



MĚSTO PŘÍBRAM

Směrnice č. 5/2021/MěÚ

Pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Příbram

Rada města Příbram na svém jednání ze dne 14.06.2021 v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, usnesením R.usn.č.575/2021 schválila tuto Směrnici č. 5/2021/MěÚ „Pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Příbram“ (dále jen „směrnice“ či „pravidla“).

OBSAH

Hlava I. Všeobecná ustanovení	4
Článek 1 - Úvodní ustanovení	4
Článek 2 - Vymezení pojmů	4
Článek 3 - Subjekty podílející se na rozhodnutí o přidělení bytu do nájmu	5
Článek 4 - Obecné podmínky pro poskytnutí bytu do nájmu	6
Článek 5 - Nájemní smlouvy	7
Článek 6 - Kategorie bytů, které jsou předmětem nájmu	9
Hlava II. Byty standardní	9
Článek 1 - Pravidla a postup před zahájením výběrového řízení	9
Článek 2 - Výběrové řízení na budoucího nájemce standardního bytu	10
Článek 3 - Postup po výběrovém řízení na nájemce standardního bytu	10
Článek 4 - Prodloužení nájmu v bytě kategorie standard	11
Hlava III. Sociální byty	12
Článek 1 - Definice sociálního bytu a systému prostupného bydlení	12
Článek 2 - Posuzování žádostí ze seznamu žadatelů a přidělení bytu	13
Článek 3 - Podání návrhu na přidělení sociálního bytu	13
Článek 4 - Podmínky posuzování návrhu na přidělení sociálního bytu	14
Článek 5 - posouzení návrhu a přidělení sociálního bytu	14
Článek 6 - Program sociální práce v sociálních bytech	16
Hlava IV. Byty pro příjmově vymezené osoby	16
Článek 1 - Definice bytů pro příjmově vymezené osoby (PVO)	16
Článek 2 - Podmínky pro nájem bytů pro PVO	16
Článek 3 - Posouzení žádosti o přidělení volného bytu pro PVO, posouzení žádosti o prodloužení nájemního vztahu v bytě pro PVO	17
Článek 4 - Přidělení bytů pro PVO – nájemní smlouva	18
Hlava V. Startovací byty	19
Článek 1 - Definice startovacích bytů	19
Článek 2 - Podmínky pro nájem startovacího bytu	19
Článek 3 - postup před zahájením výběrového řízení na pronájem startovacího bytu	19
Článek 4 - Vyhodnocení výběrového řízení na pronájem startovacího bytu	20
Článek 5 - Přidělení startovacího bytu a prodlužování nájmu – nájemní smlouva	20
HLAVA VI. Byty (zvláštního určení) v DPS	22
Článek 1 - Definice bydlení v DPS	22

Článek 2 - Podmínky pro přidělení bytu v DPS.....	22
Článek 3 - Podání žádosti o přidělení bytu v DPS.....	22
Článek 4 - Evidence a řízení o žádostech o přidělení bytu v DPS.....	23
Článek 5 - Podmínky posuzování žádosti o přidělení bytu v DPS.....	24
Článek 6 - přidělení bytu v DPS.....	25
Článek 7 - Pečovatelská služba v DPS.....	25
Článek 8 - Prodloužení nájmu bytu v DPS.....	26
Článek 9 - Směna, přenechání přiděleného bytu v DPS.....	26
Hlava VII. Byty v Komunitním domě seniorů (KoDuS)	27
Článek 1 - Definice bydlení v KoDuS	27
Článek 2 - Podmínky pro přidělení bytu v KoDuS	27
Článek 3 - Podání žádosti o přidělení bytu v KoDuS	27
Článek 4 - Evidence žádostí do bytů v KoDuS	28
Článek 5 - Podmínky posuzování žádosti o byt v KoDuS	28
Článek 6 - Přidělení bytu v Kodus.....	28
Článek 7 - Prodloužení nájmu bytu v KoDuS.....	29
Hlava VIII. Služební byty	30
Článek 1 - Postup a podmínky pro nájem služebního bytu	30
Článek 2 - Prodloužení nájmu v bytě kategorie služební	31
Hlava IX. Přenechání a směna bytů ve vlastnictví města	32
Článek 1 - Přenechání bytu	32
Článek 2 - Směna bytu	33
Hlava X. Závěrečná ustanovení	34
Přehled příloh	35

PREAMBULE

Město Příbram realizuje bytovou politiku založenou na principech otevřenosti, rovného přístupu, nediskriminace, s cílem podporovat vyvážený rozvoj města a udržet pozitivní demografické složení. Město Příbram se snaží řešit identifikované a nežádoucí jevy v sociologickém složení obyvatelstva.

HLAVA I.

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

ČLÁNEK 1 - ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- (1) Tato směrnice upravuje postup města Příbram (příslušných orgánů města, komisí, odborů MěÚ Příbram a Městské realitní kanceláře) při pronajímání bytů ve vlastnictví města Příbram.
- (2) Směrnice upravuje podmínky vzniku nájmu bytu, práva a povinnosti jednotlivých orgánů, příslušných komisí a odborů MěÚ Příbram, jakož i práva a povinnosti žadatelů o pronájem bytů.

ČLÁNEK 2 - VYMEZENÍ POJMŮ

- (1) V této směrnici se rozumí:

Byt

- Místnost nebo soubor místností ve vlastnictví města Příbram, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení;

BK

- Bytová komise – je poradním orgánem Rady města Příbram v bytových záležitostech;

KZS

- Komise zdravotní a sociální – je poradním orgánem rady města v oblasti zdravotní a sociální;

MĚRK

- Městská realitní kancelář – je organizační složka bez právní subjektivity se sídlem Čs. armády 5, Příbram IV, která provádí správu bytového fondu a je pověřena k činnostem souvisejícím s evidencí a řešením bytových záležitostí;

OSVZ

- Odbor sociálních věcí a zdravotnictví – je odborem Městského úřadu Příbram, který plní úkoly při posuzování pronájmu sociálních bytů a při pronajímání bytů zvláštního určení (DPS, KoDuS);

PVO

- Příjmově vymezená osoba – je osoba specifikovaná v nařízení vlády č. 78/2016 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení;

RM

- Rada města Příbram;

CSZS

- Centrum sociálních a zdravotních služeb, které je příspěvkovou organizací města Příbram;

DPS

- Byty zvláštního určení v Domě s pečovatelskou službou;

KoDuS

- Komunitní dům seniorů Příbram;

ÚP

- pracoviště Úřadu práce ČR.

ČLÁNEK 3 - SUBJEKTY PODÍLEJÍCÍ SE NA ROZHODNUTÍ O PŘIDĚLENÍ BYTU DO NÁJMU

- (1) Rozhodování o vzniku a zániku nájmu bytu ve vlastnictví obce je zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, svěřeno RM.

RM ve věcech bytového fondu ve vlastnictví města zejména:

- a) rozhoduje o uzavření nájemní smlouvy na volný byt, rozhoduje o prodloužení nájemního vztahu na základě nájemní smlouvy resp. dodatku ke smlouvě, o směně bytů, přenechání jiného volného bytu.
- b) pokud je to v zájmu obce nebo se jedná o zvláštní okolnosti hodné zřetele, může RM rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy na byt bez ohledu na splnění podmínek stanovených touto směrnicí,
- c) rozhoduje o vyřazení bytů z výběrového řízení,
- d) rozhoduje o zařazení bytů do jednotlivých kategorií,
- e) schvaluje změnu užívání bytu na nebytový prostor a opačně.

- (2) Městská realitní kancelář zejména:

- a) vede veškerou agendu v bytových záležitostech,
- b) připravuje podklady pro zveřejňování záměrů na pronájem volných bytů kategorie standard, startovací, bytů pro PVO, služební,
- c) připravuje podklady pro jednání BK ve věci přidělování volných bytů kategorie služební, bytů pro PVO, bytů startovacích; ve věci prodlužování nájemního vztahu v bytech kategorií standard, pro PVO, startovací, služební; ve věci směny a přenechání volných bytů v kategorii standard, pro PVO, startovací, služební,
- d) svolává komisi pro otevírání obálek při výběrovém řízení na obsazení bytů v kategorii standardní a startovací,
- e) na základě usnesení RM připravuje nájemní smlouvy a vydává pokyn k jejich uzavření,
- f) vydává souhlas s přijetím další osoby do bytu za podmínek dále ve směrnici uvedených,
- g) předkládá návrhy výpovědí z nájmu bytu starostovi města k podpisu, pokud pro tento účel není písemně pověřena starostou či RM jiná osoba.
- h) vede agendu pohledávek, které souvisejí s užíváním bytu, připravuje podklady pro řešení právních sporů (pro podání žalob k soudu),
- i) organizuje a zajišťuje prohlídky volných bytů pro zájemce ve stanovených termínech (pokud není v dané kategorii bytů uvedeno jinak),
- j) reportuje OSVZ na vyžádání informace (stavebně technický stav, poloha apod.) o uvolněných sociálních bytech, bytech zvláštního určení (DPS, KoDuS),
- k) pravidelně reportuje stav dluhů na bytech v kategorii sociální byt, bytech zvláštního určení (DPS, KoDuS) vedoucímu OSVZ, řediteli CSZS a vedoucímu střediska terénních služeb (dále jen CSZS – STS), nejdéle do 15. dne následujícího měsíce za předchozí měsíc. V případě potřeby OSVZ ověří stav dluhů u nájemců v sociálních bytech a DPS svým dálkovým elektronickým přístupem v ekonomickém programu,
- l) zajišťuje opravy a údržbu bytů a bytových domů a vede veškerou související agendu,
- m) spolupracuje s OSVZ mimo jiné i v otázkách provedení sociálního šetření za účelem stanovení sociální naléhavosti přidělení bytu a prodloužení nájmu u zájemců o byt pro PVO.

- (3) Komise pro otevírání obálek a hodnocení nabídek, kterou jmenuje RM zejména:
- a) posuzuje doručené nabídky do výběrového řízení na pronájem bytů kategorie standard z hlediska splnění povinného obsahu, výše nabízené ceny pronájmu, termínu a způsobu doručení,
 - b) ve spolupráci s MěRK připravuje podklady pro jednání RM.
- (4) Bytová komise zejména:
- a) spolupracuje s MěRK při přijímání žádostí o prodloužení nájmu v bytech kategorie standard, PVO, služební a startovací,
 - b) projednává žádosti o směnu, přenechání jiných volných bytů kategorie standard, PVO, služební a startovací a doporučuje RM ke schválení nejvhodnějšího nájemce bytu, dále projednává žádosti a předložené podklady zájemců o přidělení volného bytu pro PVO, služební, startovací a doporučuje RM ke schválení nejvhodnějšího zájemce,
 - c) vyjadřuje se ve sporných případech k užívání bytů, provádí kontroly bytů,
 - d) spolupracuje s MěRK při prověrkách užívání bytů,
 - e) vyjadřuje se ke stížnostem doručeným MěÚ nebo MěRK v oblasti bytové politiky,
 - f) úzce spolupracuje s OSVZ,
 - g) ve spolupráci s MěRK připravuje podklady pro jednání RM,
 - h) vyjadřuje se k uzavření nájemní smlouvy s vybraným uchazečem z výběrového řízení na obsazení volného bytu (standard) za splnění podmínek dle výzvy MěRK (Hlava II, článek 3).
- (5) Komise zdravotní a sociální zejména:
- a) úzce spolupracuje s OSVZ v rámci přidělování bytů zvláštního určení (DPS) a sociálních bytů,
 - b) projednává návrhy pro jednání RM.
- (6) Odbor sociálních věcí a zdravotnictví zejména:
- a) přijímá a organizačně zajišťuje projednání žádostí o nájem v bytech sociálních a zvláštního určení (DPS, KoDuS),
 - b) spolupracuje s KZS a MěRK při posuzování žádosti o nájem (směnu) v bytech sociálních a zvláštního určení (DPS, KoDuS),
 - c) spolupracuje s CSZS na kontrole vybraných smluvních podmínek nájmu v bytech sociálních a bytech zvláštního určení (DPS, KoDuS),
 - d) vydává písemné výzvy pro MěRK k uzavření nájemních smluv.

ČLÁNEK 4 - OBECNÉ PODMÍNKY PRO POSKYTNUTÍ BYTU DO NÁJMU

- (1) Zájemce o nájem bytu musí být státním občanem České republiky nebo osobou, která má na území ČR povolen trvalý pobyt nebo je státním příslušníkem členského státu Evropské unie, který je na území ČR zaměstnán. Tato podmínka se týká i rodinných příslušníků, jako spolubydlících osob.
- (2) Zájemce o nájem bytu musí být zletilý a svéprávný.
- (3) Při přidělování obecních bytů jsou preferováni občané města Příbram. Zájemce o nájem bytu by měl mít v době podání žádosti zpravidla 3 roky, nejméně však 1 rok trvalý pobyt na území města Příbram. Nesplnění této podmínky je projednáváno jako výjimka a takto schvalováno RM – viz Hlava I., čl. 3, odst. 1. Konkrétní posuzování této podmínky je případně specifikováno v dané bytové kategorii.
- (4) Zájemce o nájem bytu ani jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka žijící ve společné domácnosti nesmí být dlužníky po době splatnosti ve vztahu k městu Příbram ani k jeho organizačním složkám

a příspěvkovým organizacím (MěRK, CSZS, Technické služby města Příbram, Sportovní zařízení města Příbram). Pro účely této směrnice se za bezdlužnou osobu považuje též osoba, která má písemně sjednaný splátkový kalendář s věřitelem, který plní.

