

Platnost od: 09.11.2022

Platnost do:

Město Hostinné



S M Ě R N I C E

Rady města Hostinné

č. 4/2022

o pravidlech při pronájmu bytů v bytových domech a pokojů v ubytovně

Čl. 1

Základní ustanovení

1. Tato směrnice upravuje pravidla pronajímání bytů v bytových domech a pokojů v ubytovně, které jsou ve vlastnictví města Hostinné.
2. Tato směrnice se přiměřeně použije na pronájem bytů, jež byly svěřeny do správy příspěvkové organizaci zřízené městem (dále jen „příspěvková organizace“) nebo obchodní společnosti, kterou město založilo (dále jen „obchodní společnost“).

Čl. 2

Základní pojmy

1. **Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, mohou k tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky a nacházejí se v domech ve vlastnictví města Hostinné.
2. **Služebním bytem** se rozumí byt pronajímáný zaměstnancům města, příspěvkových organizací nebo obchodní společnosti, případně dalších institucí sloužících veřejnému zájmu (např. Policie ČR, Hasičský záchranný sbor ČR) či osobám působícím na území města a vykonávajícím funkci ve veřejném zájmu, jejichž činnost přispívá k plnění důležitých úkolů a potřeb města (např. pracovníci v oblasti bezpečnosti, školství, zdravotnictví).
3. **Sociálním bytem** se rozumí byt určený pro osoby s nízkými příjmy anebo byt postavený s finanční podporou Ministerstva pro místní rozvoj v rámci programu „Podpora výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené občany“ (byty v bytových domech na adrese Pod Strání 866 a 867).
4. **Bytem v DPS (byt zvláštního určení)** se rozumí byt v Penzionu Domov, Labská fortna 230, Hostinné, v němž se poskytuje pečovatelská služba.
5. **Ostatním bytem** se rozumí byt, který není bytem uvedeným v odst. 1 až 4 tohoto článku

a není ani ubytovnou.

6. **Pokojem v ubytovně** se rozumí pokoj umístěný v budově v ulici Horská 169 a Karla Klíče 1.

Čl. 3

Obecné podmínky

1. Byt může být přidělen žadateli, který je starší 18 let.
2. Při hodnocení žádosti je přihlíženo zejména k tomu:
 - a) jestli žadatel není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovité věci určené k bydlení nebo bytu v k. ú. Hostinné,
 - b) jestli žadatel není nájemcem ani společným nájemcem jiného bytu v k. ú. Hostinné,
 - c) jestli žadatel nemá vůči městu nevypořádané závazky po lhůtě splatnosti,
 - d) jestli je žadatel v insolvenčním nebo exekučním řízení.
3. O přidělení bytu rozhoduje rada města.

Čl. 4

Pravidla přidělování služebních bytů

1. Nájemní smlouva na byt služební je uzavírána na dobu určitou – na dobu trvání pracovního poměru zaměstnance k městu, příspěvkové organizaci nebo obchodní společnosti (dále jen „zaměstnanec“) anebo na dobu výkonu konkrétní funkce ve veřejném zájmu.
2. Nájem končí posledním dnem kalendářního měsíce následujícím po měsíci, ve kterém zaměstnanec přestal vykonávat práci nebo vykonávat funkci ve veřejném zájmu; přestane-li nájemce vykonávat práci nebo funkci ve veřejném zájmu z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně pronajímatele nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím jednoho roku ode dne, kdy přestal vykonávat práci.
3. O přidělení služebního bytu zaměstnanci rozhoduje rada města na základě žádosti zaměstnance nebo osoby vykonávající funkci ve veřejném zájmu, a to bez předchozí veřejné nabídky, není-li rozhodování o uzavření nájemní smlouvy svěřeno příspěvkové organizaci.

Čl. 5

Pravidla přidělování sociálních bytů

1. Nájemní smlouva na sociální byt je uzavírána na dobu určitou, a to od 1 měsíce do 2 let, není-li touto směrnicí stanoveno jinak.
2. Sociální byt je primárně určen pro žadatele, jehož příjmy, resp. příjmy společně posuzovaných osob v domácnosti, v době podání žádosti a jejího projednávání radou města nepřesahují 3násobek životního minima, anebo jehož nižší příjem doplňuje zdravotní

postižení či vysoký věk (nad 75 let).

