

**Město Kolín**

**S m ě r n i c e**

**č. 14**

**ze dne 26. 5. 2014,**

**kterou se stanoví obecná pravidla pro uzavírání nájemních smluv na sociální byty v majetku města Kolína**

Tato směrnice je závazná pro zaměstnance města Kolína zařazené do Městského úřadu Kolín.

Schválena: Radou města Kolín dne usnesením č. 145/2658/2014, nabývá účinnosti dnem 01.06.2014

Změna: schválena Radou města Kolína dne 01.10.2018 usnesením č. 5581/152/RM/2018

nabývá účinnosti dnem 01.11.2018

## Směrnice č. 14/2014, kterou se stanoví pravidla pro uzavírání nájemních smluv na sociální byty v majetku města Kolín

## Obsah

[Úvodní ustanovení 4](#_Toc525292409)

[Základní podmínky pro přidělení sociálního bydlení 5](#_Toc525292410)

[Postup při návrhu nájemců na obsazení sociálních bytů 6](#_Toc525292411)

[Poskytování nájmu sociálních bytů 6](#_Toc525292412)

[Závěrečná ustanovení 7](#_Toc525292413)

### Použité zkratky:

SB Sociální bydlení

OZ Občanský zákoník

RMK Rada města Kolín

OSVZ Odbor sociálních věcí a zdravotnictví Městského úřadu Kolín

OSBN Odbor správy bytů a nebytových prostor Městského úřadu Kolín

KZS Komise zdravotní a sociální Rady města Kolína

**Pravidla pro uzavírání nájemních smluv na sociální byty v majetku města Kolín**

**Čl. 1**

# Úvodní ustanovení

1. Tato směrnice stanoví pravidla pro uzavírání nájemních smluv na sociální byty v majetku města Kolína (dále jen „pravidla”). Vychází z níže uvedených zákonů:
   * zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,
   * zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).
   * zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o sociálních službách”),
   * zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů,
   * zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů,
   * zákon č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
   * zákon č. 359/1999 Sb., o sociálně právní ochraně dětí, ve znění pozdějších předpisů.
2. Systém sociálního bydlení podle této směrnice má především za úkol v rámci rozvoje uspokojovat potřeby osob s ohledem na potřebu bydlení, a to u osob, které mají snížené možnosti/příležitosti na otevřeném trhu bydlení, a s tímto ohledem jsou také specificky stanoveny podmínky pro osoby, které mohou sociální bydlení využívat[[1]](#footnote-1). Slouží ke střednědobé stabilizaci životní situace jednotlivce, páru či rodiny, a to po maximální dobu uvedenou v těchto pravidlech.
3. Sociálními byty v majetku města Kolína (dále jen „SB“) se pro účely těchto pravidel rozumí byty, které jsou určeny občanům v nepříznivé sociální a bytové situaci, kterou chtějí svým aktivním přičiněním změnit. Jedná se o byty k tomu účelu určeny nebo za tímto účelem pořízeny/opraveny – v rámci označení může být využito termínu “sociální byt” nebo “podporovaný byt”.
4. Nezbytnou podmínkou přidělení a následné prodlužování nájemní smlouvy k SB je úzká spolupráce navrhovaného s OSVZ, příp. s poskytovateli sociálních služeb. Sociální služby jsou v SB poskytovány státními i nestátními organizacemi, které byly zřízené k tomuto účelu, a to na základě smlouvy o poskytnutí sociální služby dle zákona o sociálních službách. Každý obyvatel sociálních bytů si tyto služby sjednává samostatně, popř. je mu dle zákona o sociálních službách zprostředkováno její poskytnutí.
5. Další nezbytnou podmínkou pro přidělení SB a následné prodlužování nájemní smlouvy je prokazatelná snaha pracovně schopného nájemce získat (či udržet) zaměstnání, a v případě rodiny s dětmi dodržování rodičovské zodpovědnosti při péči o dítě (péči o jeho zdraví, tělesný, citový, rozumový a mravní vývoj).
6. Smlouvy o nájmu SB s konkrétními nájemci uzavírá Odbor správy bytů a nebytových prostor Městského úřadu Kolín (dále jen „OSBN“) na základě usnesení Rady města Kolín (dále jen „RMK“) o schválení nájmu SB. Nájemní vztahy k těmto bytům se řídí příslušnými ustanoveními OZ a těmito pravidly.
7. V oblasti přidělování SB se nevede evidence žadatelů, není tedy možnost podat oficiální žádost na jakémkoliv odboru Městského úřadu Kolín. Přidělování SB se řídí principy uvedených v těchto pravidlech
8. Složení peněžité jistoty není v případě uzavírání nájemní smlouvy vyžadováno.
9. Na uzavření nájemní smlouvy na SB není právní nárok.
10. Pokud byl SB/bytový dům nakoupen, postaven, zrekonstruován/opraven nebo je provozován z finančních prostředků, na jejichž čerpání (či udržitelnost) jsou pro město Kolín stanovena závazná pravidla/podmínky, stávají se tyto podmínky podmínkami doplňujícími ustanovení této směrnice. V případě, kdy je v rozporu podmínka stanovená touto směrnicí se závaznou podmínkou pro čerpání či udržitelnost finančních prostředků, které byly využity na nákup, opravu/rekonstrukci či provoz sociálního bydlení, přednostně se použije podmínka vyplývající z čerpání finančních prostředků (či plnění udržitelnosti).
11. Přidělování SB se řídí principy uvedených v těchto pravidlech.