- (5) Zájemce o nájem bytu ani jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka nesmí být dlužníkem u finančního úřadu, okresní správy sociálního zabezpečení nebo příslušných zdravotních pojišťoven. Tuto skutečnost doloží zájemce, jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka společným čestným prohlášením (podepsaným zájemcem, jeho manželem/kou, partnerem/kou, druhem, družkou) o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu, okresní správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám při podání žádosti o přidělení bytu či prodloužení nájmu, o směnu či přenechání bytu. Toto společné čestné prohlášení bude součástí podkladů a dokumentů, které jsou relevantní pro objektivní posouzení a podání návrhu na přidělení bytu, prodloužení nájmu, o směnu či přenechání bytu. Pravdivost čestného prohlášení prokáže zájemce, jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka písemným dokladem od příslušné instituce, a to nejpozději do data konání nejbližší BK, KZS resp. RM, která o přidělení bytu, prodloužení nájmu, o směně či přenechání bytu rozhoduje. Pro účely této směrnice se za bezdlužnou osobu považuje též osoba, která má písemně sjednaný splátkový kalendář s věřitelem, který plní.
- (6) Zájemce o nájem bytu ani jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka žijící ve společné domácnosti nebyl/a v posledních pěti letech nájemcem bytu ve vlastnictví města Příbram, ze které dostal/a výpověď z důvodu neplacení nájemného nebo hrubého porušování nájemní smlouvy. Tuto skutečnost doloží společným čestným prohlášením.
- (7) Zájemce ani jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka nemají vlastnické, spoluvlastnické nebo břemenné právo užívání jiného bytu nebo nemovitosti určené k bydlení. V řízení o přidělování bytů jsou individuálně posuzovány případy vlastnictví, spoluvlastnictví či břemenného práva užívání jiného bytu nebo nemovitosti určené k bydlení.
- (8) Zájemce, jeho manžel/ka, partner/ka, druh/družka o přidělení bytu, o prodloužení nájmu, o směnu či přenechání bytu v předložené žádosti musí potvrdit souhlas s použitím osobních údajů pro účely evidence podle platné legislativy (zejména zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů v platném znění, který implementuje nařízení EU 2016/679 – GDPR).

ČLÁNEK 5 - NÁJEMNÍ SMLOUVY

- (1) Se všemi zájemci o byt ve vlastnictví města Příbram jsou po předchozím schválení nájmu RM uzavírány nájemní smlouvy, a to výlučně v písemné formě a výhradně v souladu s usnesením RM. Jinak než písemně uzavřená nájemní smlouva zakládá její neplatnost.
- (2) Nájemní smlouvy mají standardní obsah, který může být v návaznosti na konkrétní podmínky toho kterého smluvního vztahu doplněn či jinak upraven, ovšem pouze po dohodě obou smluvních stran a po odsouhlasení RM (změna podstatných náležitostí smlouvy) resp. správce bytového fondu MěRK (změna nepodstatných náležitostí smlouvy).
- (3) Nájemní smlouvy jsou uzavírány zásadně na dobu určitou, a to na dobu dvou let, s možností následného prodloužení vždy o další dva roky, není-li dále v této směrnici u jednotlivých forem poskytování bytů do nájmu stanoveno jinak. Pronajímatel deklaruje ochotu přistoupit k prodloužení nájemního vztahu za splnění určitých podmínek, jenž jsou specifikovány u jednotlivých bytových

kategorií, vyjma těch nájemních vztahů, na něž by se ke dni skončení sjednané doby nájmu vztahoval některý zákonný důvod pro výpověď z nájmu bytu dle § 2288, § 2291 a § 2298 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále občanský zákoník či OZ). Tyto případy budou posuzovány individuálně BK, OSVZ, KZS a předkládány k rozhodnutí RM.

- (4) Vybraný zájemce, jako nejvhodnější uchazeč o příslušnou kategorii bytu (ve výběrovém řízení nebo podle popsaného postupu výběru), je povinen poskytnout pronajímateli řádnou součinnost potřebnou k uzavření nájemní smlouvy. V případě, že vybraný zájemce bez vážných důvodů, které je povinen neprodleně sdělit pronajímateli, nájemní smlouvu do termínu uvedeného v této směrnici neuzavře nebo nedoloží všechny požadované dokumenty, má se za to, že neposkytl pronajímateli řádnou součinnost k uzavření nájemní smlouvy. V takovém případě je pronajímatel oprávněn uzavřít nájemní smlouvu se zájemcem, který se umístil ve výběrovém řízení na druhém příp. třetím místě nebo byl vybrán jako náhradník podle popsaného postupu výběru. V případě, že zájemce neposkytne ve stanoveném termínu řádnou součinnost k uzavření smlouvy, propadá jistota složená pro účast ve výběrovém řízení, respektive dle dále uvedených postupů výběru, ve prospěch pronajímatele - města Příbram.
- (5) V bytech vlastněných městem Příbram je přípustné nechávat bydlet pouze osoby, které mají uzavřenu nájemní smlouvu s pronajímatelem – městem Příbram, anebo osoby, které s ní tvoří společnou domácnost. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu (není-li dále v této směrnici u jednotlivých forem poskytování bytů do nájmu stanoveno jinak), pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 OZ se použije přiměřeně. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Dá-li nájemce byt nebo jen část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a § 2275 OZ, hrubě tím poruší svou povinnost. V případě porušení tohoto ustanovení budou v souladu s občanským zákoníkem zahájeny úkony vedoucí k ukončení nájemního vztahu.
- (6) Nájemce bytu je povinen řídit se po celou dobu nájmu ustanoveními nájemní smlouvy, domovním řádem, příslušnými ustanoveními této směrnice a obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. V případě porušování těchto předpisů bude s nájemcem ukončen nájemní vztah.

ČLÁNEK 6 - KATEGORIE BYTŮ, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM NÁJMU NEBO SMĚNY

(1) Město Příbram poskytuje do nájmu tyto kategorie bytů:

- a) standardní,
- b) sociální,
- c) startovací,
- d) byty zvláštního určení v Domech s pečovatelskou službou - DPS,
- e) služební,
- f) pro PVO,
- g) podporované byty zvláštního určení KoDuS.

HLAVA II.

BYTY STANDARDNÍ

Volné byty kategorie standard jsou vždy pronajímány na základě výběrového řízení a za podmínek dále stanovených. Výběrové řízení je řízení, jehož cílem je z neurčitého počtu zájemců vybrat toho, s nímž bude za předpokladu splnění všech podmínek, po odsouhlasení RM, uzavřena nájemní smlouva k bytu ve vlastnictví města Příbram.

ČLÁNEK 1 - PRAVIDLA A POSTUP PŘED ZAHÁJENÍM VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

- (1) Záměr pronájmu volného bytu formou výběrového řízení bude zveřejněn minimálně po dobu 15 dnů v souladu s platnou legislativou (na úřední desce, na webových stránkách, příp. ve zpravodaji MěÚ Příbram).
- (2) Zveřejněný záměr pronájmu volného standardního bytu bude minimálně obsahovat stručnou charakteristiku bytu (adresa, umístění bytu v domě, skladba místností včetně příslušenství a vybavení, podlahová plocha), výši minimálního základního nájemného, aktuální výši měsíčních záloh na služby spojené s užíváním bytu (pokud je známa), termín pro přijímání nabídek o poskytnutí bytu výběrovým řízením, místo podání nabídek, termín prohlídky bytu, podmínky pronajímatele, kritéria hodnocení nabídek zájemců, hlavní podmínky uzavření nájemní smlouvy a informace o výši a způsobu složení jistoty pro účast ve výběrovém řízení a jejího vrácení.
- (3) Zájemce o nájem volného standardního bytu musí podat písemnou nabídku ve výběrovém řízení, která musí být učiněna na předepsaném formuláři. Tento formulář bude možné vyzvednout v MěRK, zároveň bude přístupný ke stažení na webu města (jako příloha zveřejněného záměru), nebo bude na vyžádání zaslán e-mailem od MěRK. Formulář musí být řádně vyplněný, podepsaný vlastnoručně zájemcem o nájem bytu. Na předmětném formuláři bude kromě veškerých požadovaných údajů uvedena výše nabízeného měsíčního smluvního nájemného. Všechny uvedené údaje musí být jasné, určité, srozumitelné a čitelné. Součástí formuláře je čestné prohlášení zájemce o nájem bytu, že splňuje podmínky dle Hlavy I., čl. 4 těchto pravidel.
- (4) Zájemce o nájem volného standardního bytu současně s vyplněným formulářem předloží doklad o úhradě jistoty pro účast ve výběrovém řízení. Tato jistota bude neprodleně vrácena zájemcům, kteří byli vyřazeni před hodnocením jednotlivých nabídek pro nesplnění podmínek, které jsou stanoveny touto směrnicí a též zájemcům, kteří ve výběrovém řízení neuspěli. O případném vyřazení

zájemců před hodnocením jednotlivých nabídek pro nesplnění podmínek jsou tito zájemci písemně informováni.

- (5) Nabídku zájemce podává ve lhůtě stanovené pro podání nabídek v uzavřené obálce, viditelně označené „Neotvírat – Nabídkové řízení – pronájem bytu (specifikace dle zveřejněného záměru)“ na adresu MěÚ Příbram. Na obálce bude uvedena zpáteční adresa zájemce. Obálka musí být zajištěna proti rozlepení (např. lepicí páskou) s podpisem zájemce.

ČLÁNEK 2 - VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA BUDOUcíHO NÁJEMCE STANDARDNíHO BYTU

- (1) Výběrové řízení proběhne v den, místě a čase, který byl stanoven v záměru pronájmu bytu a uveřejněn. Otevírání obálek se mají právo účastnit zájemci, kteří podali do výběrového řízení nabídku.
- (2) Otevírání obálek bude zahájeno bez zbytečného odkladu po ukončení termínu pro podávání nabídek. Komise otevře za přítomnosti zájemců, kteří podali nabídku do výběrového řízení, obálky s nabídkami a překontroluje jejich obsahové náležitosti. Nabídky, které nebudou řádně vyplněné (tj. nebudou obsahovat: požadované údaje a výši nabízeného měsíčního smluvního nájemného nebo nebudou údaje v nich uvedené jasné, určité, srozumitelné a čitelné), nebudou podepsané (tj. nebudou vlastnoručně podepsány zájemcem o nájem bytu) nebo nebudou obsahovat doklad o složení jistoty pro účast ve výběrovém řízení, budou vyřazeny a nebude k nim přihlíženo.
- (3) Komise seřadí nabídky podle výše nabízeného nájemného a stanoví pořadí zájemců od nejvyšší nabídky po nejnižší. Komise doporučuje nejvhodnějšího zájemce k uzavření nájemní smlouvy RM dle základního kritéria – nejvyšší nabídková cena. O přidělení bytu rozhoduje RM. V případě rovnosti nabídek bude o pořadí rozhodovat los, který bude proveden při zasedání RM.

ČLÁNEK 3 - POSTUP PO VÝBĚROVÉM ŘÍZENÍ NA NÁJEMCE STANDARDNíHO BYTU

- (1) Oznámení o rozhodnutí RM bude zasláno zájemcům doporučeným dopisem na doručovací adresu, kterou za tímto účelem uvedli ve své nabídce.
- (2) Vybraný zájemce je povinen do 15 dnů od převzetí oznámení předložit na písemnou výzvu MěRK:
 - a) veškeré dokumenty dokládající skutečnosti tvrzené formou čestného prohlášení, které bylo předloženo zájemcem při výběrovém řízení,
 - b) potvrzení o úhradě jistoty ve výši trojnásobku nabízeného nájemného. Jistota nenahrazuje úhradu nájemného za byt. Jistota slouží k úhradě případných dlužných částek za nájemné a služby spojené s užíváním bytu nebo případných škod způsobených nájemcem nebo osobami s ním bydlícími na bytovém zařízení, bytě či domě. Zbývající část této jistoty, resp. jistota celá, nebude-li mít město Příbram vůči bývalému nájemci pohledávky, bude bývalému nájemci vrácena při skončení nájmu včetně příslušenství. Pronajímatel může vyzvat nájemce k doplnění čerpané jistoty do její plné výše – trojnásobku nabízeného nájemného. K uhrazení jistoty spojené s nájmem je možné částečně (či úplně) použít jistotu pro účast ve výběrovém řízení. O úhradě jistoty spojené s nájmem v plné výši, řádně a včas předkládá zájemce písemný doklad.

- (3) Zájemce, který uvede ve své nabídce, čestných prohlášeních či jiných dokladech týkajících se předmětného výběrového řízení nepravdivé údaje, nebo nesplní veškeré podmínky řádně, úplně pro uzavření nájemní smlouvy ve stanovené lhůtě, ztrácí právo na uzavření nájemní smlouvy pro neposkytnutí řádné součinnosti při uzavření smlouvy (Hlava I., čl. 5, odst. 4) těchto pravidel). Jistota složená pro výběrové řízení propadá ve prospěch pronajímatele. Případný rozdíl mezi uhrazenou jistotou pro výběrové řízení a uhrazenou jistotou spojenou s nájmem bude vyplacen zpět zájemci na jeho účet či v hotovosti (dle dohody) a to neprodleně, nejpozději do 5 pracovních dnů, kdy mělo dojít ke splnění všech podmínek ze strany zájemce.
- (4) Vítězný zájemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 10 dnů od jejího doručení. V případě, že tak neučiní, platí, že zájemce neposkytl řádnou součinnost při uzavření smlouvy (Hlava I., čl. 5, odst. 4) těchto pravidel). Jistota složená pro výběrové řízení propadá ve prospěch pronajímatele. Případný rozdíl mezi uhrazenou jistotou pro výběrové řízení a uhrazenou jistotou spojenou s nájmem bude vyplacen zpět zájemci na jeho účet či v hotovosti (dle dohody) a to neprodleně, nejpozději do 5 pracovních dnů, kdy mělo dojít ke splnění všech podmínek ze strany zájemce.