3. Sociální důvody, na jejichž základě má být žadateli přidělen sociální byt, žadatel dokládá potvrzením o výši příjmů sebe a osob společně žijících v domácnosti. Žadatel musí mít trvalý pobyt nebo zaměstnání v Hostinném.
4. Jedná-li se o sociální byt přidělovaný na adrese Pod Strání 866 nebo 867, musejí být splněny tyto podmínky:
 - a) žadatelem je samostatně žijící osoba, jejíž průměrný měsíční příjem v období 6 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem (dále jen ČSÚ),
 - b) průměrný měsíční příjem domácnosti (u žadatelů s dalšími členy domácnosti) nepřesáhl 1,5násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné ČSÚ,
 - c) žadatel nemá k datu uzavření nájemní smlouvy vlastnické nebo spoluvlastnické a jemu podobné právo k bytu ani k bytovému nebo rodinnému domu; tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet,
 - d) nájemní smlouva se uzavírá na dobu dvou let s možností jejího opakovaného prodloužení za stejných anebo změněných podmínek podle konkrétní situace nájemce, kterou posuzuje město.
5. O přidělení sociálního bytu rozhoduje rada města na základě žádosti žadatele, a to bez předchozí veřejné nabídky. Součástí materiálu pro rozhodnutí rady města je zpráva sociálního pracovníka o vhodnosti uzavření nájemní smlouvy.
6. Jedná-li se o byt přidělovaný na adrese Pod Strání 866 nebo 867 a není-li vhodný uchazeč naplňující kritéria stanovená v odst. 4 písm. a) až c), uzavírá se nájemní smlouva na dobu 1 roku s tím, že k prodloužení platnosti smlouvy může dojít pouze tehdy, není-li v době potenciálního prodloužení platnosti nájemní smlouvy uchazeč o sociální byt naplňující kritéria stanovená v odst. 4 písm. a) až c).

Čl. 6

Pravidla přidělování bytů v DPS

1. Nájemní smlouva na byt v DPS je uzavírána na dobu určitou, a to na 1-3 roky.
2. Žadatel v žádosti uvede důvody, pro které chce umístit v domě s pečovatelskou službou, a zaváže se využívat nabízené služby v hodnotě minimálně 300 Kč/měsíc. Vzor žádosti o přidělení bytu v DPS je uveden v příloze č. 1 této směrnice.
3. O přidělení bytu v DPS rozhoduje rada města na základě žádosti žadatele, a to bez předchozí veřejné nabídky.
4. Další podmínky a postup přidělování bytů v DPS upravuje směrnice o zásadách pro přidělování bytů v domě s pečovatelskou službou – Penzion Domov v Hostinném.¹

¹ Směrnice č. 5/2022.

Čl. 7

Pravidla přidělování ostatních bytů

1. Pokud se nejedná o případy přidělení bytu podle čl. 4 až 6 této směrnice bez předchozí veřejné nabídky, může být byt přidělen pouze na základě předchozí veřejné nabídky, zveřejněné formou záměru města pronajmout byt.
2. Bez předchozí veřejné nabídky lze byt přidělit na základě rozhodnutí rady města v mimořádných situacích (např. vyhoření, úmrtí člena domácnosti, vyklizení objektu z technických důvodů apod.).
3. Je-li pronájem bytu nabízen formou záměru města, záměr musí být zveřejněn na úřední desce alespoň po dobu 20 dnů. Záměr musí obsahovat lhůtu, ve které může žadatel předložit svou nabídku, a kritéria, na jejichž základě bude rada města rozhodovat o přidělení bytu. Rada města má právo kdykoli od záměru pronajmout byt formou zveřejnění záměru města odstoupit. Vzor žádosti o přidělení bytu, který je nabízen formou zveřejnění záměru, je uveden v příloze č. 2 této směrnice.
4. Nájemní smlouva uzavřená na základě zveřejněného záměru nebo předchozí veřejné nabídky je uzavřena, není-li dále stanoveno jinak, na dobu určitou 3 let.
5. Na postup podle odst. 1 se nevztahuje úprava obsažená v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 8