**Čl. 2**

# Základní podmínky pro přidělení sociálního bydlení

1. Nájemcem sociálního bytu může být fyzická osoba, která (u které):
   * dovršila 18 let, je svéprávná; je občanem ČR a má trvalé bydliště ve městě Kolín, v případě manželů či jiné dvojice, má alespoň jeden z nich trvalé bydliště ve městě Kolín.
   * Nemá žádné dluhy vůči městu a jím zřizovaným organizacím.
   * Může být poživatelem dávek státní sociální podpory, případně dávek pomoci v hmotné nouzi.
   * Nedošlo za uplynulé 3 roky k ukončení užívání bytu v majetku Města Kolína této osobě, a to bez ohledu na to, zda ukončení užívání bytu bylo formou soudního rozhodnutí, výpovědi pronajímatele či uzavření dohody o ukončení užívání bytu, pokud důvodem pro tento postup bylo porušení povinností ze strany této osoby (např. neplacení nájemného, porušování dobrých mravů, apod.).
   * Nemá na správním území města Kolína ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví byt, družstevní byt, nemovitost určenou k bydlení či nesvědčí ji právo k nájmu bytu (*V případě, že této osobě svědčí právo nájmu bytu, musí být nájem bytu ukončen před podpisem nové nájemní smlouvy*), který lze objektivně užívat k trvalému bydlení.
2. Navrhnout nájemce sociální bytu může k projednání podat v obecním nebo veřejném zájmu i starosta nebo místostarosta.

**Čl. 3**

# Postup při návrhu nájemců na obsazení sociálních bytů

1. OSVZ ve spolupráci s poskytovateli sociálních a návazných služeb vytváří tzv. multidisciplinární tým. Multidisciplinární tým je složen ze zástupců OSVZ, příslušného místostarosty, poskytovatelů sociálních a návazných služeb, případně dalších partnerů nezbytných pro objektivní posouzení sociální situace a následné zpracování návrhu pro RMK na obsazení SB. Jednání multidisciplinárního týmu může být přítomen předseda KZS.
2. Činnost multidisciplinárního týmu je organizačně řízena prostřednictvím OSVZ. O termínu jednání jsou členové informováni s dostatečným časovým předstihem, minimálně však 5 kalendářních dní předem.
3. Multidisciplinární tým individuálně vybírá vhodné uchazeče pro obsazení SB. Tým provádí komplexní hodnocení žadatele a všech společně posuzovaných osob a na základě těchto podkladů doporučí RMK byt do nájmu poskytnout.
4. Komplexním hodnocením vytipovaných osob/y se zejména rozumí:
   1. hodnocení finanční situace navrhovaného/ navrhovaných,
   2. hodnocení pracovních schopností navrhovaného/ navrhovaných,
   3. prognóza zaměřená na postup navrhovaného v oblasti přechodu do standardní formy nájemního bydlení,
   4. prognóza zaměřená na schopnost bezproblémového soužití navrhovaného/ navrhovaných v příslušné lokalitě, ve které se nachází SB.