ČLÁNEK 4 - PRODLOUŽENÍ NÁJMU V BYTĚ KATEGORIE STANDARD

- (1) Zájemce o prodloužení nájemního vztahu v bytě kategorie standard musí podat písemnou žádost, která musí být učiněna na předepsaném formuláři. Tento bude možné vyzvednout v MěRK, bude zároveň přístupný ke stažení na webu města, nebo bude na vyžádání zaslán e-mailem od MěRK. Formulář musí být řádně vyplněný, podepsaný vlastnoručně zájemcem.

Na předmětném formuláři bude kromě veškerých požadovaných údajů uveden i souhlas zájemce s podmínkou pronajímatele, uvedenou pod bodem 2) tohoto článku č. 4 – prodloužení nájmu v bytě kategorie standard.

Všechny uvedené údaje ve formuláři musí být jasné, určité, srozumitelné a čitelné. Součástí formuláře je čestné prohlášení zájemce o nájem bytu, že splňuje podmínky dle Hlavy I., čl. 4 těchto pravidel. Vyplněné a podepsané žádosti přijímá MěRK na adrese sídla (správce uvede datum a hodinu převzetí). Předpokladem prodloužení nájmu je též plně uhrazená – složená jistota (ve výši trojnásobku nájemného) před uzavřením předchozího nájemního vztahu.

- (2) Podmínkou pronajímatele, pro prodloužení nájmu v bytě kategorie standard dle podané žádosti, je navýšení ceny dosud hrazeného měsíčního nájemného/m² ke skončení nájemního vztahu na úroveň minimální ceny nájemného pro danou kategorii bytu. Přehled minimálních cen nájemného pro jednotlivé kategorie bytů je uveden v příloze č. 1 této směrnice, a bude ročně aktualizován. V případě, že dosud hrazené měsíční nájemné/m² ke skončení nájemního vztahu je vyšší než minimální cena nájemného dle aktualizované přílohy č. 1 této směrnice, pak nájemné (pro případ prodloužení nájemního vztahu) bude v úrovni nájemného ke dni skončení předešlého nájemního vztahu.

Bude-li trvání doby nájmu delší než jeden rok (a to i pokud bude či bylo trvání doby nájmu prodlouženo dodatkem k nájemní smlouvě), pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o procentní míru inflace průměrných spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku dle údajů Českého statistického úřadu. Podrobnosti ohledně inflačního zvýšení budou specifikovány v příslušné nájemní smlouvě, resp. dodatku k nájemní smlouvě.

BK projednává přijaté, řádně vyplněné a úplné žádosti zájemců o prodloužení nájemního vztahu v bytě standard včetně všech doložených požadovaných podkladů (viz. Hlava I., čl. 4). BK doporučuje/nedoporučuje RM prodloužení nájemního vztahu se zájemcem. K prodloužení nájemní smlouvy může dojít za předpokladu, že v uplynulém období nebyla nájemní smlouva zájemcem porušována, a že nebyly vznášeny oprávněné stížnosti na zájemce či některého z uživatelů bytu.

O prodloužení nájemního vztahu rozhoduje RM. MěRK následně písemně vyrozumí zájemce o konečném rozhodnutí RM.

- (3) Nájemní smlouva (resp. dodatek o prodloužení nájemního vztahu k původní nájemní smlouvě) se uzavírá na základě rozhodnutí RM na dobu určitou, maximálně však opět na dobu 2 let. Zájemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 10 dnů od doručení. V případě, že tak neučiní a neexistují závažné důvody, pro které by nemohl zájemce smlouvu uzavřít, platí, že zájemce neposkytl řádnou součinnost při uzavření smlouvy (resp. dodatku) a je povinen předat byt zpět pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu dle podmínek původně sjednaných.
- (4) RM si vyhrazuje právo změnit podmínky nájemní smlouvy při prodloužení nájemního vztahu.

HLAVA III.

SOCIÁLNÍ BYTY

ČLÁNEK 1 - DEFINICE SOCIÁLNÍHO BYTU A SYSTÉMU PROSTUPNÉHO BYDLENÍ

- (1) Sociální byty jsou především určeny k postupu nebo propadu mezi stupni bydlení s ohledem na osobní přístup k občanským hodnotám a plnění společenských norem, individuální přístup k řešení nepříznivé životní situace a podmínek bydlení rodiny nebo jednotlivého občana města Příbram. Zejména neumožňují-li podmínky občana samostatný, bezpečný nebo důstojný život, nevyhovují-li standardům běžného bydlení (na ubytovnách, v zařízení sociálních služeb, nevyhovující nájemní bydlení apod.). Také aktuální osobní či sociální situace občana vyžaduje-li podporu ve formě intenzivní sociální práce, nebo spolupráci se sociálním pracovníkem, pro niž je motivován a aktivně usiluje-li o to svou situaci změnit. Prostup mezi jednotlivými stupni je možný oběma směry. Směrem níže zejména v situaci, kdy občan nenaplní stanovené podmínky. Jednotlivé stupně bydlení tvoří:

- | | |
|--------------------|--|
| I. stupeň | <i>zařízení sociálních služeb, zařízení institucionální péče (dětský domov, výchovný ústav, věznice), ubytovací zařízení na přechodnou dobu</i> |
| II. stupeň | Sociální byt - podmínkou pro získání sociálního bytu je individuální vyhodnocení sociální situace rodiny nebo jednotlivce, aktivní přístup ke spolupráci s OSVZ a písemný závazek uzavření smlouvy s obsahem účasti v programu sociální práce s CSZS – STS. |
| III. stupeň | <i>Standardní bydlení</i> |

- (2) MěRK je RM pověřena k hlášení uvolněných bytů OSVZ, které jsou RM určeny jako byty sociální.

- (3) V rámci stanovených pravidel přidělování sociálních bytů vede sociální pracovník OSVZ detailně interní seznam žadatelů o sociální byt. Evidováni jsou ti žadatelé, kteří odevzdají na OSVZ podepsaný dotazník pro přidělení bytu. Přidělování se řídí touto směrnicí stanovenými pravidly. V případě nesplnění některé ze základních uvedených podmínek je možné žádat o výjimku z pravidel, kdy bude posuzována individuální situace žadatele (např. v případě nesplnění podmínky trvalého pobytu bude výhodou zaměstnání v Příbrami nebo bydliště ve spádové obci ORP Příbram).

ČLÁNEK 2 - POSUZOVÁNÍ ŽÁDOSTÍ ZE SEZNAMU ŽADATELŮ A PŘIDĚLENÍ BYTU

- (1) OSVZ vychází z naléhavosti jednotlivých případů a potřeb žadatelů s ohledem na aktuálně uvolněný byt. Množství přidělovaných bytů je závislé na počtu uvolněných bytů.
- (2) Pracovníci OSVZ při svém doporučení multidisciplinárnímu týmu, který je definován v dalším textu, využívají k výběru vhodných zájemců bodového hodnocení níže uvedených kritérií, přihlíží k výsledku vlastního sociálního šetření a dále přihlíží k doporučení kompetentních pracovníků CSZS – STS (středisko terénních služeb) a jejich sociálního šetření, případně vyjádření pracovníků MěRK.

Způsob bodového hodnocení:

- 45 b.** Žadatel je občan s trvalým pobytem na území města Příbram déle než 3 roky.
- 40 b.** Žadatel, jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka má splněny finanční závazky dle Hlavy I. čl. 4 odst. (4).
- 35 b.** Žadatel má v době přidělení bytu prokazatelný příjem (vč. dávek sociální péče), ze kterého bude hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu.
- 30 b.** Žadatel, či člen domácnosti, má v Příbrami zaměstnání nebo jiné vazby (příbuzenské vazby, děti navštěvují školské zařízení v Příbrami apod.).
- 25 b.** Žadatel je občan s trvalým pobytem na území města Příbram kratší dobu než 3 roky, nejméně však 1 rok.
- 25 b.** Žadatel je občan ze spádové obce ORP Příbram.
- 20 b.** Žadatel nedostal v minulosti výpověď z bytu ve vlastnictví města Příbram (viz Hlava I., čl. 4, odst. 6).
- 15 b.** Žadatel je rodič samoživitel s nezletilým dítětem (dětmi).
- 10 b.** Rodina s nezletilými dětmi.
- 5 b.** Žadatel v době vyplnění dotazníku o sociální byt již aktivně spolupracuje s poskytovateli sociálních a zdravotních služeb v Příbrami.
- (3) Žadatel o sociální byt je povinen nejpozději do 1 roku aktualizovat svou žádost o byt na OSVZ a potvrdit tímto, že na žádosti trvá. V případě, že tak neučiní, má se za to, že jeho potřeba přidělení bytu pominula a žádost bude vyřazena ze seznamu žadatelů.

ČLÁNEK 3 - PODÁNÍ NÁVRHU NA PŘIDĚLENÍ SOCIÁLNÍHO BYTU

- (1) Návrh na přidělení sociálního bytu předkládá RM vždy OSVZ na základě vlastního šetření, na základě podnětu ÚP, na základě doporučení CSZS nebo jiného poskytovatele sociálních služeb, ale vždy jako výsledek jednání a stanoviska multidisciplinárního týmu tvořeného minimálně zástupci OSVZ a CSZS. V případech, které vyžadují výjimku z pravidel této směrnice, pak projednává KZS.

- (2) Nedílnou součástí návrhu je závazný souhlas žadatele o sociální byt se zařazením do Programu sociální práce (CSZS – STS), který stanovuje OSVZ v součinnosti s CSZS.

ČLÁNEK 4 - PODMÍNKY POSUZOVÁNÍ NÁVRHU NA PŘIDĚLENÍ SOCIÁLNÍHO BYTU

- (1) Žadatel musí splňovat podmínky stanovené v Hlavě I., čl. 4 této směrnice.
- (2) Žadatel zároveň doloží potvrzení o výši čistého příjmu všech členů domácnosti, kteří budou užívat byt za období 1 kalendářního roku. Do dokladovaných čistých příjmů se zahrnují příjmy ze závislé činnosti, příjmy z podnikání nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, dávky nemocenského, dávky důchodového zabezpečení, podpory v nezaměstnanosti, přiznané dávky státní sociální podpory a dávky hmotné nouze (doklad: potvrzení od zaměstnavatele, výměr důchodu, potvrzení ÚP, daňové přiznání, apod.). Doložená výše příjmů musí být dostatečnou zárukou pro hrazení předpokládané výše nájemného a záloh na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu. Doklady nesmí být starší 3 měsíců, daňové přiznání s razítkem správce daně – za poslední zdaňovací období.
- (3) Žadatel uvede seznam všech budoucích uživatelů bytu s uvedením jména, příjmení, dat jejich narození a doklad o současném bydlišti. Plánovaný počet osob pro užívání bytu musí být přiměřený velikosti bytu a nesmí bránit tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt v hygienicky vyhovujících podmínkách. Na jednoho člena domácnosti se zpravidla stanovuje minimální hygienická plocha obytné plochy bytu mimo kuchyně 7- 8 m².
- (4) Obsahem návrhu mohou být také reference o bezproblémovém průběhu předchozího užívání prostorů pro bydlení od předchozího pronajímatele či ubytovatele, příp. reference vedoucího pracovníka zařízení sociálních služeb nebo jiné instituce. K tomuto doporučení se může přihlížet při posuzování návrhu na přidělení sociálního bytu.

ČLÁNEK 5 - POSOUZENÍ NÁVRHU A PŘIDĚLENÍ SOCIÁLNÍHO BYTU

- (1) V případě uvolnění sociálního bytu MěRK tuto skutečnost nahlásí OSVZ. Sociální pracovník OSVZ vybere podle stanoveného postupu výběru vhodných žadatelů (postup popsán níže) zájemce o sociální byt splňující kritéria této směrnice (s přihlédnutím k bodovému hodnocení) a provede aktuální sociální šetření.