Přidělování pokojů v ubytovně

1. Smlouva o ubytování v pokoji v ubytovně je uzavírána na 1 měsíc až 1 rok.
2. Žadatel v žádosti uvede důvody, pro které chce přidělit pokoj v ubytovně.
3. O přidělení pokojů v ubytovně žadateli rozhoduje na základě návrhu odboru investic a majetku (dále jen OIM) rada města. Součástí materiálu pro rozhodnutí rady města je sociální šetření pověřeného pracovníka sociálního referátu.

Čl. 9

Výměna bytu a podnájem bytu

1. Se souhlasem pronajímatele se mohou nájemci bytů dohodnout o jejich výměně. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. K udělení souhlasu s výměnou bytu (s postoupením nájemní smlouvy) v případě, že nájemce není v prodlení s placením nájemného a plateb s užíváním bytu spojených, je oprávněn OIM ve spolupráci s odborem rozpočtu a financování (dále jen ORF).
2. V případě, že se dlužník dohodne s jiným občanem o výměně bytu za podmínky, že bude uhrazen veškerý dluh na nájemném včetně poplatků z prodlení a případných soudních výdajů, bude žádost o schválení výměny bytů (postoupení nájemní smlouvy) předložena radě města ke schválení.

3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele do podnájmu. K udělení souhlasu je oprávněna rada města.

Čl. 10

Společná ustanovení

1. OIM předkládá radě města přehled volných bytů a pokojů v ubytovnách, a to na schůzi, která se bude konat první měsíc každého kalendářního čtvrtletí (leden, duben, červenec, říjen).
2. OIM je svěřeno prodávování nájemních smluv a smluv o ubytování, jde-li o:
 - a) prodloužení smlouvy již dříve uzavřené u řádně platících nájemníků na dobu určitou, a to na stejnou dobu, na kterou byla uzavřena původní nájemní smlouva. V případě opakovaného prodloužení nájemní smlouvy bude smlouva prodloužena o stejnou dobu, o kterou byla prodloužena v posledním dodatku,
 - b) prodloužení nájemní smlouvy již dříve uzavřené u dlužníka pronajímatele, který však plní podmínky uzavřeného splátkového kalendáře, a to na dobu max. 3 měsíců.
3. V případě prodávování nájemní smlouvy nebo smlouvy o ubytování s dosavadním nájemcem, který dluží městu úhradu za nájem či služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a nebyla-li uzavřena dohoda o splátkách anebo ji nájemce-dlužník nedodrží, rozhoduje rada města. Součástí materiálu pro rozhodnutí rady města je písemná žádost o prodloužení nájemního vztahu, jejíž součástí je vyjádření, z jakého důvodu dluží za nájem nebo služby a jak hodlá svůj dluh splatit.
4. OIM je svěřeno dávat výpovědi z nájmu u dlužníků, pokud neuhradí alespoň 3 nájmy, a to bez výpovědní doby (§ 2291 občanského zákoníku), a brát výpovědi zpět, pokud dlužník začne splácet svůj dluh.
5. Rada města si vyhrazuje právo udělit souhlas s umístěním provozovny OSVČ v bytovém prostoru.
6. Rada města může v případech zvláštního zřetele hodných schválit výjimky z pravidel stanovených touto směrnicí, zejména ve stanovení doby, na kterou může být nájemní vztah uzavřen.
7. Pověřený pracovník sociálního referátu vede seznam:
 - a) žadatelů splňujících podmínky pro přidělení sociálního bytu,
 - b) žadatelů o přidělení bytu v DPS,
 - c) žadatelů o přidělení pokoje v ubytovně.OIM nebo radě města předkládá pověřený pracovník sociálního referátu tento seznam kdykoli, když o to požádají.
8. V případě žádosti nájemce o rozšíření či zúžení předmětu nájmu o prostory mimo byt (kůlna, sklepní kóje, půdní kóje apod.), který již má uzavřenou nájemní smlouvu na byt, o ni rozhoduje OIM. Prostory mimo byt mohou být přiděleny pouze ty, které se nachází v domě nebo v případě kůlen u domu, v kterém má nájemce pronajatý byt. OIM rovněž může napravit výměru bytu o prostory mimo byt dle faktického využívání prostoru. Podlahová výměra pro výpočet nájmu bude navýšena o ½ výměry prostoru mimo byt. Na přidělení prostoru mimo byt není právní nárok.

