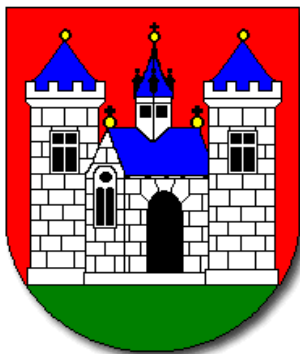




Směrnice č. 1/2015

Pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Příbram

RM Příbram na svém jednání ze dne 7.9.2015 v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, usnesením RM č.836/2015 schválila tuto Směrnici č. 1/2015 „Pravidla pro pronájem a směnu bytů ve vlastnictví města Příbram“ (dále jen „směrnice“ či „pravidla“)

OBSAH

HLAVA I. VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ	3
ČLÁNEK 1 - ÚVODNÍ USTANOVENÍ	3
ČLÁNEK 2 - VYMEZENÍ POJMŮ	3
ČLÁNEK 3 - SUBJEKTY PODÍLEJÍCÍ SE NA ROZHODNUTÍ O PŘIDĚLENÍ BYTU DO NÁJMU	4
ČLÁNEK 4 - OBECNÉ PODMÍNKY PRO POSKYTNUTÍ BYTU DO NÁJMU	4
ČLÁNEK 5 - NÁJEMNÍ SMLOUVY	5
ČLÁNEK 6 - NÁJEMNÍ SMLUVY UZAVŘENÉ PŘED ÚČINNOSTÍ TÉTO SMĚRNICE NA DOBU URČITOU ...	6
ČLÁNEK 7 - KATEGORIE BYTŮ, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM NÁJMU NEBO SMĚNY	6
HLAVA II. BYTY STANDARDNÍ	6
ČLÁNEK 1 - PRAVIDLA A POSTUP PŘED ZAHÁJENÍM VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ	6
ČLÁNEK 2 - VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA BUDOUCÍHO NÁJEMCE STANDARDNÍHO BYTU	7
ČLÁNEK 3 - POSTUP PO VÝBĚROVÉM ŘÍZENÍ NA NÁJEMCE STANDARDNÍHO BYTU	8
HLAVA III. SOCIÁLNÍ BYTY	8
ČLÁNEK 1 - DEFINICE SOCIÁLNÍHO BYTU A SYSTÉMU PROSTUPNÉHO BYDLENÍ	8
ČLÁNEK 2 - PODÁNÍ NÁVRHU NA PŘIDĚLENÍ SOCIÁLNÍHO BYTU V SPB	9
ČLÁNEK 3 - PODMÍNKY POSUZOVÁNÍ NÁVRHU NA PŘIDĚLENÍ SOCIÁLNÍHO BYTU	9
ČLÁNEK 4 - POSOUZENÍ NÁVRHU A PŘIDĚLENÍ SOCIÁLNÍHO BYTU	10
ČLÁNEK 5 - PROGRAM SOCIÁLNÍ PRÁCE V SOCIÁLNÍCH BYTECH	10
ČLÁNEK 6 - DEFINICE BYTŮ PRO (PVO) A PODMÍNKY PRO NÁJEM BYTŮ PRO (PVO).....	11
HLAVA IV. STARTOVACÍ BYTY	11
ČLÁNEK 1 - DEFINICE STARTOVACÍCH BYTŮ	11
ČLÁNEK 2 - PODMÍNKY PRO NÁJEM STARTOVACÍHO BYTU	11
ČLÁNEK 3 - POSTUP PŘED ZAHÁJENÍM VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM STARTOVACÍHO BYTU....	12
ČLÁNEK 4 - VYHODNOCENÍ VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM SARTOVACÍHO BYTU	12
ČLÁNEK 5 - PŘIDĚLENÍ SARTOVACÍHO BYTU – NÁJEMNÍ SMLOUVA	12
HLAVA V. BYTY V DPS	13
ČLÁNEK 1 - DEFINICE BYTU V DPS	13
ČLÁNEK 2 - PODMÍNKY PRO PŘIDĚLENÍ BYTU V DPS	13
ČLÁNEK 3 - PODÁNÍ ŽÁDOSTI O PŘIDĚLENÍ BYTU V DPS	14
ČLÁNEK 4 - EVIDENCE A ŘÍZENÍ O ŽÁDOSTECH O PŘIDĚLENÍ BYTU V DPS	14
ČLÁNEK 5 - PODMÍNKY POSUZOVÁNÍ ŽÁDOSTI O PŘIDĚLENÍ BYTU V DPS	15
ČLÁNEK 6 - PŘIDĚLENÍ BYTU V DPS	15
ČLÁNEK 7 - PEČOVATELSKÁ SLUŽBA V DPS	16
ČLÁNEK 8 - VÝMĚNA PŘIDĚLENÉHO BYTU V DPS	16
HLAVA VI. SLUŽEBNÍ BYTY	16
ČLÁNEK 1 - POSTUP A PODMÍNKY PRO NÁJEM SLUŽEBNÍHO BYTU	16
HLAVA VII. PŘENECHÁNÍ A VÝMĚNY OBECNÍCH BYTŮ	17
ČLÁNEK 1 - PŘENECHÁNÍ BYTU	17
ČLÁNEK 2 - VÝMĚNA BYTU	17
HLAVA VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	18