Postup výběru vhodných zájemců o sociální byt:

- a) sociální pracovník OSVZ vzhledem k velikosti bytu zvolí zájemce o sociální byt odpovídající počtem osob danému bytu,
- b) z těchto zájemců jsou vybíráni ti, kteří nejvíce splňují obecné podmínky dané touto směrnicí (viz. Hlava I., čl. 4),
- c) z těchto zájemců jsou vybíráni ti, kteří nejvíce splňují další kritéria bodového hodnocení a je také přihlíženo k referencím spolupracujících sociálních služeb, MěRK a dalších institucí, referencím od přechozího pronajímatele či ubytovatele a doporučení OSPOD (orgán sociálně-právní ochrany dětí),
- d) dále je hodnocena aktivní spolupráce zájemce s OSVZ a aktivní přístup k řešení bytové a sociální situace,
- e) každý zájemce o sociální byt je hodnocen individuálně a v odůvodněných případech je vybrán i přes nesplnění obecných podmínek,

- f) standardně jsou navrhováni minimálně dva zájemci, kteří jsou posuzováni na jednání multidisciplinárního týmu.
- (2) Pracovník OSVZ (sociální pracovník) svolá jednání multidisciplinárního týmu. Multidisciplinární tým tvoří zpravidla tři zástupci OSVZ (sociální pracovník, specialista v oblasti dostupného bydlení a další pracovník) a dva zástupci CSZS (CSZS - STS, Sociální poradna, aj.). Dle potřeby a specifik jednotlivých žádostí mohou být v některých případech přizváni další poskytovatelé sociálních služeb a zástupci z ÚP.
- (3) Zástupci OSVZ předloží návrhy¹ na přidělení sociálního bytu členům multidisciplinárního týmu. Multidisciplinární tým určí pořadí kandidátů pro sociální byt. Zpravidla je vybrán jeden kandidát a jeden náhradník.
- (4) Žadatel o sociální byt bude o možnosti pronájmu bytu informován a případně vyzván i k možnosti fyzické prohlídky nabízeného bytu. Během společné prohlídky (za účasti pracovníka OSVZ) bude žadatel ze strany MěRK seznámen se stavebně technickým stavem bytu a stavem jeho zařízovacích předmětů. Žadatel je povinen OSVZ uvést, zda možnosti fyzické prohlídky pronajímaného bytu využije či nikoliv. Pokud tak neučiní (nabídku fyzické prohlídky nevyužije), má se za to, že si předmět pronájmu řádně prohlédl. Z prohlídky bytu je sepsán protokol o stavu bytu a jeho vybavení. OSVZ na žádost žadatele o sociální byt nebo jiného subjektu plní roli mediátora nebo koordinátora komunikace ve vztahu ke spolunájemníkům nebo MěRK. Následně OSVZ předloží stanovisko multidisciplinárního týmu RM včetně vyjádření o doložení potvrzení pravdivosti čestného prohlášení žadatele o bezdlužnosti dle Hlavy I., čl. 4, odst. 4) a 5). RM vydá stanovisko o přidělení nebo nepřidělení uvolněného sociálního bytu na základě posouzení OSVZ.
- (5) OSVZ předkládá doporučení k přidělení bytu KZS pouze v případech, které vyžadují výjimku z podmínek této směrnice. KZS vydá pro RM stanovisko k přidělení nebo nepřidělení uvolněného sociálního bytu na základě posouzení OSVZ.
- (6) OSVZ žadatele o sociální byt vždy písemně vyrozumí o konečném rozhodnutí RM. Písemnou informaci o přidělení sociálního bytu předá OSVZ následně MěRK, včetně výzvy k uzavření nájemní smlouvy s přiloženým usnesením RM, kterým se schvaluje přidělení sociálního bytu žadateli.
- (7) Nájemce sociálního bytu je povinen plnit Program sociální práce, řídit se po celou dobu nájmu ustanoveními nájemní smlouvy, domovním řádem a obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. Nájemce je dále povinen, pokud je příjemcem dávky na bydlení ze strany ÚP, zajistit její přímé vyplácení pronajímateli. V případě porušení těchto pravidel bude s nájemcem ukončen (neprodloužen) nájemní vztah. Nájemní smlouva k sociálnímu bytu se uzavírá vždy na dobu určitou 3 měsíce, může být MěRK s písemným předchozím souhlasem od OSVZ prodloužena, ale v souhrnu maximálně na dobu 24 měsíců. Celkovou maximální dobu trvání nájemní smlouvy – 24 měsíců sleduje OSVZ a při jejím případném překročení navrhuje další postup řešení bytové situace nájemce.

¹ Návrhy předkládá pouze pracovník OSVZ na základě doporučení CSZS, ÚP, MěRK, případně jiných subjektů.

ČLÁNEK 6 - PROGRAM SOCIÁLNÍ PRÁCE V SOCIÁLNÍCH BYTECH

- (1) Každému nájemci sociálního bytu je stanoven Program sociální práce, který sestavuje sociální pracovník OSVZ na základě případového jednání s nájemcem a ve spolupráci s CSZS – STS (uzavření Smlouvy o poskytování sociálních a aktivizačních služeb pro rodiny s dětmi nebo pro jednotlivce dohodu o poskytování služby TP – terénní programy).

Program sociální práce je zaměřen zejména na:

- a) plnění stanovených úhrad spojených s nájmem bytu,
 - b) dodržování dalších povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a domovního řádu,
 - c) úhradu závazků/dluhů,
 - d) aktivní přístup k zaměstnání,
 - e) aktivní plnění smluv a dohod uzavřených s poskytovatelem sociálních služeb,
 - f) případné plnění úkolů stanovených orgánem sociálně-právní ochrany dětí.
- (2) Program sociální práce obsahuje dílčí kroky včetně termínů jejich naplnění. Nevyžaduje-li situace jinak je program každému nájemci sociálního bytu 1x za 3 měsíce aktualizován sociálním pracovníkem OSVZ.
- (3) V případě neplnění Programu sociální práce nebo nespolupráce (případně i pasivní spolupráce) s CSZS – STS, ukončí CSZS – STS s klientem Smlouvu o poskytování sociálně aktivizačních služeb pro rodiny s dětmi nebo dohodou o poskytování služby TP (terénní programy). O ukončení smlouvy písemně informuje OSVZ. Na základě této informace podá OSVZ MĚRK písemný návrh výzvy k neprodloužení nájemní smlouvy.
- (4) Nájemce bytu může využívat mimo služeb Programu sociální práce a individuálního plánování další sociální služby. Rozsah poskytovaných úkonů sociální služby je dán platnou legislativou – zejména zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů a výše úhrady za poskytované služby je v souladu s vyhláškou č. 505/2006 Sb., sazebník úkonů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

HLAVA IV.

BYTY PRO PŘÍJMOVĚ VYMEZENÉ OSOBY

ČLÁNEK 1 - DEFINICE BYTŮ PRO PŘÍJMOVĚ VYMEZENÉ OSOBY (PVO)

- (1) Byty pro příjmově vymezené osoby (dále jen PVO) se pro účely této směrnice rozumí byty pronajímané na adrese Pb IV/4, a Pb II/326 , postavené ze státních dotací² a určené pro příjmově vymezené osoby.

ČLÁNEK 2 - PODMÍNKY PRO NÁJEM BYTŮ PRO PVO

- (1) Zájemce, jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka o nájem volného bytu či prodloužení nájemního vztahu v PVO musí kromě podmínek stanovených v Hlavě I., čl. 4 této směrnice splňovat podmínky

² Dotace byly poskytnuty dle nařízení vlády č. 146/2003 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tj. nařízení vlády č. 78/2016 Sb., ve kterém je také definován termín PVO.

a kritéria dle Nařízení vlády č. 78/2016 Sb. o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení, v platném znění.

- (2) Záměr pronájmu volného bytu pro PVO bude zveřejněn minimálně po dobu 15 dnů v souladu s platnou legislativou (na úřední desce, na webových stránkách, příp. ve zpravodaji MěÚ Příbram).
- (3) Zveřejněný záměr pronájmu volného bytu pro PVO bude minimálně obsahovat stručnou charakteristiku bytu (adresa, umístění bytu v domě, skladbu místností včetně příslušenství a vybavení, podlahová plocha), výši základního nájemného, aktuální výši měsíčních záloh na služby spojené s užíváním bytu (pokud je známa), termín pro přijímání žádostí poskytnutí volného bytu pro PVO, místo podání žádostí, termín (y) prohlídky bytu, podmínky pronajímatele, hlavní podmínky uzavření nájemní smlouvy, výši požadované jistoty (kauce) a podmínky její úhrady a zpětného proplacení, návrh nájemní smlouvy.
- (4) Zájemce o nájem volného bytu pro PVO musí podat písemnou žádost, která musí být učiněna na předepsaném formuláři. Tento formulář (včetně příloh pro potvrzení příjmů zájemců a dalších členů domácnosti) bude možné vyzvednout v MěRK, bude zároveň přístupný ke stažení na webu města (jako příloha zveřejněného záměru), nebo bude na vyžádání zaslán e-mailem od MěRK. Formulář musí být řádně vyplněný, podepsaný vlastnoručně zájemcem o nájem bytu pro PVO. Na předmětném formuláři bude kromě veškerých požadovaných údajů uveden i souhlas zájemce s provedením sociálního šetření od OSVZ. Všechny uvedené údaje musí být jasné, určité, srozumitelné a čitelné. Součástí formuláře je čestné prohlášení zájemce/ců o nájem bytu, že splňuje/jí podmínky dle Hlavy I., čl. 4 této směrnice. Vyplněné a podepsané žádosti, dokladu o příjmech, dokladu o splnění podmínek a kritérií dle Hlavy IV., čl. 2, odst. 1) této směrnice přijímá MěRK na adrese sídla (správce uvede datum a hodinu převzetí).
- (5) Podmínkou pronajímatele pro uzavření nájemní smlouvy je složení jistoty (ve výši trojnásobku nájemného) před podpisem nájemní smlouvy. Složení jistoty je nutno prokázat písemným potvrzením. Jistota nenahrazuje úhradu nájemného za byt, slouží k úhradě případných dlužných částek za nájemné a služby spojené s užíváním bytu nebo případných škod způsobených nájemcem nebo osobami s ním bydlícími na bytovém zařízení, bytě či domě. Zbývající část této jistoty, resp. jistota celá, nebude-li mít město Příbram vůči bývalému nájemci pohledávky, bude bývalému nájemci vrácena při skončení nájmu včetně příslušenství. Pronajímatel může vyzvat nájemce k doplnění čerpané jistoty do plné výše – trojnásobku nájemného.
- (6) MěRK za účelem provedení sociálního šetření u zájemců o přidělení volného bytu pro PVO poskytne OSVZ základní informace ze žádosti o přidělení volného bytu pro PVO včetně souhlasu zájemce s provedením sociálního šetření za účelem stanovení sociální naléhavosti přidělení tohoto bytu.

ČLÁNEK 3 – POSOUZENÍ ŽÁDOSTI O PŘIDĚLENÍ VOLNÉHO BYTU PRO PVO, POSOUZENÍ ŽÁDOSTI O PRODLOUŽENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU V BYTĚ PRO PVO

- (1) BK projednává přijaté, řádně vyplněné a úplné žádosti zájemců o přidělení volného bytu pro PVO či žádosti zájemců o prodoužení nájemního vztahu v bytě pro PVO včetně všech doložených požadovaných podkladů (viz. Hlava IV., čl. 2, odst. 1), dokladu o příjmech PVO, písemného stanoviska OSVZ o provedeném sociálním šetření u zájemce. BK doporučuje RM nejvhodnějšího zájemce

o přidělení volného bytu pro PVO v pořadí 1., 2., 3. zájemce, či doporučuje/nedoporučuje prodloužení nájemního vztahu pro zájemce o prodloužení. V případě, že skutečnosti uvedené zájemcem v žádosti jsou nepravdivé, neúplné či nebudou doloženy řádně a včas, nebo nebude zájemce o přidělení volného bytu či zájemce o prodloužení nájemního vztahu splňovat kritéria stanovená NV č. 78/2016 Sb. (v platném znění), bude takový zájemce BK vyloučen z jednání o přidělení volného bytu pro PVO, či nebude doporučeno BK prodloužení nájemního vztahu. O přidělení volného bytu pro PVO či prodloužení nájemního vztahu rozhoduje RM. MěRK následně písemně vyrozumí zájemce o konečném rozhodnutí RM.

ČLÁNEK 4 - PŘIDĚLENÍ BYTŮ PRO PVO – NÁJEMNÍ SMLOUVA

- (1) Nájemní smlouva na volný byt pro PVO se uzavírá na základě rozhodnutí RM s vybraným nejvhodnějším zájemcem na dobu určitou, maximálně však na dobu 2 let. Vybraný zájemce obdrží spolu s Oznámením o rozhodnutí o výběru nejvhodnějšího zájemce nájemní smlouvu k podpisu a současně výzvu k úhradě jistoty před podpisem nájemní smlouvy. Vybraný zájemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 10 dnů od doručení. V případě, že tak neučiní či neuhradí požadovanou jistotu před podpisem nájemní smlouvy a neexistují závažné důvody, pro které by nemohl zájemce smlouvu uzavřít, platí, že zájemce neposkytl řádnou součinnost při uzavření smlouvy a pronajímatel je oprávněn uzavřít nájemní smlouvu se zájemcem, který se umístil v hodnocení BK a na základě rozhodnutí RM jako druhý v pořadí, popř. třetí v pořadí.
- (2) Z rozhodnutí RM může být nájemní smlouva s nájemcem prodloužena (max. opět na 2 roky) za podmínky splnění všech kritérií pro PVO. Zájemce o prodloužení nájemní smlouvy je povinen předložit veškeré doklady k prokázání nároku na přidělení bytu pro PVO jako při uzavírání nájemní smlouvy na volný byt pro PVO. K prodloužení nájemní smlouvy může dojít za předpokladu, že v uplynulém období nebyla nájemní smlouva porušována a že nebyly vznášeny oprávněné stížnosti na zájemce i na některého z uživatelů bytu. Předpokladem prodloužení nájmu je též plně uhrazená – složená jistota (ve výši trojnásobku nájemného) před uzavřením předchozího nájemního vztahu.
- (3) Bude-li trvání doby nájmu delší než jeden rok (a to i pokud bude či bylo trvání doby nájmu prodlouženo dodatkem k nájemní smlouvě), pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o procentní míru inflace průměrných spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku dle údajů Českého statistického úřadu. Podrobnosti ohledně inflačního zvýšení budou specifikovány v příslušné nájemní smlouvě, resp. dodatku k nájemní smlouvě.
- (4) RM si vyhrazuje právo změnit podmínky nájemní smlouvy při prodloužení nájemního vztahu. Pronajímatel i nájemce budou dodržovat podmínky uvedené v pravidlech poskytovatele dotace.
- (5) Pronajímatel si vyhrazuje nedat nájemci souhlas s uzavřením smlouvy o podnájmu (viz podmínky poskytnuté dotace).

HLAVA V.

STARTOVACÍ BYTY

ČLÁNEK 1 - DEFINICE STARTOVACÍCH BYTŮ

- (1) Za účelem zlepšení podmínek pro bydlení mladých rodin ve městě rozhodlo město Příbram o zřízení tzv. „startovacích bytů“.
- (2) Startovacími byty budou takové byty ve vlastnictví města, které určí RM mj. i s ohledem na ustanovení Hlava VIII., čl. 1, odst. 10) této směrnice. Na pronájem startovacích bytů budou RM vyhlašována konkrétní výběrová řízení, upravená zvláštními podmínkami.

