

Město Polička
Odbor sociálních věcí a zdravotnictví
Palackého náměstí 160, Polička

Metodický pokyn města Poličky
pro přidělování a užívání sociálních bytů
na adrese Polička, Smetanova 309

I.

Účel a charakter sociálních bytů města Poličky

1. Tato metodika upravuje přidělování a podmínky užívání sociálních bytů města Poličky v domě na adrese Polička, Smetanova 309. Jedná se o byty, které byly vystavěny ze státní dotace a po dokončení výstavby musí být provozovány pro účely sociálního bydlení v souladu s Rozhodnutím o poskytnutí dotace č.j. MMR-33761/2024-55/4 na projekt pod názvem „Vestavba 3 bytů do podkroví, Smetanova 309, Polička“, registrační číslo projektu CZ.06.04.02/00/22_025/0003115 (dále jen „Rozhodnutí o poskytnutí dotace“).

2. V domě na adrese Polička, Smetanova 309 se nachází 3 sociální byty, z toho jeden byt o velikosti 3+kk, jeden o velikosti 2+kk a 1 byt o velikosti 1 + kk,:

- byt č. 1 (3+ kk) : 69,61 m²
- byt č. 2 (2 +kk) : 49,68 m²
- byt č. 3 (1 +kk) : 34,43 m².

Bytové jednotky budou vybaveny základním vybavením splňujícím standardy pro vybavení sociálního bytu, tj. umyvadlem, sprchou nebo vanou, WC, kuchyňskou linkou, varnou deskou a troubou.

3. Byt bude přidělen pouze osobě z cílové skupiny v bytové nouzi nebo osobou bytovou nouzí bezprostředně ohroženou.

4. Cílovou skupinou jsou:

- 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,
- osoby v azylovém domě,
- osoby 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,
- osoby ohrožené domácím násilím,
- žadatelé o azyl,

- migrující pracovníci – cizinci ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení),
 - osoby po opuštění věznice,
 - osoby opouštějící instituce (např. pobytovou sociální službu),
 - osoby před opuštěním zdravotnického zařízení,
 - osoby po opuštění dětské instituce či pěstounské péče,
 - osoby 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 (kterým končí smlouva o nájmu z nájemního bytu),
 - osoby ohrožené vystěhováním z vlastního bytu,
 - 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,
 - osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné),
 - osoby žijící v přelidněných bytech.
5. Osobou v bytové nouzi se zároveň rozumí osoba, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu nebo jí v rámci následujících 3 měsíců nájemní smlouva končí, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, právo stavby, 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 a zároveň její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy. Při určování započitatelných příjmů posuzované osoby se postupuje podle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že je byt užíván i dalšími osobami, platí uvedené podmínky pro všechny členy domácnosti, výše maximálního příjmu je pro tyto domácnosti uvedena v článku II. odst. 2. tohoto metodického pokynu.
6. Sociální bydlení je určeno osobám z cílových skupin, tj. osobám v bytové nouzi nebo jí bezprostředně ohroženým.

II.

Podmínky pro přidělení sociálního bytu

1. Podmínky, které musí zájemce o sociální byt splňovat:
 - Příjemce nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu složením finančních prostředků (např. kauce).

- Nájemné za 1 m² podlahové plochy sociálního bytu, sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu, **nesmí překročit 78,2 Kč/m²** podlahové plochy bytu. 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 - Nájemné v bytech, na jejichž výstavbu byla poskytnuta státní dotace (mmr.cz)
- Nájemní smlouva může být uzavřena s osobou z cílové skupiny a zároveň jsou splněny podmínky uvedené v kapitole 2.3.2 Cílové skupiny, kdy tato osoba **nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu** nebo jí v rámci následujících 3 měsíců nájemní smlouva končí, **nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, právo stavby, 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 příjem pro tyto domácnosti uvedena níže.**

2. 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 u:

- o jednočlenné domácnosti 0,6násobek hrubé průměrné měsíční mzdy;
- o dvoučlenné domácnosti 0,8násobek hrubé průměrné měsíční mzdy;
- o tříčlenné domácnosti 1,0násobek hrubé průměrné měsíční mzdy;
- o čtyřčlenné domácnosti 1,2násobek hrubé průměrné měsíční mzdy;
- o za každou další osobu se zvyšuje o 0,2násobek hrubé průměrné měsíční mzdy.

Bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou hrubou měsíční mzdou za bezprostředně předcházející kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou hrubou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok. Hodnota hrubé průměrné měsíční mzdy zveřejněná ČSÚ je/bude umístěna také na webových stránkách MMR.

Od započitatelných příjmů osoby, u níž insolvenční soud určil jako způsob řešení úpadku oddlužení formou plnění splátkového kalendáře, resp. plnění splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty **v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení**, ve znění pozdějších předpisů, se tyto soudem určené splátky a případné další mimořádné splátky odečítají, stejně jako řádně splacené exekuční splátky.