PREAMBULE

Město Příbram realizuje bytovou politiku založenou na principech otevřenosti, rovného přístupu, nediskriminace, s cílem podporovat vyvážený rozvoj města a udržení pozitivního demografického 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, bytové komise, 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, příslušné komise 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 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 řešení bytových záležitostí.

OSVZ

Odbor sociálních věcí a zdravotnictví - je odborem Městského úřadu Příbram, který plní úkoly při posuzování pronájmu bytů v systému prostupného bydlení a při pronajímání bytů v domech s pečovatelskou službou

PVO

Příjmově vymezená osoba - Je osoba specifikovaná v § 2 písm. f) nařízení vlády č. 146/2003 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby

RM

Rada města Příbram

CSZS

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

DPS

Domy s pečovatelskou službou

SPB

systému prostupného bydlení

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:

- a) rozhoduje o uzavření nájemní smlouvy na byt,
- 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 námitkách proti rozhodnutí MěRK,
- e) rozhoduje o zařazení bytů do jednotlivých kategorií.

- (2) Městská realitní kancelář:

- a) vede veškerou agendu v bytových záležitostech,
- b) připravuje podklady pro zveřejňování záměrů,
- c) vyhlašuje záměry,
- d) svolává komisi pro otevírání obálek,
- e) na základě usnesení RM vydává pokyn k uzavření nájemní smlouvy,
- f) vydává souhlas s přijetím další osoby do bytu, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou,
- g) podává výpovědi z nájmu bytu,
- h) připravuje podklady pro řešení právních sporů (pro podání žalob k soudu),
- i) vede veškerou agendu související s údržbou a opravami bytů.

- (2) Komise pro otevírání obálek, kterou jmenuje RM:

- a) posuzuje doručené přihlášky do výběrového řízení z hlediska splnění povinného obsahu, nabídky, termínu a způsobu doručení,
- b) připravuje podklady pro jednání bytové komise a RM.

- (3) Bytová komise:

- a) spolupracuje s MěRK při přijímání žádostí o byty a při přidělování bytů,
- b) projednává žádosti o byty a doporučuje RM ke schválení nájemce bytu,
- 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 z oblasti bytové politiky,
- f) úzce spolupracuje s odborem sociálních věcí a zdravotnictví v rámci přidělování sociálních bytů – sociální šetření,
- g) připravuje podklady pro jednání RM.

- (4) Komise zdravotní a sociální:

- a) Úzce spolupracuje s OSVZ v rámci přidělování sociálních bytů – sociální šetření,
- b) připravuje podklady pro jednání RM.