ČLÁNEK 2 - PODMÍNKY PRO NÁJEM STARTOVACÍHO BYTU

- (1) Zájemce musí kromě podmínek stanovených v Hlavě I., čl. 4 této směrnice splňovat následující:
 - a) jde o manželský pár, případně pár, který se deklaruje v sociálním systému jako společná domácnost, eventuálně pár v registrovaném partnerství, kdy alespoň jeden z nich je ve věku do 35 - ti let a pečují alespoň o jedno dítě,
 - b) jde o rodiče ve věku do 35-ti let, který samostatně pečuje alespoň o jedno dítě (samoživitel/ka),
 - c) jeden z páru je v pracovním poměru nebo na rodičovské dovolené, případně je OSVČ,
 - d) zájemce předloží způsob financování svého budoucího navazujícího bydlení (např. stavební spoření nebo jiné pravidelné spoření). Tyto skutečnosti zájemci dokládají při podání přihlášky.
- (2) V případě manželského páru a páru, který se v sociálním systému deklaruje jako společná domácnost, stačí doložit způsob financování svého budoucího navazujícího bydlení pouze u jednoho z páru.

ČLÁNEK 3 - POSTUP PŘED ZAHÁJENÍM VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM STARTOVACÍHO BYTU

- (1) Záměr pronájmu volného startovacího bytu bude zveřejněn minimálně po dobu 15 dnů v souladu s platnou legislativou (na úřední desce, na webových stránkách, příp. ve zpravodaji MěÚ Příbram).
- (2) Zveřejněný záměr pronájmu startovacího bytu bude obsahovat stručnou charakteristiku bytu (adresa, umístění bytu v domě, skladbu místností včetně příslušenství a vybavení, podlahová plocha), výši základního nájemného, aktuální výši měsíčních záloh na služby spojené s užíváním bytu (pokud je známa), termín pro přijímání přihlášky o poskytnutí volného startovacího bytu, místo podání přihlášky, termín prohlídky bytu, podmínky pronajímatele, kritéria hodnocení přihlášky, hlavní podmínky uzavření nájemní smlouvy a doklady, které musí zájemce předložit společně s přihláškou, výši požadované jistoty – tzv. kauce (bez záloh na služby) a podmínky její úhrady a zpětného proplacení, návrh nájemní smlouvy.
- (3) Zájemce o nájem volného startovacího bytu musí podat písemnou přihlášku do výběrového řízení na pronájem startovacího bytu, která musí být učiněna na předepsaném formuláři. Tento formulář bude možné vyzvednout v MěRK, formulář bude zároveň přístupný ke stažení na webu města (jako příloha zveřejněného záměru), nebo bude na vyžádání zaslán e-mailem od MěRK. Formulář musí být řádně

vyplněný, podepsaný vlastnoručně zájemcem o nájem bytu. Všechny uvedené údaje musí být jasné, určité, srozumitelné a čitelné. Součástí přihlášky musí být veškeré doklady požadované v záměru k pronájmu startovacího bytu.

ČLÁNEK 4 - VYHODNOCENÍ VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM STARTOVACÍHO BYTU

- (1) Podané přihlášky do výběrového řízení na pronájem volného startovacího bytu, včetně všech příloh a potvrzení, jsou předkládány k posouzení a hodnocení BK, která sestaví podle hodnotících kritérií pořadí zájemců na pronájem startovacích bytů. BK předkládá RM doporučení nejvhodnějšího zájemce v pořadí na 1., 2., 3. místě.
- (2) Nedílnou součástí této směrnice jako její příloha č. 2, kde jsou uvedena „Hodnotící kritéria pro sestavení pořadí zájemců na pronájem startovacích bytů“.
- (3) Přihlášky, které nebudou řádně vyplněné (tj. nebudou obsahovat požadované údaje, údaje v nich uvedené nebudou jasné, určité, srozumitelné a čitelné), nebudou podepsané (tj. nebudou vlastnoručně podepsány zájemcem o nájem bytu) nebo budou obsahovat nepravdivé údaje, nebudou doloženy všechny doklady řádně a včas k jednání BK, nebo nebude zájemce splňovat stanovená kritéria (viz Hlava V., čl. 2), budou tyto přihlášky z výběrového řízení vyřazeny a nebude k nim přihlíženo.

ČLÁNEK 5 - PŘIDĚLENÍ STARTOVACÍHO BYTU A PRODLUŽOVÁNÍ NÁJMU – NÁJEMNÍ SMLOUVA

- (1) Na základě usnesení RM bude s vybraným uchazečem uzavřena smlouva o nájmu startovacího bytu na dobu určitou 2 let.
- (2) Vybraný zájemce na základě usnesení RM obdrží *Oznámení o rozhodnutí o výběru nejvhodnějšího zájemce* doporučeným dopisem (dodejka) na doručovací adresu uvedenou v přihlášce. Pověřený pracovník MěRK současně zašle vybranému zájemci nájemní smlouvu včetně evidenčního listu k podpisu a dále výzvu k úhradě jistoty pronajímateli před podpisem nájemní smlouvy. Vybraný zájemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 10 dnů od jejího doručení. V případě, že tak neučiní či neuhradí požadovanou jistotu před podpisem nájemní smlouvy, a neexistují závažné důvody, pro které by nemohl zájemce smlouvu uzavřít, či nezaplatí požadovanou jistotu pronajímateli, platí, že zájemce neposkytl řádnou součinnost při uzavření smlouvy. Pronajímatel je v tomto případě oprávněn uzavřít nájemní smlouvu se zájemcem, který se umístil v hodnocení BK a na základě rozhodnutí RM jako druhý v pořadí, popř. třetí v pořadí.
- (3) Zájemci, kteří uvedou ve svých přihláškách, čestných prohlášeních či jiných dokladech týkajících se předmětného výběrového řízení nepravdivé údaje, nebo nesplní veškeré podmínky pro uzavření nájemní smlouvy řádně a ve stanovené lhůtě, ztrácí právo na uzavření nájemní smlouvy pro neposkytnutí součinnosti při uzavření smlouvy (Hlava I., čl. 5, odst. 4) těchto pravidel).
- (4) Podmínkou pronajímatele pro uzavření nájemní smlouvy je složení jistoty (ve výši trojnásobku nájemného) před podpisem nájemní smlouvy. Složení jistoty je nutno prokázat písemným potvrzením. Jistota nenahrazuje úhradu nájemného za byt, slouží k úhradě případných dlužných částek za nájemné a služby spojené s užíváním startovacího bytu nebo případných škod způsobených nájemcem nebo osobami s ním bydlícími na bytovém zařízení, bytě či domě. Zbývající část této jistoty, resp. jistota celá, nebude-li mít město Příbram vůči bývalému nájemci pohledávky, bude bývalému

nájemci vrácena při skončení nájmu (včetně příslušenství). Pronajímatel může vyzvat nájemce k doplnění čerpané jistoty do její plné výše.

- (5) V případě, že nájemce startovacího bytu bude řádně plnit všechny své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, může s ním být prodloužena nájemní smlouva. Z důvodů hodných zvláštního zřetele, může být doba nájmu prodloužena, maximálně však na celkovou dobu nájmu 6 let.

- (6) Zájemce o prodloužení nájemního vztahu v bytě kategorie startovací musí podat písemnou žádost, která musí být učiněna na předepsaném formuláři. Tento bude možné vyzvednout v MěRK, bude zároveň přístupný ke stažení na webu města, nebo bude na vyžádání zaslán e-mailem od MěRK. Formulář musí být řádně vyplněný, podepsaný vlastnoručně zájemcem.

Na předmětném formuláři bude kromě veškerých požadovaných údajů uveden i souhlas zájemce s podmínkou pronajímatele, uvedenou pod bodem 7) tohoto článku č. 5 – prodloužení nájmu v bytě kategorie startovací.

Všechny uvedené údaje ve formuláři musí být jasné, určité, srozumitelné a čitelné. Součástí formuláře je čestné prohlášení zájemce o nájem bytu, že splňuje/jí podmínky dle Hlavy I., čl. 4 těchto pravidel. Vyplněné a podepsané žádosti přijímá MěRK na adrese sídla (správce uvede datum a hodinu převzetí). Předpokladem prodloužení nájmu je též plně uhrazená – složená jistota (ve výši trojnásobku nájemného) před uzavřením předchozího nájemního vztahu.

- (7) Podmínkou pronajímatele, pro prodloužení nájmu v bytě kategorie startovací dle podané žádosti je navýšení ceny dosud hrazeného měsíčního nájemného/m² ke skončení nájemního vztahu na úroveň minimální ceny nájemného pro danou kategorii bytu. Přehled minimálních cen nájemného pro jednotlivé kategorie bytů je uveden v příloze č. 1 této směrnice, a bude ročně aktualizován.

V případě, že dosud hrazené měsíční nájemné/m² ke skončení nájemního vztahu je vyšší než minimální cena nájemného dle aktualizované přílohy č. 1 této směrnice, pak nájemné (pro případ prodloužení nájemního vztahu) bude v úrovni nájemného ke dni skončení předešlého nájemního vztahu.

Bude-li trvání doby nájmu delší než jeden rok (a to i pokud bude či bylo trvání doby nájmu prodlouženo dodatkem k nájemní smlouvě), pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o procentní míru inflace průměrných spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku dle údajů Českého statistického úřadu. Podrobnosti ohledně inflačního zvýšení budou specifikovány v příslušné nájemní smlouvě, resp. dodatku k nájemní smlouvě.

BK projednává přijaté, řádně vyplněné a úplné žádosti zájemců o prodloužení nájemního vztahu v bytě kategorie startovací včetně všech doložených požadovaných podkladů (viz. Hlava V., čl. 2). BK doporučuje/nedoporučuje RM prodloužení nájemního vztahu se zájemcem. K prodloužení nájemní smlouvy může dojít za předpokladu, že v uplynulém období nebyla nájemní smlouva zájemcem porušována a že nebyly vznášeny oprávněné stížnosti na zájemce či některého z uživatelů bytu. O prodloužení nájemního vztahu rozhoduje RM. MěRK následně písemně vyrozumí zájemce o konečném rozhodnutí RM.

- (8) Nájemní smlouva (resp. dodatek o prodloužení nájemního vztahu k původní nájemní smlouvě) se uzavírá na základě rozhodnutí RM na dobu určitou, maximálně však opět na dobu 2 let. Zájemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 10 dnů od doručení. V případě, že tak neučiní a neexistují závažné důvody, pro které by nemohl zájemce smlouvu uzavřít, platí, že zájemce neposkytl řádnou

součinnost při uzavření smlouvy a je povinen předat byt zpět pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu dle podmínek původně sjednaných.

(9) RM si vyhrazuje právo změnit podmínky nájemní smlouvy při prodloužení nájemního vztahu.

(10)

(10) Jestliže si nájemce startovacího bytu v průběhu trvání nájemního vztahu ke startovacímu bytu vyřeší svou bytovou situaci jiným způsobem (např. se stane nájemcem či vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo domu) je povinen tuto skutečnost nahlásit pronajímateli neprodleně a bude ukončen nájemní vztah ke startovacímu bytu. Toto ustanovení bude obsaženo ve smlouvě o nájmu startovacího bytu.

HLAVA VI.

BYTY (ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ) V DPS

ČLÁNEK 1 - DEFINICE BYDLENÍ V DPS

(1) Byty zvláštního určení jsou umístěny v tzv. Domech s pečovatelskou službou (DPS). V DPS je zřízena pečovatelská služba, která je poskytována osobám se sníženou soběstačností z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, jejichž situace vyžaduje poskytování pečovatelské služby a které ke svému samostatnému, bezpečnému a důstojnému životu potřebují pomoc druhé osoby a jiné podmínky bydlení tento samostatný, bezpečný nebo důstojný život neumožňují.

ČLÁNEK 2 - PODMÍNKY PRO PŘIDĚLENÍ BYTU V DPS

- (1) Žadatel musí splňovat podmínky stanovené v Hlavě I., čl. 4 této směrnice vyjma odst. (7).
- (2) Žadatel musí dosáhnout věku pro vznik nároku na starobní důchod nebo je uznán invalidním pro invaliditu III., II., I. stupně nebo je příjemcem příspěvku na péči (v odůvodněných případech pouze žadatelem).
- (3) Předpokladem pro přidělení bytu je splnění kritérií zdravotní a sociální naléhavosti (viz článek 5) a také budoucí využívání pečovatelské služby pro absenci nebo postupné ubývání soběstačnosti a zhoršení zdravotního stavu. Podmínkou je zároveň schopnost (s ohledem na svůj zdravotní stav) vést samostatný život v podmínkách DPS.

ČLÁNEK 3 - PODÁNÍ ŽÁDOSTI O PŘIDĚLENÍ BYTU V DPS

- (1) Žádosti o přidělení bytu zvláštního určení v DPS jsou posuzovány individuálně s přihlédnutím k potřebě sociální péče, podporovaného a bezbariérového bydlení s ohledem na stanovený stupeň zdravotní a sociální naléhavosti.
- (2) Žádost o přidělení bytu v DPS se podává na stanoveném formuláři, který je vydáván OSVZ a je přístupný na webových stránkách města Příbram. Nedílnou součástí žádosti je i tzv. Informovaný souhlas žadatele.

