

**Způsob pronajímání a vymezení okruhu žadatelů
o byt „Výstavba bytu v Kobylé č.p. 53“**

vybudovaný v rámci Program 29822, podprogram 298D2230
Projekt by spolufinancován z Prostředků Ministerstva vnitra ČR.

Způsob pronajímání a vymezení okruhu žadatelů je shodný a metodickým pokynem k nakládání se vstupními byty, který byl schválen v zastupitelstvu obce Kobylá nad Vidnavkou dne 19.5.2016 na 14. zasedání zastupitelstva obce bodem I/9/2016.

V Kobylé nad Vidnavkou 8. března 2020

Vypracoval: Zuzana Jochmannová

Metodický pokyn k nakládání se vstupními byty

vybudovanými v rámci projektu

„B.j. VB 6 Kobylá nad Vidnavkou“ IČ EDS: 117D514000450

Projekt byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Podmínky dotace pro nakládání s podporovanými byty:

I. Cílová skupina:

A) Osoba v nepříznivé sociální situaci, která prokáže, že je jí poskytována opakovaná dávka v hmotné nouzi¹ **nebo** že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy.

Pokud budou užívat vstupní byt i další osoby, doloží osoba, s níž má být uzavřena nájemní smlouva, že měsíční průměr součtu čistých příjmů všech členů domácnosti za období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní 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 ke vstupnímu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za bezprostředně předcházející kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva ke vstupnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok. Hodnota průměrné měsíční mzdy zveřejněná ČSÚ bude umístěna také na webových stránkách MMR.

B) Osoba, která kromě nízkých příjmů podle odstavce A) doloží, že:

- a) doposud žila nebo žije v sociálně vyloučené romské lokalitě², nebo
- b) její rodině hrozí nebo již bylo provedeno odebrání dítěte do ústavní výchovy z důvodu nevyhovujícího bydlení nebo z důvodu jeho ztráty, nebo

¹ zákona č. 111/2006 Sb. o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů

² Analýza sociálně vyloučených romských lokalit a absorpční kapacity subjektů působících v této oblasti, Gabal Analysis & Consulting, Praha, 2006

c) žije v jiné tíživé sociální situaci (např. ukončuje nebo ukončila výkon trestu, dosáhla plnoletosti a opouští ústavní výchovné zařízení nebo náhradní rodinnou péči, opouští ústav sociální péče v rámci transformace sociálních zařízení, ukončila resocializační program a opouští azylový dům nebo dům na půl cesty, má statut uprchlíka a je účastníkem Státního integračního programu³).

II. Pravidla pro uzavření nájemní smlouvy k bydlení

Specifické podmínky pro nakládání se vstupním bytem:

- a) Nájemní smlouva ke vstupnímu bytu bude přednostně uzavřena s osobou z cílové skupiny podle kapitoly I., odstavce A) a B);
- b) nájemní smlouva ke vstupnímu bytu bude uzavřena pouze na dobu určitou, nejdéle však na 2 roky, s možností jejího opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce, kterou posuzuje zastupitelstvo obce;
- c) nájemní smlouva může být prodloužena pouze v případě, že nájemce splňuje podmínky podle části kapitola I. odstavec A) písmeno a) až c) této metodiky;
- d) nájemní smlouva může být uzavřena pouze s osobou, která nemá dluhy vůči obci Kobylá nad Vidnavkou. Zastupitelstvo může udělit výjimku v případě, že má dlužník s obcí sjednaný splátkový kalendář, který pravidelně splácí (minimálně po dobu tří po sobě jdoucích měsíců) a současně má uzavřenou smlouvu o poskytování sociální služby jako podpůrného nástroje k rodinné a finanční odpovědnosti nebo spolupracuje s veřejnou dluhovou poradnou.

III. Podmínky nakládání s podporovanými byty

Při nakládání s dotací a s podporovanými byty je obec Kobylá nad Vidnavkou povinna dodržet tyto podmínky:

- a) dodržovat veškeré podmínky vyplývající ze znění textu podprogramu „**Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015**“, který je **přílohou č. IV** tohoto dokumentu;
- b) bude akci realizovat v souladu s doklady předloženými se žádostí o poskytnutí dotace, případně v souladu se změnami schválenými správcem podprogramu, a v souladu s platným vydaným Rozhodnutím o poskytnutí dotace a zároveň v souladu s obecně závaznými předpisy;
- c) Obec Kobylá nad Vidnavkou **neuzavře nájemní smlouvu** k podporovanému bytu:
 - se statutárním orgánem obce Kobylá nad Vidnavkou,
 - s členem zastupitelstva, nebo
 - se zaměstnancem OU Kobylá nad Vidnavkou;

³ zákon č. 325/1999 Sb. o azylu a o změně zákona č. 283/1991 Sb., o Policii České republiky, ve znění pozdějších předpisů (zákon o azylu), ve znění pozdějších předpisů