ČLÁNEK 4 - OBECNÉ PODMÍNKY PRO POSKYTNUTÍ BYTU DO NÁJMU

- (1) Zájemce o nájem bytu musí být státním občanem České republiky nebo osoba, která má na území ČR povolen trvalý pobyt nebo je státním příslušníkem členského státu Evropské unie, který je na území ČR zaměstnán.
- (2) Zájemce o nájem bytu musí být zletilý a svéprávný.

- (3) Zájemce o nájem bytu musí mít v době podání žádosti nejméně 3 roky trvalý pobyt na území města Příbram
- (4) Zájemce o nájem bytu nebo 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 jednotkám.
- (5) Zájemce o nájem bytu nesmí být dlužníkem u finančního úřadu, okresní správy sociálního zabezpečení nebo zdravotních pojišťoven.
- (6) Zájemce o nájem bytu nebo jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka žijící ve společné domácnosti nebyl/a v posledních 3 (třech) letech nájemcem bytu ve vlastnictví města Příbram nebo jiného vlastníka, ze kterého dostal/a výpověď z důvodu neplacení nájemného nebo hrubého porušování nájemní smlouvy.
- (7) Zájemce o nájem bytu nebo jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka žijící ve společné domácnosti nebydlel v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele.
- (8) Zájemce ani jeho manžel/ka, partner/ka, druh, družka a ani osoby všech budoucích uživatelů bytu nemají vlastnické, spoluvlastnické, nebo břemenné právo užívání jiného bytu nebo nemovitosti určené k bydlení bytu nebo nemovitosti (rodinného nebo činžovního domu) určeného k bydlení.
- (9) Zájemce o přidělení bytu v předložené žádosti musí potvrdit souhlas s použitím osobních údajů pro účely evidence podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

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.
- (3) Nájemní smlouvy jsou uzavírány zásadně na dobu určitou, a to na dobu jednoho roku, s možností následného prodloužení vždy o jeden rok, není-li dále v této směrnici u jednotlivých forem poskytování bytů do nájmu stanoveno jinak. Pronajímatel tímto deklaruje ochotu, přistoupit k uzavření nového nájemního vztahu, 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. Tyto případy budou posuzovány individuálně BK města Příbram a předkládány k rozhodnutí RM.
- (4) Vybraný zájemce 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 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. V případě, že uchazeč neposkytne ve stanoveném termínu řádnou součinnost k uzavření smlouvy, propadá jistota složená pro účast ve výběrovém řízení ve prospěch pronajímatele - Města Příbram.
- (5) K uzavírání nájemních smluv je příslušná, po předchozím schválení RM, MěRK. Podepisovat nájemní smlouvy je oprávněn vedoucí MěRK či jiná osoba k tomu určená usnesením RM.

- (6) V bytech vlastněných městem Příbram je přípustné nechávat bydlet pouze osoby, které mají uzavřenu nájemní smlouvu s MěRK a nebo osoby, které s ní tvoří společnou domácnost. Nájemce nesmí dát do podnájmu část bytu. V případě porušení tohoto ustanovení budou v souladu s občanským zákoníkem zahájeny úkony vedoucí k ukončení nájemního vztahu.
- (7) Nájemce bytu je povinen řídit se po celou dobu nájmu ustanoveními nájemní smlouvy, domovním řádem a obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. V případě porušování těchto předpisů bude s nájemcem ukončen nájemní vztah.

ČLÁNEK 6 - NÁJEMNÍ SMLUVY UZAVŘENÉ PŘED ÚČINNOSTÍ TÉTO SMĚRNICE NA DOBU URČITOU

- (1) Nájemce bytu, který má platnou nájemní smlouvu na dobu určitou uzavřenou před účinností této směrnice (dále jen „Oprávněný nájemce“), má právo na uzavření nového nájemního vztahu v případě, že:
- a) splňuje podmínky stanovené v Hlavě I. čl. 4. této směrnice,
 - b) nájemní vztah trvá déle než jeden rok,
 - c) podá žádost o uzavření nového nájemního vztahu.
- (2) Skutečnost, že má Oprávněný nájemce právo na uzavření nové nájemní smlouvy, je MěRK povinná oznámit Oprávněnému nájemci minimálně 2 měsíce před skončením nájemní smlouvy.
- (3) S Oprávněným nájemce bude uzavřena nová nájemní smlouva, kdy výše nájemného bude rovna minimálnímu nájemnému ve standardním bytu, které je stanoveno v příloze č. 1 této směrnice.