- (3) Žádost mohou podat jednotlivci, manželé nebo jiné blízké osoby, které spolu chtějí žít ve společné domácnosti.
- (4) Potřebnost umístění v bytě zvláštního určení v DPS potvrdí žadateli také jeho praktický lékař. Žádost obsahuje podepsaný souhlas s použitím osobních údajů dle platné legislativy. V rámci podané žádosti o přidělení bytu zvláštního určení v DPS provede OSVZ sociální šetření. Žadatel je povinen na výzvu OSVZ doložit všechny podklady a dokumenty, které jsou relevantní pro objektivní posouzení podané žádosti.

ČLÁNEK 4 - EVIDENCE A ŘÍZENÍ O ŽÁDOSTECH O PŘIDĚLENÍ BYTU V DPS

- (1) Každá podaná žádost o přidělení bytu v DPS je zaevidována OSVZ.
- (2) Po stanovení stupně zdravotní naléhavosti a provedení sociálního šetření OSVZ je žádost navržena na zařazení do seznamu podaných žádostí prostřednictvím jednání KZS. Stupeň sociální naléhavosti stanovuje KZS na základě doporučení OSVZ vyplývajícího z provedeného sociálního šetření. KZS vydává (z pozice poradního a iniciativního orgánu RM) stanoviska k jednotlivým žádostem.
- (3) Žádosti dlouhodobých uživatelů terénní nebo ambulantní pečovatelské služby CSZS a žadatelů s nižšími stupni zdravotní naléhavosti nebo sociální naléhavosti předkládá OSVZ k projednání v komisi a RM přednostně.
- (4) Není-li žádost po jejím podání vyřízena okamžitým přidělením uvolněného bytu zvláštního určení v DPS, zůstává zařazena v seznamu podaných žádostí o byt po dobu 1 roku.
- (5) Evidence žádostí manželských (partnerských) dvojic, či jiných osob blízkých je vedena odděleně od žádostí jednotlivců.
- (6) OSVZ žádost o přidělení bytu zvláštního určení v DPS z evidence podaných žádostí vyřadí z těchto důvodů:
 - a) nenaplní-li žadatel podmínky této směrnice,
 - b) v případě, že v obou posuzovaných oblastech (zdravotní a sociální naléhavost) je žadatel posouzen stavem tzv. kontraindikace,
 - c) nepožádá-li žadatel o udělení výjimky z této směrnice ve lhůtě do 30 dnů od písemné výzvy OSVZ,
 - d) zjistí-li OSVZ, že žadatel uvedl při podání žádosti nesprávné nebo nepravdivé údaje, které ho neoprávněně zvýhodňují vůči ostatním žadatelům,
 - e) na vlastní žádost žadatele,
 - f) byl-li žadateli přidělen byt v DPS,
 - g) v případě úmrtí žadatele,
 - h) uplynutím lhůty 1 roku od evidence žádosti bez dalšího kontaktu OSVZ žadatelem, uvedení změn žadatelem nebo zjištění změn OSVZ v průběhu této lhůty,
 - i) na základě rozhodnutí RM,
 - j) odmítl-li žadatel provedení sociálního šetření,
 - k) odmítl-li žadatel dvakrát nabídnutou možnost přidělení bytu v DPS.
- (7) Pokud dojde k vyřazení žádosti z evidence dle stanovených podmínek, může být nová žádost zařazena do evidence žádostí po uplynutí lhůty jednoho roku.

- (8) Seznam podaných žádostí (pořadník) a seznam přidělených bytů v DPS za kalendářní rok (k datu 31. 12.) předkládá OSVZ na vědomí RM.

ČLÁNEK 5 - PODMÍNKY POSUZOVÁNÍ ŽÁDOSTI O PŘIDĚLENÍ BYTU V DPS

- (1) V případě naplnění předchozích ustanovení Hlavy VI. této směrnice, jsou jednotlivé žádosti žadatelů o přidělení bytu v DPS posuzovány podle následujících kritérií:

A. Zdravotní naléhavost

B. Sociální naléhavost

A. Zdravotní naléhavost, kterou stanovuje smluvní lékař města Příbram.

- I. stupeň - žadatel je příjemcem příspěvku na péči (PnP) – jakéhokoliv stupně,
- II. stupeň - žadatel je invalidní osobou (jakéhokoliv stupně) nebo žadatel podal žádost o příspěvek na péči a zatím nebylo o jeho přiznání rozhodnuto,
- III. stupeň - žadatelem je osoba, která dosáhla věku pro vznik nároku na starobní důchod a má zdravotní obtíže s důsledkem snížené soběstačnosti v některých oblastech života (popsáno v lékařské zprávě),
- IV. stupeň - osoba bez zdravotních potíží nebo ve stavu tzv. kontraindikace. Kontraindikaci stanoví smluvní lékař na základě diagnózy, aktuálního zdravotního stavu nebo z důvodu snížené soběstačnosti v oblasti nutné pro samostatné bydlení.

Kontraindikace (zásadní stavy):

- a) zdravotní stav vyžadující celodenní péči nebo zvláštní (specializovanou) péči, která není poskytována v DPS, ale v jiných dostupných zařízeních sociálních nebo zdravotních služeb (např. osoby s Alzheimerovou chorobou),
- b) osoba trvale upoutaná na lůžko,
- c) osoba postižená psychózou a jinou psychickou poruchou, pod jejímž vlivem ohrožuje sebe a okolí,
- d) osoba, která je prokazatelně závislá na návykové látce.

B. Sociální naléhavost, kterou stanovuje KZS po provedení sociálního šetření OSVZ.

Kritéria pro posuzování sociální naléhavosti:

- (1) **osamělost žadatele:** zcela osamělý žadatel, který nemá rodinu nebo se není rodina objektivně schopna o něj postarat, případně o něho rodinní příslušníci nepečují.
- (2) **nepřiměřené/nevhodné bydlení žadatele:** významně ztížené podmínky kontaktu se společenským (sociálním) prostředím s ohledem na chybějící nebo nevhodné bytové podmínky nebo pobývání v nepřiměřeném typu bydlení (např. ubytovna). Především v bytě, v domě, v obydli je pouze lokální topení, je nutné donášet vodu, uhlí, dříví; dům je bez výtahu a byt je umístěn ve vyšším podlaží; značná vzdálenost do zdravotnického zařízení a velmi špatná dostupnost dopravy.
- (3) **žadatel bez standardních (dostatečných) příjmů:** žadatel, který má nízké příjmy (na úrovni životního či existenčního minima) z důvodů zadluženosti, probíhajícího osobního oddlužení (insolvence) nebo proto, že nemá nárok na výplatu starobního (nebo jiného) důchodu.

- (4) **vysoká míra podpory žadatele v řešení jeho životní situace formou sociální práce:** žadatel, který již využívá některou z dostupných sociálních služeb nebo je klientem terénní sociální práce OSVZ nebo jiné instituce.

- I. stupeň - žadatel splňuje všechna uvedená kritéria.
- II. stupeň - žadatel splňuje 3 výše uvedená kritéria.
- III. stupeň - žadatel splňuje 2 výše uvedená kritéria.
- IV. stupeň - žadatel splňuje 1 výše uvedené kritérium nebo je stanovena kontraindikace (kontraindikována bude osoba, která soustavně narušuje občanské soužití, a u které je důvodná obava z narušení soužití s obyvateli v DPS)

ČLÁNEK 6 - PŘIDĚLENÍ BYTU V DPS

- (1) V případě uvolnění bytu zvláštního určení v DPS osloví OSVZ vhodné žadatele podle pořadí z aktuálního seznamu (po předchozí případné konzultaci s PS CSZS nebo MěRK). OSVZ také může požadovat, je-li to potřebné pro ověření stupně zdravotní nebo sociální naléhavosti, od žadatele aktuální potvrzení zdravotního stavu praktickým lékařem a provede opakovaně sociální šetření. Následně předkládá OSVZ návrh na přidělení bytu k projednání KZS.
- (2) OSVZ úspěšného žadatele vždy písemně vyrozumí o konečném rozhodnutí RM. Písemnou informaci o přidělení bytu v DPS předá OSVZ následně MěRK, včetně výzvy k sepsání nájemní smlouvy na dobu určitou a s přiloženým usnesením RM, kterým se žadateli schvaluje přidělení bytu zvláštního určení v DPS.
- (3) Návrh na přidělení bytu v DPS žadateli předá OSVZ. Úspěšný žadatel po převzetí návrhu ve lhůtě do 15 dnů od převzetí rozhodnutí uzavře nájemní smlouvu. V případě, že tak neučiní, má se za to, že žadatel neposkytl součinnost při uzavření smlouvy (Hlava I., čl. 5, odst. 4) těchto pravidel).
- (4) Nájem bytu zvláštního určení v DPS se sjednává na dobu určitou 2 roky. Smluvní strany dohodou ujednají v nájemní smlouvě vyloučení automatického prodloužení nájemní smlouvy na dobu určitou postupem podle § 2285 občanského zákoníku pro případ, že nájemce neplní řádně a včas veškeré povinnosti, které mu z nájemní smlouvy vyplývají.
- (5) Ke konci smluvního období nájmu v bytě v DPS dojde vždy ke zhodnocení potřebnosti pobytu osob (zdravotní a sociální naléhavost nájemníka) a plnění všech smluvních podmínek. Řízení o prodloužení nájemního vztahu je plně v kompetenci OSVZ (viz článek 8).
- (6) Úhrada nájemného je stanovena usnesením RM na základě platné právní úpravy. Byty si občané zařizují vlastním nábytkem a vybavením. Úkony pečovatelské služby zajišťuje CSZS. Zdravotní péči zajišťuje ošetřující lékař žadatele.

ČLÁNEK 7 - PEČOVATELSKÁ SLUŽBA V DPS

- (1) Přidělení bytu zvláštního určení v DPS není podmíněno poskytováním pečovatelské služby.
- (2) Každý nájemce bytu zvláštního určení v DPS může požádat o provedení sociálního šetření (a zjištění sociální naléhavosti), na základě kterého je případně poté sepsána s nájemcem bytu Smlouva o poskytování Pečovatelské služby CSZS (PS CSZS). Uzavření smlouvy o poskytování služeb a vytvoření plánu pečovatelské služby je plně v kompetenci PS CSZS.

ČLÁNEK 8 - PRODLOUŽENÍ NÁJMU BYTU V DPS

- (1) V případě, že nájemce bytu zvláštního určení v DPS bude řádně plnit veškeré své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, může být s ním prodložena nájemní smlouva.
- (2) Zájemce o prodložení nájemního vztahu v bytě kategorie bytu zvláštního určení v DPS musí podat písemnou žádost, která musí být učiněna na předepsaném formuláři. Tento bude možné vyzvednout v OSVZ, bude zároveň přístupný ke stažení na webu města, nebo bude na vyžádání zaslán e-mailem ze strany OSVZ. Formulář musí být řádně vyplněný, podepsaný vlastnoručně zájemcem.
Na předmětném formuláři bude kromě veškerých požadovaných údajů uveden i souhlas zájemce s podmínkou pronajímatele, uvedenou pod bodem 3) tohoto článku č. 8 – prodložení nájmů v bytě kategorie bytu v DPS.
Všechny uvedené údaje ve formuláři musí být jasné, určité, srozumitelné a čitelné. Vyplněné a podepsané žádosti přijímá OSVZ. Po provedeném řízení OSVZ zasílá výzvu MĚRK k prodložení nájemního vztahu.
- (3) Podmínkou pronajímatele, pro prodložení nájmů v bytě kategorie DPS dle podané žádosti, je navýšení ceny dosud hrazeného měsíčního nájemného/m² ke skončení (obvykle dvouletého) nájemního vztahu na úroveň minimální ceny nájemného pro danou kategorii bytu. Přehled minimálních cen nájemného pro jednotlivé kategorie bytů je uveden v příloze č. 1 této směrnice, a bude ročně aktualizován.
- (4) Bude-li trvání doby nájmů delší než jeden rok (a to i pokud bude či bylo trvání doby nájmů prodloženo dodatkem k nájemní smlouvě), pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o procentní míru inflace průměrných spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku dle údajů Českého statistického úřadu. Podrobnosti ohledně inflačního zvýšení budou specifikovány v příslušné nájemní smlouvě, resp. dodatku k nájemní smlouvě.
- (5) Nájemní smlouva (resp. dodatek o prodložení nájemního vztahu k původní nájemní smlouvě) se uzavírá na základě rozhodnutí RM na dobu určitou, maximálně však opět na dobu 2 let. Zájemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 10 dnů od doručení. V případě, že tak neučiní a neexistují závažné důvody, pro které by nemohl zájemce smlouvu uzavřít, platí, že zájemce neposkytl řádnou součinnost při uzavření smlouvy a je povinen předat byt zpět pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu dle podmínek původně sjednaných.
- (6) RM si vyhrazuje právo změnit podmínky nájemní smlouvy při prodložení nájemního vztahu.

ČLÁNEK 9 - SMĚNA, PŘENECHÁNÍ PŘIDĚLENÉHO BYTU V DPS

- (1) Především v případě úmrtí jednoho z manželů nebo změny počtu osob v domácnosti může nájemce podat žádost o směnu, přenechání bytu za jiný byt (v DPS).
- (2) Směna bytů zvláštního určení v DPS v ostatních případech je možná pouze v rámci písemné dohody mezi nájemci, a to v rámci vzniku závažných osobních změn u nájemce (např. zdravotní stav).

- (3) Žádost o směnu bytu zvláštního určení v DPS se podává OSVZ. Žádost projedná KZS, která vydá stanovisko, o žádosti rozhodne RM.
- (4) Přenechání bytu zvláštního určení v DPS je v kompetenci OSVZ, kdy se použijí ustanovení Hlavy IX.

HLAVA VII.

