



číslo:	1/2021
věc:	Směrnice pro přidělování a uzavírání smluv o nájmu domů spolufinancovaných z dotace EU/ERDF a SR ČR, IROP 11703
schváleno:	RO ze dne 27. 4. 2021, usnesení č. 310/R24/21
účinnost od:	1. 5. 2021
účinnost do:	neomezeně

SMĚRNICE PRO PŘIDĚLOVÁNÍ A UZAVÍRÁNÍ SMLUV O NÁJMU BYTŮ SPOLUFINANCOVANÝCH Z DOTACE

Název projektu: Sociální bydlení v obci Šumice
reg. č. projektu: CZ.06.2.56/0.0/0.0/18_104/0009022

Tato směrnice upravuje podmínky pro přidělování a uzavírání smluv o nájmu bytů (dále jen „smlouva o nájmu“) částečně financovaných z dotace Evropské unie – Evropským fondem pro regionální rozvoj a státního rozpočtu ČR v rámci Integrovaného regionálního operačního programu ve vlastnictví Obce Šumice. Jedná se o bytový dům čp. 585 se 7 b.j.:

Kapacita objektu sociálního bydlení:

<u>SO-01</u> dvoupodlažní budova+podkroví, uliční trakt 3 b.j.	sklad
SO-01/A dvoupodlažní mezonetový byt 2.-3.NP	83,7 m ² + 7,50 m ²
SO-01/B dvoupodlažní mezonetový byt 2.-3.NP	78,6 m ² + 7,50 m ²
SO-01/C bezbariérový byt 1.NP	50,2 m ² + 7,50 m ²
<hr/>	
<u>SO-02</u> třípodlažní budova, dvorový trakt 4 b.j.	
SO-02/A třípodlažní mezonetový byt 1.-3.NP	72,4 m ²
SO-02/B třípodlažní mezonetový byt 1.-3.NP	70,6 m ²
SO-02/C třípodlažní mezonetový byt 1.-3.NP	70,6 m ²
SO-02/D třípodlažní mezonetový byt 1.-3.NP	70,6 m ²
Podlahová plocha 7 b.j. celkem	496,7 m ² + 22,5 m ² =519,2 m ²

Při plnění této směrnice je Obec Šumice a osoby zařazené do Obecního úřadu Šumice povinna dodržovat zásady transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace, za současné správy majetku s péčí řádného hospodáře.

Čl. 1

Obecné podmínky přidělení bytu

1. Obcí Šumice bude na úřední desce a v místě obvyklým způsobem po dobu min. 15 dnů uveřejněn „Záměr pronajmout nemovitou věc – nájemní byt v BD čp. 585 v Šumicích a výzva k podání žádosti o přidělení bytu“, který je přílohou č. 1 této směrnice. Ve výzvě bude stanovena lhůta k podání žádosti, a to min. 30 dnů ode dne uveřejnění výzvy. Společně s výzvou bude uveřejněn formulář žádosti vč. příloh, který je přílohou č. 2 této směrnice.
2. Uzavření smlouvy o nájmu nebude podmíněno složením finančních prostředků (jistoty).

Nájemné za 1 m² podlahové plochy bytu v bytovém domě sjednané při uzavření smlouvy o nájmu nebo změně v průběhu trvání nájemního vztahu nesmí překročit limit nájemného stanovený MMR ČR. Limit nájemného může MMR ČR upravit, jestliže nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen od posledního stanovení limitu překročí 5 %. Upravený limit nájemného vyhláší a zveřejňuje MMR ČR na svých webových stránkách. V podporovaných bytech, které byly postaveny s



pomocí dotace v letech 2008 k datu 10. června 2020 vyhledává a zveřejňuje MMR upravený limit nájemného pro všechny podporované byty postavené s dotací od roku 2008 a pro všechny sociální byty postavené z IROP. Upravený limit činí 64,70 - Kč/m² podlahové plochy bytu.