- d) **nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu podporovaného bytu složením finančních prostředků na úhradu nákladů výstavby nebo pořízení bytu, ani složením kauce na zajištění svých pohledávek vyplývajících z nájemní smlouvy, ani jiným finančním plněním, např. darem;**
- e) **neudělí souhlas s podnájmem podporovaného bytu podle občanského zákoníku;**
- f) **nájemné za 1 m² podlahové plochy podporovaného bytu sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu nesmí překročit limit, který ke dni vyhlášení tohoto programu činí 57,20 Kč; limit nájemného může ministerstvo upravit, jestliže nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem (zjištěného z údajů Českého statistického úřadu) za období od posledního stanovení limitu překročí 5 %. Toto období pro hodnocení nárůstu cenové hladiny začíná květnem 2012. Upravený limit nájemného vyhláší a zveřejní ministerstvo;**
- g) uzavře nájemní smlouvu s osobou z cílové skupiny podle části VIII. pouze tehdy, pokud tato osoba k datu uzavření nájemní smlouvy **nemá ve vlastnictví ani podílovém spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt.** Tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti, kteří mají v podporovaném bytě bydlet;
- h) v případě ukončení stávající nájemní smlouvy **musí být nejpozději do tří měsíců od vyklizení bytu** uzavřena nová nájemní smlouva s osobou z cílové skupiny;
- i) pokud jsou uspokojeni všichni žadatelé z cílové skupiny, lze nájemní smlouvu k podporovanému bytu uzavřít i s osobou, která nepatří do cílové skupiny, **avšak pouze na jeden rok**, za podmínky, že obec vydá písemný souhlas s pronájmem podporovaného bytu osobě, která nepatří do cílové skupiny;
- j) nájemní smlouva k podporovanému bytu s osobou z cílové skupiny bude uzavřena nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy byla stavba dotovaných bytů dokončena a schopna užívání;

IV. Postup schvalování a uzavření nájemní smlouvy k bydlení

Příjem a vyřízení žádostí o uzavření nájemní smlouvy k vstupnímu bytu

Žádosti jsou přijímány na předepsaném formuláři, na podatelnu OU Kobylá nad Vidnavkou, který je **přílohou č. V. Žádost o přidělení vstupního bytu**, tohoto dokumentu.

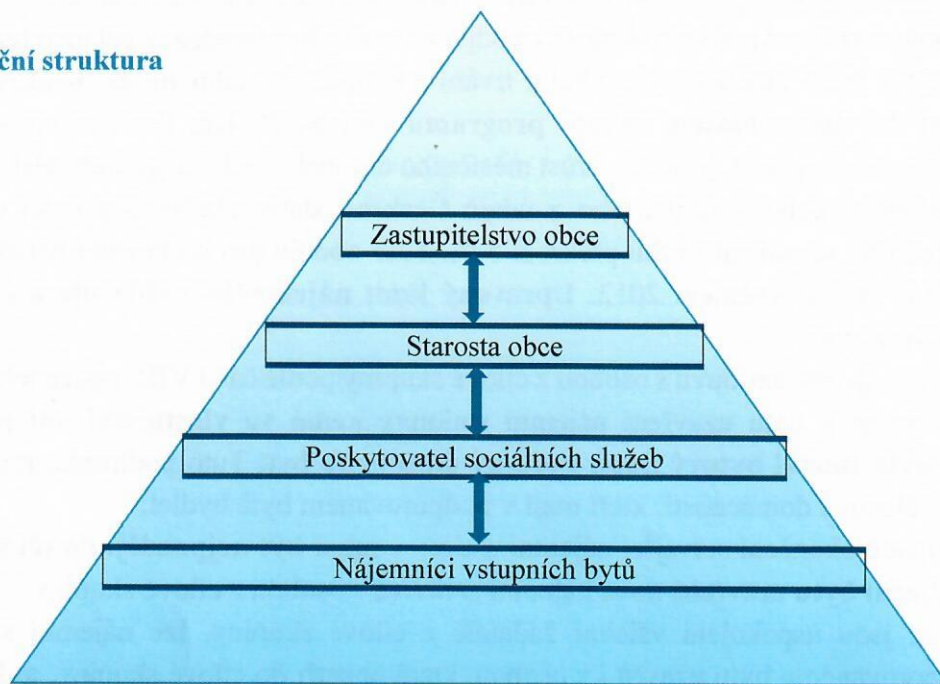
- 1) Žádosti vyřizuje starosta obce s poskytovatelem sociálních služeb a součinnosti se zastupitelstvem obce, které nájemní smlouvy schvaluje nebo s odůvodněním neschvaluje.
- 2) Každá žádost je vyřízena v termínu do 60. kalendářních dní dle termínů zasedání zastupitelstva.

Poskytování sociálních služeb

- 1) Poskytovatel sociálních služeb spolu se starostou připravuje podklady pro zastupitelstvo o splnění podmínek dle kapitoly I-III tohoto dokumentu.
- 2) Poskytovatel sociálních služeb kontaktuje nájemníky vstupních bytů a poskytuje dle potřeb sociální službu terénní programy nebo sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

- 3) Poskytovatel neprodleně informuje starostu o případné neschopnosti nájemníka hradit nájemné a navrhuje způsob řešení vzniklé situace.

Organizační struktura



V. Povinnosti nájemníka

Povinnosti nájemníka jsou vymezeny v nájemní smlouvě a dále se řídí NOZ.

U nájemní smlouvy uzavřené na základě výjimky dle kapitoly II, písmena d), bude výjimka uvedena v plném znění v nájemní smlouvě.

Nájemní smlouva je Přílohou č. VI, tohoto dokumentu.

Přílohy:

- I. Prohlášení žadatele (zdroj MMR)
- II. Doklad o výši příjmů
- III. Vyhodnocení výše příjmů domácnosti
- IV. Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015
- V. Žádost o přidělení vstupního bytu
- VI. Nájemní smlouva (včetně evidenční karty a protokolu o předání)

Dokument byl schválen zastupitelstvem obce Kobylá nad Vidnavkou dne 19.5.2016 na 14. zasedání zastupitelstva obce bodem I/9 .

V KOBYLCE 23.5.2016

Signaturní vlna