BYTY V KOMUNITNÍM DOMĚ SENIORŮ (KoDuS)

ČLÁNEK 1 - DEFINICE BYDLENÍ V KODUS

- (1) Byty v KoDuS mají charakter podporovaných bytů zvláštního určení, nakládání s nimi a jejich pronájem se řídí ustanoveními občanského zákoníku, této směrnice a pravidly poskytnuté dotace.

ČLÁNEK 2 - PODMÍNKY PRO PŘIDĚLENÍ BYTU KODUS

- (1) Žádost o byt v KoDuS (dále jen „žádost“) přijímá OSVZ.
- (2) Nájemcem bytu v KoDuS se může stát pouze osoba/senior ve věku 60+, který je občanem města Příbram v souhrnu údajů o trvalém pobytu evidence MV ČR delším než 20 let a jehož měsíční příjem za posledních 12 měsíců před uzavřením nájemní smlouvy není vyšší než 1 násobek průměrné měsíční mzdy v národním hospodářství. V případě dvoučlenné domácnosti nesmí být v součtu obou příjmů vyšší než 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy v národním hospodářství, kterou určuje „Sdělení ministerstva práce a sociálních věcí“.
- (3) Sociální situace, zdravotní stav a předpoklady vedení komunitního způsobu života žadatelem musí odpovídat charakteru cílové skupiny uživatelů bytů v KoDuS. „Návrh na přidělení bytu v KoDuS“ (dále jen „návrh“) předkládá RM OSVZ.

ČLÁNEK 3 - PODÁNÍ ŽÁDOSTI O PŘIDĚLENÍ BYTŮ KODUS

- (1) Žádost o přidělení bytu v KoDuS se podává na stanoveném formuláři, který je vydáván OSVZ nebo je přístupný na webových stránkách města Příbram. Podané žádosti eviduje OSVZ.
- (2) Žádost mohou podat jednotlivci, manželé nebo jiné blízké osoby, které spolu chtějí žít ve společné domácnosti.
- (3) Žádost obsahuje podepsaný souhlas s použitím osobních údajů dle platné legislativy (viz Hlava I., článek 4, odst. 8).
- (4) Žadatel svým podpisem na Žádosti o přidělení bytu v KoDuS stvrzuje čestné prohlášení o tom, že splňuje všechna kritéria pro přidělování.
- (5) K posouzení toho, zda je žadatel vzhledem ke svému zdravotnímu stavu schopný komunitního způsobu života, se vyjadřuje jeho praktický lékař v Žádosti o přidělení bytu v KoDuS.

ČLÁNEK 4 - EVIDENCE ŽÁDOSTÍ DO BYTŮ KODUS

- (1) Každá podaná žádost o přidělení bytu v KoDuS je zaevidována OSVZ do pořadníku dle data a pořadí přijetí.
- (2) OSVZ ověřuje, zda žadatel splňuje stanovená kritéria pro přidělení bytové jednotky v KoDuS. Žadatel je povinen na výzvu OSVZ doložit všechny podklady a dokumenty, dokládající plnění požadovaných kritérií.
- (3) OSVZ žádost o přidělení bytové jednotky v KoDuS z evidence podaných žádostí vyřadí z těchto důvodů:
 - a) nenaplní-li žadatel podmínky této směrnice,
 - b) v případě, že stanovisko lékaře nedoporučí komunitní způsob života na základě vyhodnocení zdravotního stavu,
 - c) zjistí-li OSVZ, že žadatel uvedl při podání žádosti nesprávné nebo nepravdivé údaje,
 - d) na vlastní žádost žadatele,
 - e) byla již žadateli přidělena bytová jednotka v KoDuS,
 - f) v případě úmrtí žadatele,
 - g) odmítl-li žadatel nabídnutou možnost přidělení bytové jednotky v KoDuS.
- (4) Pokud dojde k vyřazení žádosti z evidence dle stanovených podmínek, může být nová žádost zařazena do evidence žádostí po uplynutí lhůty jednoho roku.

ČLÁNEK 5 - PODMÍNKY POSUZOVÁNÍ ŽÁDOSTI O BYT V KODUS

- (1) V případě uvolnění bytové jednotky v KoDuS je tato jednotka nabídnuta žadateli, který je na základě data a pořadí přijetí žádosti první v pořadníku evidovaných žádostí.
- (2) Pokud takový žadatel odmítne přidělení bytové jednotky v KoDuS, je nabídnuta následujícímu žadateli dle vedeného pořadníku.

ČLÁNEK 6 - PŘIDĚLENÍ BYTU V KODUS

- (1) V případě uvolnění bytu v KoDuS a možnosti jeho přidělení vyžádá OSVZ, je-li to potřebné, aktuální potvrzení zdravotního stavu praktickým lékařem, a ověří, zda žadatel aktuálně splňuje požadovaná kritéria a obecné podmínky dle Hlavy I., čl. 4. Následně předkládá OSVZ návrh RM.
- (2) OSVZ úspěšného žadatele vždy písemně vyrozumí o konečném rozhodnutí RM. Písemnou informaci o přidělení bytu v KoDuS předá OSVZ následně MěRK, včetně výzvy k sepsání nájemní smlouvy na dobu určitou a s přiloženým usnesením RM, kterým se žadateli schvaluje přidělení bytu v KoDuS.
- (3) Nájemní smlouva se uzavírá po schválení návrhu RM na dobu určitou 2 roky. MěRK uzavře nájemní smlouvu s osobou z cílové skupiny na výzvu OSVZ pouze tehdy, pokud tato osoba k datu uzavření nájemní smlouvy nemá ve vlastnictví ani podílovém spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt, a nemá ani družstevní podíl v bytovém družstvu. Tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti, kteří mají v podporovaném bytě KoDuS bydlet. Pro uzavření (prodloužení) nájemní smlouvy musí osoba dále splňovat další podmínky uvedené v Hlavě VII., čl. 2 a obecné podmínky dle Hlavy I., čl. 4. Pokud je uzavřena nájemní smlouva, nájemce užívá byt v KoDuSu v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou a nadále splňuje stanovené podmínky pro bydlení, nájemní smlouva se prodlužuje na základě rozhodnutí RM (viz článek 7).

- (4) U bytů v KoDuSu nelze získat souhlas s podnájmem podporovaného bytu podle občanského zákoníku. Pro případ přechodu nájmu bytu po úmrtí původního nájemce bytu v KoDuSu na osobu, která nepatří do cílové skupiny, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, kterým bude vyloučeno použití ustanovení § 2285 OZ o obnovování nájmu. Taková osoba musí vyklidit byt nejdéle do 30dnů po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. V případě přechodu nájmu na osobu, která ke dni přechodu nedosáhla osmnácti let, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, že nájem skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel.
- (5) V případě, že nedojde k přechodu nájmu podle § 2279 a násl. OZ a nájem bytu bude předmětem dědictví, bude příjemce dotace postupovat podle § 2283 OZ. To znamená, že vypoví nájem s dvouměsíční výpovědní lhůtou nejpozději do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, nedošlo k přechodu nájmu bytu, a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

ČLÁNEK 7 - PRODLOUŽENÍ NÁJMU BYTU V KODUS

- (1) V případě, že nájemce bytu KoDuS bude řádně plnit veškeré své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, může být s ním prodloužena nájemní smlouva.
- (2) Zájemce o prodloužení nájemního vztahu v bytě kategorie bytu zvláštního určení v KoDuS musí podat písemnou žádost, která musí být učiněna na předepsaném formuláři. Tento bude možné vyzvednout v OSVZ, bude zároveň přístupný ke stažení na webu města, nebo bude na vyžádání zaslán e-mailem ze strany OSVZ. Formulář musí být řádně vyplněný, podepsaný vlastnoručně zájemcem.

Povinné náležitosti procesu prodloužování nájemních smluv u osob ubytovaných v KoDuS je třeba doložit vždy nejpozději před účinností dodatku k nájemní smlouvě a jsou následující:

- a) podání žádosti o prodloužení nájemní smlouvy na stanoveném formuláři (viz výše),
- b) čestné prohlášení o skutečnosti, že žadatel nevlastní nemovitost určenou k bydlení,
- c) potvrzení od praktického lékaře týkající se zdravotního stavu v rozsahu stanoveném formulářem žádosti o prodloužení nájemní smlouvy,
- d) potvrzení o průměrném čistém měsíčním příjmu za období uplynulých 12 měsíců.

Povinností každého žadatele o prodloužení nájemní smlouvy v KoDuS je dále doložit doklady o bezdlužnosti u příslušné zdravotní pojišťovny, Finančního úřadu ČR a Okresní správy sociálního zabezpečení ČR, taktéž do účinnosti dodatku k nájemní smlouvě.

- (3) Všechny uvedené údaje ve formuláři (přílohách) musí být jasné, určité, srozumitelné a čitelné. Vyplněné a podepsané žádosti přijímá OSVZ. Po provedeném řízení OSVZ zasílá výzvu MĚRK k prodloužení nájemního vztahu.
- (4) Nájemní smlouva (resp. dodatek o prodloužení nájemního vztahu k původní nájemní smlouvě) se uzavírá na základě rozhodnutí RM na dobu určitou, maximálně však opět na dobu 2 let. Zájemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 10 dnů od doručení. V případě, že tak neučiní a neexistují závažné důvody, pro které by nemohl zájemce smlouvu uzavřít, platí, že zájemce neposkytl řádnou součinnost při uzavření smlouvy a je povinen předat byt zpět pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu dle podmínek původně sjednaných.
- (5) RM si vyhrazuje právo změnit podmínky nájemní smlouvy při prodloužení nájemního vztahu.

HLAVA VIII.

SLUŽEBNÍ BYTY

ČLÁNEK 1 - POSTUP A PODMÍNKY PRO NÁJEM SLUŽEBNÍHO BYTU

- (1) RM může výjimečně přidělit nájemní byt jako služební. Nájem služebního bytu je ujednán v souvislosti s pracovněprávním vztahem formou pracovní smlouvy s městem Příbram nebo jím zřizovanými příspěvkovými organizacemi (mimo Technických služeb města Příbram – dále jen „TS“) či s organizacemi s právní subjektivitou zřizovanými městem Příbram.
- (2) Zveřejněný záměr pronájmu volného služebního bytu bude minimálně obsahovat stručnou charakteristiku bytu (adresa, umístění bytu v domě, skladbu místností včetně příslušenství a vybavení, podlahová plocha), výši základního nájemného, aktuální výši měsíčních záloh na služby spojené s užíváním bytu (pokud je známa), termín pro přijímání žádostí poskytnutí bytu, místo podání žádostí, termín prohlídky bytu, podmínky pronajímatele, hlavní podmínky uzavření nájemní smlouvy, výši požadované jistoty (kauce) a podmínky její úhrady a zpětného proplacení, návrh nájemní smlouvy.
- (3) Zájemce o nájem volného služebního bytu musí podat písemnou žádost, která musí být učiněna na předepsaném formuláři. Tento formulář bude možné vyzvednout v MěRK, bude zároveň přístupný ke stažení na webu města (jako příloha zveřejněného záměru), nebo bude na vyžádání zaslán e-mailem od MěRK. Formulář musí být řádně vyplněný, podepsaný vlastnoručně zájemcem o nájem bytu kategorie služební. Všechny uvedené údaje uvedené v žádosti musí být jasné, určité, srozumitelné a čitelné.
- (4) Podmínky pro podání žádosti o poskytnutí služebního bytu do nájmu:
 - a) zájemce musí splňovat podmínky uvedené v Hlavě I., čl. 4 těchto pravidel vyjma bodu 3),
 - b) zájemce o nájem služebního bytu uvede v žádosti konkrétní důvody pro podání žádosti,
 - c) zájemce o nájem služebního bytu je osobou, která splňuje podmínky bodu 1) tohoto článku,
 - d) zájemce o nájem služebního bytu doloží odůvodněné stanovisko svého nadřízeného k poskytnutí bytu do nájmu a délku trvání pracovněprávního s městem Příbram nebo jím zřizovanou příspěvkovou organizací (mimo TS) či organizací s právní subjektivitou zřizovanou městem Příbram.
- (5) Vyplněné a podepsané žádosti vč. všech příloh, přijímá MěRK na adrese Čs. armády 5, Příbram IV (správce uvede datum a hodinu převzetí).
- (6) Podmínkou pronajímatele pro uzavření nájemní smlouvy kategorie služební je složení jistoty (ve výši trojnásobku nájemného) před podpisem nájemní smlouvy. Složení jistoty je nutno prokázat písemným potvrzením. Jistota nenahrazuje úhradu nájemného za byt, slouží k úhradě případných dlužných částek za nájemné a služby spojené s užíváním bytu nebo případných škod způsobených nájemcem nebo osobami s ním bydlícími na bytovém zařízení, bytě či domě. Zbývající část této jistoty, resp. jistota celá, nebude-li mít město Příbram vůči bývalému nájemci pohledávky, bude bývalému nájemci vrácena při skončení nájmu včetně příslušenství. Pronajímatel může vyzvat nájemce k doplnění čerpané jistoty do plné výše – trojnásobku nájemného.