3. Smlouva o nájmu může být uzavřena s osobou z cílové skupiny uvedené ve výzvě,
 - a) kdy minimálně 50 % členů, užívajících domácnost, musí být v ekonomicky produktivním věku, tj. ve věku 15 až 64 let. Do této podmínky se nezapočítávají děti a mládež do 14 let věku včetně.
 - b) která není v ekonomicky produktivním věku (tj. 65 let a výše), avšak minimálně dalších 50 % členů, užívajících domácnost, je v ekonomicky produktivním věku (tj. ve věku 15 až 64 let). Do této podmínky se nezapočítávají děti a mládež do 14 let věku včetně.
 - c) která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem nebo průměr čistých měsíčních příjmů a sociálních dávek všech členů domácnosti v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením smlouvy o nájmu bytu nepřesáhne dále stanovené násobky průměrných mezd.
4. Sociální byt je primárně určen pro dvě až tři osoby. Ubytování jiného počtu osob v rámci sociálního bytu je možné.
5. Smlouva o nájmu bude uzavřena na dobu určitou minimálně na jeden kalendářní rok a nejdéle na 2 roky s možností jejího opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce.
6. Smlouva o nájmu může být prodloužena, pokud nájemce a další osoby užívající domácnost i nadále budou splňovat podmínky týkající se limitů příjmů pro uzavření smlouvy o nájmu a podmínky bezdlužnosti vůči pronajímateli. Při obnovení smlouvy o nájmu nebude přihlíženo k minimálnímu počtu ekonomicky produktivních obyvatel ve společné domácnosti.
7. Pokud budou uspokojeni všichni žadatelé z cílových skupin daných výzvou v dané lokalitě, lze smlouvu o nájmu uzavřít i s osobou, která nepatří do cílových skupin anebo nesplňuje podmínky pro uzavření smlouvy o nájmu dle této směrnice. Smlouva o nájmu s osobou nepatřící do cílové skupiny může být uzavřena maximálně na jeden rok. V případě ukončení smlouvy o nájmu musí být nejpozději do tří měsíců od vyklizení domu uzavřena nová smlouva o nájmu s osobou z cílové skupiny. V odůvodněných případech může být lhůta pro uzavření nové smlouvy o nájmu prodloužena.
8. Po dobu výkonu služeb obecného hospodářského zájmu sociálního bydlení projektu musí být cílové skupině v sociálních bytech dostupná podpora ve formě sociální práce. Sociální prací je myšleno poskytování sociální služby podle 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 projektu zlepšující jejich nepříznivou sociální situaci. Taková služba je zajištěna Charitou Uherský Brod.

Čl. 2

Povinnosti oprávněného žadatele o přidělení bytu

1. Rodinné domy jsou prioritně určeny pro sociální bydlení osob v bytové nouzi.
2. Žadatel musí ke dni podání žádosti o přidělení domu do rozhodnutí o této žádosti splňovat tyto podmínky:
 - Žadatel je občanem České republiky nebo občanem jiného státu s platným povolením k trvalému pobytu na území České republiky.
 - Žadatel je starší 18 let a je plně způsobilý k právním jednáním.
 - Všechny osoby, které budou užívat domácnost, nesmí mít uzavřenou jinou smlouvu o nájmu, nemají ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely.



- Všechny osoby, které budou užívat domácnost, nemají splatné nedoplatky a nejsou evidovány jako dlužníci obce Šumice
 - Smlouva o nájmu bude uzavřena s osobou, která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením smlouvy o nájmu nepřesáhl 0,6 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy podle údajů ČSÚ. Toto pravidlo se vztahuje, pokud byt bude obývat pouze jedna osoba.
 - Pokud budou užívat nájemní dům další osoby, doloží osoba, s níž má být uzavřena smlouva o nájmu, že měsíční průměr součtu čistých příjmů a sociálních dávek všech členů domácnosti nepřesáhl za 12 kalendářních měsíců před uzavřením smlouvy o nájmu:
 - 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 smlouva o nájmu 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 smlouva o nájmu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok.
 - V období od července 2020 do června 2021 se pro porovnání příjmu používá hodnota průměrné mzdy za rok 2019 (zveřejněná ČSÚ v červnu 2020), která činí 34 111 Kč.
 - 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, ve znění pozdějších předpisů.
3. Žadatel je povinen ke své žádosti o přidělení domu doložit:
- potvrzení zaměstnavatele žadatele, který je zaměstnancem, o výši průměrného čistého měsíčního příjmu (průměr za posledních 12 měsíců před podáním žádosti) a všech členů domácnosti žadatele, kteří budou s žadatelem žít ve společné domácnosti v bytě, kterého se žádost týká,
 - potvrzení finančního úřadu o příjmech žadatele, který je podnikatelem, za předcházející kalendářní rok, nebo čestné prohlášení o výši průměrného měsíčního čistého příjmu v případě, že žadatel zahájil podnikání teprve v roce podání žádosti.
4. Žádost o přidělení bytu žadatel podává osobně prostřednictvím podatelny Obecního úřadu Šumice, a to vždy do termínu určeného ve výzvě dle čl. 1. Za den podání žádosti se u osobního podání považuje den fyzického převzetí žádosti na podatelně úřadu.
5. V případě zjištění, že i jen některé údaje uvedené v žádosti o přidělení domu nebo doložené k žádosti o přidělení domu se nezakládají na pravdě, je odpovědný pracovník oprávněn tuto žádost vyřadit z hodnocení. V případě dodatečného zjištění nepravdivých údajů žadatelem je Obec Šumice oprávněna nájem vypovědět bez výpovědní doby; tím není dotčen nárok Obce Šumice na náhradu škody způsobenou poskytnutím nepravdivých údajů žadatelem.

Čl. 3

Zpracování podaných žádostí o přidělení bytu

1. Po uplynutí termínu stanoveného ve výzvě k podání žádosti o přidělení bytu uzavře odpovědný pracovník obecního úřadu přijímání a evidenci žádostí o přidělení bytu.