Nájemní smlouva se uzavře na dobu určitou minimálně na jeden kalendářní rok a nejdéle na 2 roky s možností jejího opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce.

Nájemní smlouva může být prodloužena, pokud nájemce a další osoby užívající domácnost nadále splňují podmínky pro uzavření nájemní smlouvy sociálního bydlení.

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. Povinnost opětovného posouzení se netýká rozšíření okruhu společně posuzovaných osob narozením dítěte.

V případě ukončení stávající nájemní smlouvy musí být nejpozději do **4 měsíců** od ukončení nájemní smlouvy s předchozím nájemníkem sociálního bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou z cílové skupiny. V odůvodněných případech může být lhůta pro uzavření nové nájemní smlouvy prodloužena.

3. Nájemní smlouva může být uzavřena pouze s osobou, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu (kromě smlouvy končící v následujících 3 měsících), 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. Tato podmínka se vztahuje na všechny osoby užívající domácnost sociálního bydlení.

III.

Přidělení sociálního bytu

1. Žádost o přidělení sociálního bytu podávají žadatelé na předepsaném formuláři žádosti. Žádost je k dispozici na OSVZ MěÚ Polička a na internetových stránkách www.policka.org
2. Žádosti o sociální byt eviduje OSVZ MěÚ Polička.
3. Podmínkou pro zápis do evidence žadatelů o sociální byt je:
 - a) prokázání splnění podmínek dle článku II. tohoto metodického pokynu,
 - b) provedení sociálního šetření sociální pracovníci OSVZ MěÚ Polička, které ověří, že žadatel spadá do cílové skupiny a je v bytové nouzi.
4. Podání žádosti o přidělení sociálního bytu nezakládá právní nárok na přidělení bytu.
5. Žadatel je povinen ohlásit OSVZ MěÚ Polička v co možná nejkratším termínu změny týkající se údajů v žádosti tak, aby mohlo být ke změnám případně přihlédnuto při posuzování a výběru vhodného žadatele o sociální byt.
6. Žádosti jsou evidovány v pořadí podle akutnosti žádosti.
7. Výběr vhodného žadatele do sociálního bytu provádí pracovní skupina z evidovaných žádostí. Pracovní skupina je složena ze dvou pracovníků OSVZ MěÚ Polička a pracovníka Oblastní charity Polička.
8. Vybraný žadatel je vyrozuměn sociálním pracovníkem OSVZ MěÚ Polička o skutečnosti, že byl vytipován jako vhodný uchazeč o sociální byt. V případě zájmu mu umožní prohlídku volného bytu a seznámí žadatele s dalšími podmínkami nájmu.
9. OSVZ MěÚ Polička připraví materiál na jednání rady města Poličky, která schválí uzavření smlouvy o nájmu sociálního bytu.
10. Na základě usnesení rady města předá OSVZ MěÚ Polička společnosti T.E.S. s.r.o., Polička potřebné údaje pro uzavření smlouvy o nájmu a tyto pošle na vědomí i Odboru správy

majetku MěÚ Polička. Uzavření nájemní smlouvy na sociální byt zajistí společnost T.E.S. s.r.o., Polička.

IV.

Trvání nájmu, sociální práce

1. Nájemní smlouva se uzavře na dobu určitou minimálně na jeden kalendářní rok a nejdéle na dva roky s možností jejího opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce. Nájemní smlouva může být prodloužena, pokud nájemce a další osoby užívající domácnost nadále splňují podmínky pro uzavření nájemní smlouvy sociálního bydlení a pokud nájemce doposud plnil všechny své povinnosti dle uzavřené nájemní smlouvy.
2. Osobám bydlícím v sociálních bytech je po celou dobu trvání nájmu dostupná podpora ve formě sociální práce. Sociální prací je myšleno poskytování sociální služby podle z.č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, nebo další sociální práci, jejímž gestorem je kvalifikovaný sociální pracovník.

V.

Vyřazení žádosti z evidence žadatelů o sociální byt

1. OSVZ MěÚ Polička žádost vyřadí z evidence bez zbytečného odkladu poté, co nastane kterákoliv z níže uvedených skutečností:
 - a) Na vlastní žádost žadatele.
 - b) Žadatel uvedl nepravdivé údaje.
 - c) Žadatel odmítl sociální šetření.
 - d) Žadatel odmítl poskytnout veškeré údaje k posouzení přidělení sociálního bytu.
 - e) Žadatel přestal splňovat podmínky pro přidělení sociálního bytu.
2. O vyřazení z evidence bude žadatel informován písemně.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Další podmínky stanovuje smlouva o nájmu sociálního bytu a domovní řád.
2. Tento metodický pokyn pro přidělování a užívání sociálních bytů schválila Rada města Poličky na jednání dne 10.2.2025, usnesení č. 48.
3. Tento metodický pokyn nabývá účinnosti dne 10.2.2025.