**Čl. 4**

# Poskytování nájmu sociálních bytů

1. Uzavření smlouvy o poskytnutí nájmu sociálního bytu s konkrétním žadatelem/žadateli schvaluje RMK. OSVZ předkládá návrhy na uzavření nájemních smluv RMK průběžně. Samotný nájemní vztah mezi žadatelem, jakožto nájemcem a městem Kolín, jakožto pronajímatelem, vzniká až uzavřením samotné nájemní smlouvy.
2. Celková doba nájmu v sociálních bytech je zpravidla stanovena na 36 měsíců. V odůvodněných případech lze se souhlasem RMK byt v režimu sociálního bydlení využívat i po delší dobu.
3. Po schválení poskytnutí nájmu SB RMK uzavře s žadatelem na základě pokynu OSVZ OSBN nájemní smlouvu na dobu určitou, a to na 3 měsíce s možností prodloužení.
4. Výše nájemného za sociální bydlení je stanovena na 57 Kč/m2.
5. Nájemním smlouva na SB v oblasti sociální práce upravuje minimálně následující parametry:
   1. formu spolupráce s OSVZ, respektive s poskytovateli sociálních a návazných služeb v oblasti řešení konkrétní tíživé sociální situace nájemce, podmínkou trvání nájemního vztahu v sociálním bydlení je trvalé užívání sociálních služeb dle zákona o sociálních službách,
   2. formu spolupráce s nájemcem v oblasti jeho pracovní zařazení a to dle možností nájemce, pracovní vytížení nájemce je řešeno dle jeho schopností a možností např. formou veřejně prospěšných prací, společensky účelných pracovních míst, chráněných pracovních míst nebo standardního pracovního zařazení na volném trhu práce.
6. Smlouvy uzavírá v zastoupení města Kolína starosta nebo příslušný místostarosta. Součástí nájemní smlouvy je evidenční list a protokol o převzetí bytu (viz Organizační řád).
7. Při přidělení bytu uzavírá žadatel o nájem bytu nájemní smlouvu do deseti kalendářních dnů od obdržení písemné výzvy k uzavření nájemní smlouvy. Po uplynutí této doby možnost uzavření nájemní smlouvy zaniká (Rada města ruší své usnesení).
8. Před prodloužením nájemní smlouvy kompetentní pracovník OSVZ vydá ne/doporučení OSBN. Vyjádření OSVZ je založeno zejména na dodržování podmínek domovního řádu a podmínek uvedených v čl. č. 4, odstavci 5.
9. Nájemní smlouva **nebude prodloužena** zejména v případě, pokud budou příslušným odborem evidovány pohledávky po lhůtě splatnosti vůči městu Kolín, či jím zřizovaným organizacím. Dále pokud nájemce nebude aktivně řešit svoji neuspokojivou sociální situaci, dopustí se přestupku proti občanskému soužití, přestupku na úseku ochrany před alkoholismem a jinými toxikomaniemi, přestupku na úseku školství a výchovy mládeže.

**Čl. 5**

# Závěrečná ustanovení

1. Smluvní vztahy mezi městem Kolín a osobami bydlícími v SB se řídí platnými právními předpisy a těmito pravidly.
2. O výjimkách z ustanovení těchto pravidel rozhoduje RMK.
3. Směrnice byla schválena Radou města Kolín pod usnesením č. 145/2658/2014, nabývá účinnosti dnem 1. 6. 2014
4. Změna schválena Radou města Kolína dne 01.10.2018 usnesením č. 5581/152/RM/2018 nabývá účinnosti dnem 1.11.2018

V Kolíně dne

### ………………………………. ……………………………….

Mgr. et Bc. Vít Rakušan PhDr. Tomáš Růžička starosta města místostarosta města

1. § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů [↑](#footnote-ref-1)