tj. ve věku 15 až 64 let) a zároveň jsou splněny výše uvedené podmínky, kdy tato osoba nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, který lze využít k trvalému bydlení dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi (zda po této osobě lze spravedlivě žádat využití tohoto majetku dle § 11 odst. 4 a 5, § 14 tohoto zákona posoudí sociální pracovník spolupracující s danou domácností při uzavírání nájemní smlouvy i při opakovaném prodloužení nájmu, případně jiný sociální pracovník) a zároveň její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy.

Nájemní smlouvy na sociální bydlení lze uzavřít primárně pouze s uvedenými cílovými skupinami:

- ☒ muži a ženy v seniorském věku,
- ☒ osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení),
- ☒ osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu,

☒ osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné),

☒ matky nebo otcové s dětmi v azylovém domě,

☒ osoby před opuštěním zdravotnického zařízení,

☒ osoby po opuštění dětské instituce či pěstounské péče,

a pokud nebudou uzavřeny s uvedenými cílovými skupinami, budou nájemní smlouvy uzavřeny s ostatními cílovými skupinami uvedenými ve výzvě č. 80 „Sociální bydlení“ z IROP.

- ☒ osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut),
- ☒ osoby v nízkoprahové noclehárně,
- ☒ osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek,
- ☒ muži a ženy 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,
- ☒ žadatelé o azyl v azylových zařízeních,
- ☒ osoby po opuštění věznice,
- ☒ invalidé dlouhodobě ubytovaní v azylovém domě,
- ☒ osoby bydlící v bytě bez právního důvodu¹,
- ☒ osoby v nezákonně obsazené budově,
- ☒ osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice),
- ☒ osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení),
- ☒ osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele,
- ☒ osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách bez kolaudace pro účely bydlení,

III.

Sociální byt bude přednostně poskytnut za těchto podmínek:

1. žadatel je hlášen k trvalému pobytu v Dolním Bousově,
2. žadatel je hlášen k trvalému pobytu v ORP Mladá Boleslav,
3. v případě volných kapacit může být sociální byt poskytnut i žadatelům hlášeným k trvalému pobytu mimo ORP Mladá Boleslav, ale ve Středočeském kraji,
4. ve všech uvedených případech mají vždy přednost rodiny s nezletilými dětmi (nezletilým dítětem) nebo těhotné ženy.

IV.

Sociální byt nelze poskytnout osobám:

1. jejichž obtížná životní situace je prokazatelně dlouhodobě neřešená,
2. aktuálně užívajícím návykové látky a alkohol,
3. jejichž stav vyžaduje léčení ve zdravotnickém zařízení,
4. omezeným na svéprávnosti,
5. nájemní smlouva nebude uzavřena se žadatelem, se kterým byl v minulosti ze strany Města Dolní Bousov ukončen nájemní vztah z důvodu závažného porušování povinností vyplývajících z nájmu (zejm. neplacení nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu, hrubé porušování domovního řádu a dobrých mravů v domě atd.), nebo mu nebyla prodloužena nájemní smlouva na dobu určitou z týchž důvodů. Výjimku tvoří osoby v uvedené domácnosti, které nenesou vinu na závažném porušování povinností vyplývajících z nájmu.

V.

Žádost (se všemi náležitostmi a přílohami) o poskytnutí sociálního bytu musí být podána v pracovní den písemně na podatelnu Městského úřadu Dolní Bousov. Součástí žádosti je souhlas žadatele se zpracováním osobních údajů. Nájemní smlouva v sociálním bytu je důvodem ke změně trvalého pobytu.

Odbor posoudí žádost a předloží ji k vyjádření rady města.

Odbor vede pořadník žadatelů, kteří splnili podmínky přidělení sociálního bytu podle data podání žádosti. Pořadí žadatelů se vedle data podání řídí rovněž podmínkami stanovenými těmito pravidly a v naléhavých případech je možné přihlídnout k aktuální tíživé situaci žadatele. Odbor pořadník pravidelně aktualizuje.

Rozhodnutí o nájemci sociálního bytu (včetně prodloužení nájemní smlouvy) je v kompetenci Rady města Dolní Bousov /dále jen RM/.

Nájemní smlouvu s uživatelem uzavře Odbor místního hospodářství města Dolní Bousov.

Předání bytu nájemci provádí zástupce Odboru místního hospodářství města Dolní Bousov.

Ubytovaný se zavazuje hradit nájem a veškeré poplatky související s užíváním bytu. Ubytovaný je povinen seznámit se a dodržovat domovní řád.

Kontrolu plnění povinností nájemce provádí vedoucí Odboru místního hospodářství. Vedoucí Odboru místního hospodářství minimálně 2 měsíce předem informuje nájemce o blížícím se konci nájemní smlouvy.

Nájemce je povinen nejpozději 2 měsíce před skončením doby nájmu písemně požádat o prodloužení nájemní smlouvy.

Pohledávky vzniklé v souvislosti s nájemní smlouvou vymáhá odbor ve spolupráci s právníkem města.

VI.

Odbor ukončí s nájemcem nájemní smlouvu na sociální byt okamžitě, pokud nájemce porušuje svou povinnost nájmu zvláště závažným způsobem dle § 2291 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se podpisem nájemní smlouvy zavazuje k dodržení znění § 2293 a § 2294 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

VII.

Platnost pravidel pro využití sociálního bydlení Města Dolní Bousov v bytovém domě v Tovární ulice 179 je dle pravidel IROP na 20 let, tedy od 2022 do 2042.

Platnost pravidel může být v průběhu uvedené lhůty upraveno pouze na základě aktualizace „Specifických pravidel pro žadatele a příjemce“ výzvy č. 80 „Sociální bydlení“ z IROP. Aktualizace jsou zveřejňovány na internetových stránkách MMR (<https://irop.mmr.cz/cs/vyzvy/seznam/vyzva-c-80-socialni-bydleni-pro-socialne-vyloucene>)

Pravidla jsou platná dle poslední aktualizace ze dne 23. 11. 2021

VIII.

Tato Pravidla pronajímání sociálních bytů v bytovém domě v ulici Tovární 179 v majetku Města Dolní Bousov schválila na svém jednání **Rada Města Dolní Bousov dne 22. 11. 2021, usnesením číslo RM10/2021, a nabývají účinnosti dnem 23. 11. 2021.**

V Dolním Bousově

dne: 23. 11. 2021

Miroslav Boček
starosta města