Čl. 11

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Tato směrnice se ode dne nabytí účinnosti vztahuje na nájemní vztahy, i když k uzavření nájemní smlouvy nebo smlouvy o ubytování došlo před tímto dnem.
2. Tuto směrnici lze měnit pouze rozhodnutím Rady města Hostinné, s výjimkou příloh, které je oprávněna měnit tajemnice městského úřadu dle aktuální potřeby.
3. Zrušuje se směrnice Rady města Hostinné č. 5/2015, včetně pozdějších dodatků.
4. Tato směrnice byla schválena Radou města Hostinné na její 103. schůzi konané dne 11.10.2022 usnesením č. 1632/103/RM/2022.
5. Tato směrnice nabývá platnosti dnem schválení Radou města Hostinné a účinnosti dnem 12.10.2022.

Ing. Dagmar Sahánková
starostka města

Petr Bartoš
místostarosta města

Tato směrnice byla změněna

1. usnesením RM č. 8/1/RM/2022 ze dne 08.11.2022.

Přílohy

1. Žádost o přidělení bytu v domovu s pečovatelskou službou – Penzion Domov (příl. č. 1).
2. Žádost o přidělení bytu na základě záměru města (příl. č. 2).
3. Orientační ceník nájemného (příl. č. 3).

Žádost o přidělení bytu v domě s pečovatelskou službou – Penzion Domov
(Labská fortna 230, Hostinné)

1. Žadatel/ka

2. Žadatel/ka

Jméno, příjmení		
Datum narození		
Adresa trvalého bydliště		
Adresa pro doručení písemností, liší-li se od trvalého bydliště		
Kontaktní osoba (je-li k dispozici)		
Telefon (na žadatele nebo na kontaktní osobu)		
Jsem vlastníkem či spoluvlastníkem nemovitosti k bydlení	ano / ne *)	ano / ne *)
Pobírám příspěvek na péči: Pokud ano, uveďte, na jaký stupeň závislosti:	ano / ne *) I. II. III. IV. *)	ano / ne *) I. II. III. IV. *)
Pobírám invalidní důchod III. stupně:	ano / ne *)	ano / ne *)

*) Vybranou variantu zakroužkujte.

V případě umístění v DPS Penzion Domov budu využívat následující služby (doporučujeme využívat alespoň 3) v hodnotě min. 300 Kč/měsíc. Zaškrtněte prosím předběžný výběr činností:

☐ pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu (např. podávání jídla a pití, oblékání a svlékání),

- ☐ pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu (např. péče o vlasy a nehty, použití WC),
- ☐ poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy (např. dovoz jídla, příprava jídla),
- ☐ pomoc při zajištění chodu domácnosti (např. běžný úklid, běžný nákup a pochůzky, praní a žehlení),
- ☐ zprostředkování kontaktu se společenským prostředím (např. doprovod k lékaři, na úřad a zpět).

Podpisem žádosti žadatel bere na vědomí, že pověřený pracovník vykoná sociální šetření v domácnosti žadatele, jehož cílem je ověření uvedených informací a vyhodnocení celkové sociální situace žadatele, což bude rozhodným kritériem pro zařazení/nezařazení do seznamu žadatelů a pro případné získání bytu. Dále bere žadatel na vědomí, že sociální šetření může být opakováno v pravidelných ročních intervalech (telefonicky nebo osobně) pro potřeby aktualizace seznamu žadatelů.