2. Přijaté žádosti jsou po uplynutí termínu stanoveného ve výzvě posouzeny a vyhodnoceny odpovědným pracovníkem úřadu podle pravidel určených touto směrnicí a předloženy starostovi obce k projednání v Radě obce Šumice, včetně návrhu ke schválení pořadníku žadatelů. Rada obce Šumice po projednání schválí usnesením pořadník, který bude závazný pro přidělování bytů.
3. Pořadník bude platný po dobu 2 let s tím, že Obec Šumice je v mezidobí oprávněna vyzvat potenciální žadatele k podání žádosti, na jejichž základě mohou být tito žadatelé zařazeni do pořadníku žadatelů; v případě rovnosti bodů bude mít přednost žadatel, který podal žádost na základě dřívější výzvy.

Čl. 4

Pravidla pro hodnocení žádostí o přidělení bytu

1. Každá žádost, která je v termínu stanoveném ve výzvě doručena na Obecní úřad Šumice, je posouzena a vyhodnocena odpovědným pracovníkem. Jako první je vyhodnocena úplnost žádosti, následně je vyhodnoceno splnění základních podmínek v rámci poskytování sociálního bydlení a následně je provedeno bodové hodnocení žádosti.

Odpovědný pracovník stanoví výsledné pořadí žádostí dle součtu počtu bodů dosažených dle následujících jednotlivých kritérií.

A. Žadatel splňuje podmínky programu IROP (0 – 100 bodů)

- Ano 100 bodů
- Ne 0 bodů

B. Žadatel má v péči děti ve věku do 15 let

- za jedno dítě 30 bodů
- za každé další dítě 10 bodů

C. Žadatel má v Šumicích trvalé bydliště v celkové nepřetržité délce (0 - 20 bodů)

- Méně než 1 rok 0 bodů
- od 1 roku do 5 let (včetně) 5 bodů
- d 5 let do 10 let (včetně) 15 bodů
- od 10 let déle 20 bodů

D. Žadatel měl v období posledních pěti let dluhy nebo pohledávky po splatnosti

- Ano - 30 bodů
- Ne 0 bodů

E. Počet členů žadatelovy domácnosti (4 - 20 bodů)

- Za každou osobu, která bude řádně žít s žadatelem ve společné domácnosti a má v Šumicích trvalý pobyt 4 body

2. V případě získání shodného celkového počtu bodů u dvou či více žadatelů, rozhodne o přidělení bytu Rada obce Šumice.

3. V případě, že žadatel vůbec nedoloží některé údaje požadované touto směrnicí nebo je nedoloží ve formě touto směrnicí výslovně požadovaných příloh, bude jeho žádost hodnocena bez těchto údajů a příslušné kritérium bude hodnoceno 0 body.



Čl. 5

Uzavření smlouvy o nájmu bytu

1. Nájem jednotlivých bytů bude přidělen žadatelům dle nejvýhodnějšího pořadí; za tímto účelem bude žadatel vyzván k uzavření smlouvy o nájmu bytu. Smlouvu o nájmu musí žadatel uzavřít s obcí Šumice nejpozději do 30 dnů od prokazatelného doručení písemné výzvy k podpisu smlouvy o nájmu. Na základě písemné žádosti žadatele lze v odůvodněném případě tuto lhůtu prodloužit o dobu nezbytně nutnou. Po uplynutí této lhůty nárok na uzavření smlouvy o nájmu bytu zaniká, žadatel bude vyškrtnut z pořadníku a Obec Šumice je následně oprávněna vyzvat k uzavření smlouvy o nájmu žadatele v horším pořadí (náhradníka).
2. V případě zániku nájmu některého z pronajímaných bytů je Obec Šumice oprávněna uzavřít smlouvu o nájmu s doposud neuspokojeným žadatelem dle pořadníku.

Čl. 6

Závěrečná ustanovení

1. Po schválení nájmu všech bytů žadatelům s nejvyšším bodovým ohodnocením, usnesením Rady obce Šumice a po podpisu smluv o nájmu a předání bytů nájemcům, bude u ostatních žádostí týkajících se téhož bytového domu ukončeno řízení probíhající podle této směrnice a žadatel bude o této skutečnosti písemně informován. Veškeré přílohy doložené k žádosti o přidělení bytu si mohou žadatelé, se kterými nebyla uzavřena smlouva o nájmu, do 30 dnů od odeslání oznámení o neschválení vyzvednout na Obecním úřadě v Šumicích. Nevyzvednuté přílohy budou po uplynutí této lhůty skartovány.
2. V odůvodněných případech, zejména při řešení krizových situací, může Rada obce Šumice rozhodnout o přidělení bytu i mimo postup podle této směrnice.
3. Tato směrnice byla schválena Radou obce Šumice usnesením č. 310/R24/21 ze dne 27.4. 2021 a nabývá účinnosti dnem 1. 5. 2021.

Ing. Josef Jančář

starosta obce

Příloha č. 1 „Záměr pronajmout nemovitou věc – byt a výzva k podání žádosti o přidělení bytu“

Příloha č. 2 Žádost o přidělení bytu vč. příloh