ČLÁNEK 7 - 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 v DPS,
 - e) Služební.

HLAVA II. BYTY STANDARDNÍ

Standardní byty 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 všech podmínek, po odsouhlasení RM, uzavřena nájemní smlouva k obecnímu bytu.

ČLÁNEK 1 - PRAVIDLA A POSTUP PŘED ZAHÁJENÍM VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

- (1) Záměr pronájmu volného bytu formou výběrového řízení bude zveřejněn minimálně po dobu 15 dnů na úřední desce MěÚ Příbram, na webových stránkách MěÚ Příbram, příp. ve zpravodaji MěÚ Příbram.
- (2) Zveřejněný záměr k pronájmu 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, termín pro přijímání nabídek/žádostí o poskytnutí bytu výběrovým řízením, místo podání nabídek, termín(y) prohlídky nabízeného bytu k pronájmu, podmínky pronajímatele vlastníka, kritéria hodnocení žádostí-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 pronájem standardního bytu musí podat písemnou žádost-nabídku o poskytnutí bytu k pronájmu ve výběrovém řízení, 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, přičemž tento podpis musí být úředně ověřen (lze provést např. u notáře, na poště, na Czech pointu, apod.). 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 standardního bytu současně s vyplněným formulářem předloží doklad o úhradě vratné jistoty pro účast ve výběrovém řízení. Tato jistota bude neprodleně vrácena uchazečům, kteří byli vyřazeni před hodnocením jednotlivých nabídek pro nesplnění podmínek, které jsou stanoveny touto směrnicí a uchazečům, kteří ve výběrovém řízení neuspěli.
- (5) Žádost/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 které bude uvedena zpáteční adresa zájemce. Obálka musí být zajištěna proti rozlepení bezpečným způsobem 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 na pronájem bytu a uveřejněn na úřední a elektronické desce města, příp. ve zpravodaji Městského úřadu Příbram. Otevírání obálek se mají právo účastnit zájemci, kteří podali do výběrového řízení nabídku.
- (2) Výběrové řízení provede výběrová komise složená ze zaměstnanců Městského úřadu Příbram, odboru práva a veřejných zakázek, zaměstnance MěRK a ze zástupce bytové komise Rady města Příbram.
- (3) Vlastní výběrové řízení bude zahájeno ihned po ukončení termínu pro podávání nabídek. Po zahájení výběrového řízení výběrová 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 a podpis nebude úředně ověřen) nebo nebudou obsahovat doklad o složení jistoty pro účast ve výběrovém řízení, budou z nabídkového řízení vyřazeny a nebude k nim přihlíženo.
- (4) Komise seřadí hodnocené nabídky podle výše nabízeného nájemného, a stanoví tak pořadí zájemců od nejvyšší nabídky po nejnižší. V případě rovnosti nabídek bude o pořadí rozhodovat los, který bude proveden při zasedání RM.
- (5) Právo uzavřít nájemní smlouvu na nabízený obecní byt získá vítěz výběrového řízení (tj. ten zájemce, který v rámci výběrového řízení nabídl nejvyšší nájemné), a to za předpokladu, že toto právo neztratí z důvodu uvedení nepravdivých údajů (viz. Hlava II. čl. 3 těchto pravidel), a že splní podmínky pro uzavření nájemní smlouvy.