V případě, že se nepodaří pověřené osobě kontaktovat žadatele ani uvedenou kontaktní osobu, nebo v případě, že nebude pověřené osobě umožněno sociální šetření vykonat, bude žádost automaticky vyřazena.

Žadatel se zavazuje veškeré změny celkové sociální situace (např. změnu zdravotního stavu apod.) bez zbytečných odkladů hlásit pověřené osobě. Pokud nebude změna hlášena, nebude na ni brán zřetel při rozhodování o přidělení/nepřidělení bytu v DPS.

Žadatel bere na vědomí, že poskytnuté osobní údaje jsou zpracovávány v souladu s Nařízením (EU) 2016/679 (GDPR) o ochraně osobních údajů.

Beru na vědomí, že zpracování osobních údajů je nezbytné pro vyhodnocení žádosti do DPS.

Žadatel souhlasí s tím, aby se město Hostinné při posuzování jeho žádosti seznámilo s údaji o jeho zdravotním stavu, které budou uvedeny v příloženém vyjádření lékaře.

Tento souhlas uděluji na dobu, po kterou bude posuzována moje žádost o přidělení bytu, a poté na dobu 3 let z důvodu archivace žádosti vč. příloh (zejména pro případnou kontrolu oprávněnosti přidělení bytu).

Prohlašuji, že veškeré údaje uvedené v žádosti jsou pravdivé.

Podrobnější informace o zpracování a ochraně osobních údajů, jako jsou zejména práva fyzických osob v souvislosti s ochranou osobních údajů, jsou uveřejněny na internetové stránce <http://hostinne.info/> v sekci Osobní údaje (GDPR).

V dne

.....
podpis 1. žadatele/ky

.....
podpis 2. žadatele/ky

K žádosti je nutno přiložit:

- potvrzení lékaře,
- potvrzení o výši příjmu.

Žádost o přidělení městského bytu v Hostinném
na základě záměru města pronajmout byt č./.....
Identifikace bytu: ulice....., čp., byt č.

	Žadatel	Spolužadatel
Jméno, příjmení		
Rodné číslo		
Adresa trvalého bydliště		
Adresa pro doručení písemností, liší-li se od trvalého bydliště		
Telefon		
e-mail		
Rodinný stav		
Rodinní příslušníci, kteří by užívali byt společně s nájemcem – uveďte jméno, příjmení, rodné číslo		
Příjem (zaměstnání, sociální dávky, starobní nebo invalidní důchody) – uveďte v Kč za poslední 3 měsíce		
Odůvodnění		
Jsem vlastník či spoluvlastník nemovité věci k bydlení	ano / ne ^{*)}	ano / ne ^{*)}
Výše nabízeného nájemného za 1 m ² /měsíc		

**nehodící se škrtněte*

Osobní údaje – prohlášení a souhlas

Beru na vědomí, že vyplněním této žádosti poskytuji městu Hostinné (tzv. správci osobních údajů ve smyslu Nařízení o ochraně osobních údajů, tzv. GDPR) mj. i svoje osobní údaje. Osobní údaje jsou vyžadovány pouze v rozsahu nezbytně nutném k tomu, aby bylo možné posoudit a vyřídit tuto žádost. Jsem si vědom toho, že osobní údaje nejsem povinen/na poskytnout, nicméně bez nich nemůže město Hostinné žádost posoudit.

Podrobnější informace o zpracování a ochraně osobních údajů, jako jsou zejména práva žadatele v souvislosti s ochranou osobních údajů, jsou uveřejněny na internetové stránce <http://hostinne.info/>.

V dne

.....
podpis žadatele

K žádosti je nutno přiložit

- doložení příjmu žadatele (výplatní lístky nebo potvrzení zaměstnavatele za poslední 3 měsíce, složenký z OSSZ, popř. výpisy z účtu)

Orientační ceník nájemného

Druh bytu	Nájem za m²/měsíc v Kč
služební	minimálně 75
sociální – nízké příjmy	75
sociální – podpora MMR	dle podmínek dotačního programu
v DPS	minimálně 75
prodlužování stávajících nájemních smluv	minimálně 75
nově uzavírané nájemní smlouvy	minimálně 80