- (7) Podané žádosti o přidělení volného služebního bytu, vč. všech příloh, jsou předkládány BK k posouzení a hodnocení. BK doporučí RM nejvhodnějšího zájemce k přidělení volného služebního bytu v pořadí první až třetí zájemce. O usnesení RM ve věci budou všichni zájemci písemně vyrozuměni, s nejvhodnějším zájemcem bude uzavřena nájemní smlouva. Vybraný nejvhodnější zájemce je povinen poskytnout řádnou součinnost k uzavření nájemní smlouvy.
- (8) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 2 let, bude obsahovat ustanovení, že nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci pro město Příbram nebo jeho příspěvkovou organizaci či organizaci s právní subjektivitou zřízovanou městem Příbram. Přestane-li nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku, zdravotním stavu nebo z důvodu na straně pronajímatele či jiného vážného důvodu, skončí nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci. Jinak nájemní vztah končí uplynutím doby určité.
- (9) Vybraný zájemce na základě usnesení RM obdrží *Oznámení o rozhodnutí o výběru nejvhodnějšího zájemce* doporučeným dopisem (dodejka) na doručovací adresu uvedenou v žádosti o pronájem služebního bytu. Pověřený pracovník MěRK současně zašle vybranému zájemci nájemní smlouvu vč. evidenčního listu k podpisu a současně výzvu k úhradě jistoty před podpisem nájemní smlouvy. Vybraný zájemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 10 dnů od jejího doručení. V případě, že tak neučiní či neuhradí požadovanou jistotu před podpisem nájemní smlouvy, a neexistují závažné důvody, pro které by nemohl zájemce smlouvu uzavřít, platí, že zájemce neposkytl řádnou součinnost při uzavření smlouvy a pronajímatel je oprávněn uzavřít nájemní smlouvu se zájemcem – žadatelem, který se umístil v hodnocení BK jako druhý v pořadí, popř. třetí v pořadí.
- (10) Volné byty kategorie služební budou přednostně nabízeny k pronájmu jako byty kategorie startovací (s přihlédnutím k umístění – poloze bytu) a to nejvýše dvěma po sobě jdoucími zveřejněnými záměry pronajímatele k pronájmu volných bytů dle podmínek viz Hlava V. – startovací byty. Teprve v případě, že nebude podána žádná žádost o pronájem bytu jako startovacího po dvou po sobě jdoucích zveřejněných záměrech k pronájmu, bude zveřejněn záměr pronajímatele na pronájem volného bytu jako bytu kategorie – služební, resp. bytu kategorie – standard. O záměru pronajmout volný byt jako byt kategorie služební (resp. standard) rozhoduje předem RM.

ČLÁNEK 2 - PRODLOUŽENÍ NÁJMU V BYTĚ KATEGORIE SLUŽEBNÍ

- (1) Zájemce o prodloužení nájemního vztahu v bytě kategorie služební musí podat písemnou žádost, která musí být učiněna na předepsaném formuláři. Tento bude možné vyzvednout v MěRK, bude zároveň přístupný ke stažení na webu města, nebo bude na vyžádání zaslán e-mailem od MěRK. Formulář musí být řádně vyplněný, podepsaný vlastnoručně zájemcem. Na předmětném formuláři bude kromě veškerých požadovaných údajů uveden i souhlas zájemce s podmínkou pronajímatele, uvedenou pod bodem 2) tohoto článku č. 2 – prodloužení nájmu v bytě kategorie služební.
- Všechny uvedené údaje ve formuláři musí být jasné, určité, srozumitelné a čitelné. Součástí formuláře je potvrzení zájemce o nájem bytu, že splňuje/jí podmínky dle Hlavy I., čl. 4. těchto pravidel. Vyplněné a podepsané žádosti přijímá MěRK na adrese sídla (správce uvede datum a hodinu převzetí).
- Předpokladem prodloužení nájmu je též plně uhrazená – složená jistota (ve výši trojnásobku nájemného) před uzavřením předchozího nájemního vztahu.

- (2) Podmínkou pronajímatele, pro prodloužení nájmu v bytě kategorie služební dle podané žádosti, je navýšení ceny dosud hrazeného měsíčního nájemného/m² ke skončení nájemního vztahu na úroveň minimální ceny nájemného pro danou kategorii bytu. Přehled minimálních cen nájemného pro jednotlivé kategorie bytů je uveden v příloze č. 1 této směrnice, a bude ročně aktualizován.

V případě, že dosud hrazené měsíční nájemné/m² ke skončení nájemního vztahu je vyšší než minimální cena nájemného dle aktualizované přílohy č. 1 této směrnice, pak nájemné (pro případ prodloužení nájemního vztahu) bude v úrovni nájemného ke dni skončení předešlého nájemního vztahu.

Bude-li trvání doby nájmu delší než jeden rok (a to i pokud bude či bylo trvání doby nájmu prodlouženo dodatkem k nájemní smlouvě), pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o procentní míru inflace průměrných spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku dle údajů Českého statistického úřadu. Podrobnosti ohledně inflačního zvýšení budou specifikovány v příslušné nájemní smlouvě, resp. dodatku k nájemní smlouvě.

BK projednává přijaté, řádně vyplněné a úplné žádosti zájemců o prodloužení nájemního vztahu v bytě služební včetně všech doložených požadovaných podkladů. BK doporučuje/nedoporučuje RM prodloužení nájemního vztahu se zájemcem. K prodloužení nájemní smlouvy může dojít za předpokladu, že v uplynulém období nebyla nájemní smlouva zájemcem porušována a že nebyly vznášeny oprávněné stížnosti na zájemce či některého z uživatelů bytu.

O prodloužení nájemního vztahu rozhoduje RM. MĚRK následně písemně vyrozumí zájemce o konečném rozhodnutí RM.

- (3) Nájemní smlouva, resp. dodatek k původní nájemní smlouvě se uzavírá na základě rozhodnutí RM na dobu určitou. Zájemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 10 dnů od doručení. V případě, že tak neučiní a neexistují závažné důvody, pro které by nemohl zájemce smlouvu uzavřít, platí, že zájemce neposkytl řádnou součinnost při uzavření smlouvy a je povinen předat byt zpět pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu dle podmínek původně sjednaných.

- (4) RM si vyhrazuje právo změnit podmínky nájemní smlouvy při prodloužení nájemního vztahu.

HLAVA IX.

PŘENECHÁNÍ A SMĚNY BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA

ČLÁNEK 1 - PŘENECHÁNÍ BYTU

- (1) Přenecháním se pro účely těchto pravidel rozumí proces, při němž stávající nájemce bytu ve vlastnictví města Příbram tento byt městu jako pronajímateli vrátí zpět a město mu za něj poskytne do nájmu jiný volný byt stejné kategorie.
- (2) Podmínky pro podání žádosti o poskytnutí jiného volného bytu ve vlastnictví města za byt vrácený:
- a) podmínky uvedené v Hlavě I., čl. 4 těchto pravidel se na tento způsob poskytnutí bytu do nájmu plně vztahují, zájemce o nájem bytu uvede v žádosti konkrétní důvody pro podání žádosti,
 - b) souhlas se sjednáním ceny měsíčního nájemného/m² minimálně ve výši dle platné přílohy č. 1 této směrnice (v případě, že nájemce požaduje přenechání jiného volného bytu stejné kategorie,

- ale hradí dosud měsíční nájemné/m², které je vyšší než minimální, pak v přenechaném jiném volném bytě stejné kategorie bude hradit měsíční nájemné /m² v dosavadní výši),
- c) souhlas s případnou změnou doby nájmu na dobu určitou 2 let (v případě stávající smlouvy na dobu neurčitou či automaticky prodlužovanou)
 - d) stávající nájemce nesmí být zatížen žádnými dluhy dle této směrnice - Hlava I., článek 4, odst. 4) a 5).
- (3) Zájemce o nájem bytu podá na MěRK/OSVZ žádost, která bude mít požadované náležitosti. Pracovníci MěRK/OSVZ ověří splnění podmínek pro podání žádosti a následně žádost předloží BK/KZS, která doporučí či nedoporučí RM jiný byt do nájmu zájemci přenechat. Následně jsou veškeré podklady spolu s vyjádřením BK/KZS předány RM k rozhodnutí o přenechání jiného volného bytu do nájmu.

ČLÁNEK 2 - SMĚNA BYTU

- (1) Se souhlasem pronajímatele se mohou nájemci dohodnout o směně bytů stejné kategorie. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Směnu bytů stejné kategorie ve vlastnictví města Příbram lze uskutečnit pouze na základě písemného souhlasu města jako pronajímatele.
- (2) Podmínky pro podání žádosti o souhlas se směnou bytu:
- a) podmínky uvedené v Hlavě I., čl. 4 těchto pravidel se na tento způsob poskytnutí bytu do nájmu plně vztahují,
 - b) souhlas se sjednáním ceny měsíčního nájemného/m² minimálně ve výši dle platné přílohy č. 1 této směrnice (v případě, že nájemce požaduje směnu jiného volného bytu stejné kategorie, ale hradí dosud měsíční nájemné/m², které je vyšší než minimální, pak ve směřném jiném volném bytě stejné kategorie bude hradit měsíční nájemné /m² v dosavadní výši),
 - c) souhlas s případnou změnou doby nájmu na dobu určitou 2 let (v případě stávající smlouvy na dobu neurčitou či automaticky prodlužovanou)
 - e) stávající nájemce nesmí být zatížen žádnými dluhy dle této směrnice - Hlava I., článek 4, odst. 4) a 5).
 - d) zájemce o udělení souhlasu uvede v žádosti konkrétní důvody, které ho vedou k směně bytu.
- (3) Zájemce o udělení souhlasu se směnou bytu podá na MěRK/OSVZ žádost, která bude mít požadované náležitosti. Pracovníci MěRK/OSVZ ověří splnění podmínek pro podání žádosti a následně žádost předloží BK/KZS, která doporučí či nedoporučí RM směnu bytů uskutečnit. Následně jsou veškeré podklady spolu s vyjádřením BK/KZS předány RM k rozhodnutí o poskytnutí bytu do nájmu.
- (4) Směna bytů provedená nájemci bez vědomí a souhlasu RM bude posuzována jako hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu nájemcem a pronajímatel může vypovědět nájem bytu dle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku.

HLAVA X.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) Tato směrnice nabývá účinnosti dnem 01.07.2021.
- (2) Dnem nabytí účinnosti této směrnice se ruší:

Směrnice č. 1/2018/MěÚ schválena RM Příbram dne 26. 2. 2018 „Pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Příbram“ včetně dodatků.

- (3) Ujednání, která výslovně nejsou uvedena v platném znění, se řídí příslušnými ustanoveními platné legislativy, zejména občanského zákoníku.
- (4) Přílohy č. 1 a č. 2 jsou nedílnou součástí této směrnice.

PŘEHLED PŘÍLOH

- 1) Stanovení minimální ceny nájemného v jednotlivých kategoriích bytů
- 2) Hodnotící kritéria pro sestavení pořadí uchazečů na pronájem startovacích bytů

V Příbrami dne 22. června 2021

Mgr. Jan Konvalinka v. r.
starosta města

Ing. Jaroslava Poláková v. r.
tajemnice městského úřadu

Zpracovali:

PhDr. Luděk Fára, vedoucí OSVZ

Ing. Pavla Sýkorová, vedoucí MěRK

Stanovení minimální ceny nájemného v jednotlivých kategoriích bytů

Kategorie bytu	Kč/m²
Sociální	50,00
PVO*	61,66
Služební	100,00
DPS – Hradební	60,00
DPS – ostatní**	45,00
Standardní	100,00
Startovací	60,00
Byty zvláštního určení KoDuS*	64,70

* u bytů kategorie pro příjmově vymezené osoby a bytů zvláštního určení v KoDuS stanovuje cenu nájemného RM dle limitů cen vyhlášených Ministerstvem pro místní rozvoj (Stanovení nájemného v bytech, na jejichž výstavbu byla poskytnuta státní dotace).

** v případě komplexní rekonstrukce a modernizace bytu v jiném domě s pečovatelskou službou (mimo Hradební, Příbram I/69) bude při změně nájemního vztahu nová cena nájemného stanovena min. ve výši 60,00 Kč /m².

Hodnotící kritéria pro sestavení pořadí uchazečů na pronájem startovacích bytů

I. Děti:

- a) dvě a více dětí v rodině žadatele

8 bodů

- b) jedno dítě v rodině žadatele

4 body

II. Trvalý pobyt ke dni podání přihlášky do VŘ:

(V případě, že mají oba manželé trvalý pobyt v Příbrami nebo oba dva z páru nebo samoživitel trvalý pobyt)

- a) Oba z manželů, oba z páru nebo samoživitel trvalý pobyt v Příbrami nad 3 roky

6 bodů

- b) Oba z manželů, oba z páru nebo samoživitel trvalý pobyt v Příbrami rovno 3 roky

5 bodů

- c) Oba z manželů, oba z páru nebo samoživitel trvalý pobyt v Příbrami méně než 3 roky

0 bodů

III. Pracovní poměr, práci jako OSVČ, rodičovskou dovolenou ke dni podání přihlášky do VŘ má:

- a) jeden z manželů, jeden z páru nebo samoživitel déle než 1 rok

10 bodů

- b) jeden z manželů, jeden z páru nebo samoživitel méně než 1 rok

5 bodů

(Pro hodnocení se použije ten z páru, který je pro bodování výhodnější.)

IV. Obytná plocha připadající na 1 osobu v dosud užívaném bytě:

(U manželů nebo páru bydlících odděleně je situace posuzovaná z průměru z celkové plochy bytů obou domácností připadající na jednu osobu.)

- a) do 7 m²

10 bodů

- b) do 9 m²

5 bodů

- c) do 12 m²

2 body

- d) nad 12 m²

0 bodů

V. Doložení způsobu financování svého budoucího navazujícího bydlení

(Smlouva o stavebním spoření, či jiná forma spoření. Pro hodnocení se použije ten z páru, který je pro bodování výhodnější.)

- a) jeden z manželů, jeden z páru nebo samoživitel má smlouvu uzavřenou déle než 3 roky

10 bodů

- b) jeden z manželů, jeden z páru, nebo samoživitel má smlouvu uzavřenou méně než 3 roky

7 bodů

- c) jeden z manželů, jeden z páru, nebo samoživitel má smlouvu uzavřenou méně než 1 rok

2 body