ČLÁNEK 3 - POSTUP PO VÝBĚROVÉM ŘÍZENÍ NA NÁJEMCE STANDARDNÍHO BYTU

- (1) Oznámení o vítězství ve výběrovém řízení bude zasláno příslušnému zájemci doporučeným dopisem na doručovací adresu, kterou za tímto účelem uvedl ve své nabídce.
- (2) Vítěz výběrového řízení na ten který byt je povinen do 15 dnů od převzetí oznámení o úspěchu (vítězství) ve výběrovém řízení předložit na výzvu MĚRK:
 - a) veškeré dokumenty, které doloží skutečnosti tvrzené formou čestného prohlášení vítězného uchazeče,
 - b) potvrzení o úhradě jistoty/kauce ve výši trojnásobku nabízeného nájemného včetně měsíčních záloh na služby spojené s užíváním bytu (Kauce nenahrazuje úhradu nájemného za byt. Při ukončení nájmu 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 kauce, resp. kauce celá, nebude-li mít město Příbram vůči bývalému nájemci pohledávky, bude bývalému nájemci vrácena)
K uhrazení kauce spojené s nájmem bude částečně použita jistota pro účast ve výběrovém řízení.
- (3) Vítěz výběrového řízení, který uvede ve své žádosti/nabídce, čestných prohlášeních či jiných dokladech týkajících se předmětného výběrového řízení nepravdivé údaje, nebo nesplní podmínky 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) a bude vyloučen z výběrových řízení konaných podle těchto pravidel v daném roce a ve dvou letech následujících.
- (4) Vítězný zájemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 10 dnů od jejího doručení. V případě, že tak neučiní, platí, že zájemce neposkytnul řádnou součinnost při uzavření smlouvy.

HLAVA III. SOCIÁLNÍ BYTY

ČLÁNEK 1 - DEFINICE SOCIÁLNÍHO BYTU A SYSTÉMU PROSTUPNÉHO BYDLENÍ

- (1) Sociální byty jsou určeny k realizaci v systému prostupného bydlení (dále jen „SPB“). SPB je realizován na základě postupu nebo propadu mezi stupni s ohledem na osobní přístup k občanským hodnotám a plnění společenských norem, individuálního přístupu 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.) a aktuální osobní či sociální situace občana vyžaduje podporu ve formě intenzivní sociální práce, nebo spolupráci se sociálním pracovníkem, pro niž je motivován a usiluje-li o to svou situaci změnit. Prostup mezi jednotlivými stupni je možný oběma směry, směrem níže zejména v situaci, kdy občan nenaplnuje stanovené podmínky a v SPB se neosvědčí. Jednotlivé stupně SPB tvoří:

I. stupeň *zařízení sociálních služeb, zařízení institucionální péče (dětský domov, výchovný ústav, věznice), ubytovací zařízení na přechodnou dobu nebo byt se sníženou kvalitou bydlení.*

II. stupeň ***Sociální byt** - podmínkou pro získání sociálního bytu v SPB 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, který bude obsahovat*

- a) úkony sociální práce (minimálně sociálně aktivizační služby a odborné sociální poradenství) podle zákona o sociálních službách a vyhlášky, kterou se provádějí ustanovení zákona o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů,*
- b) aktivní přístup k zaměstnání nebo pravidelná účast v programech vzdělávání, rekvalifikace a programech zaměstnanosti, a následně řádný výkon zaměstnání,*
- c) u rodičů také plnění rodičovské odpovědnosti – péče o zdravý, tělesný, citový, rozumový a mravní vývoj.*

III. stupeň *Standardní bydlení*

- (2) MěRK je Radou města Příbram RM pověřena k hlášení uvolněných bytů OSVZ, které jsou RM určeny jako byty sociální.
- (3) V rámci stanovených pravidel přidělování sociálních bytů se nevede evidence žadatelů, přidělování se řídí touto směrnicí stanovenými pravidly. Kauce spojené s nájmem bytu v SPB se požaduje pouze v případech, kdy tak doporučí OSVZ, nebo jiný subjekt podílející se na rozhodování o přidělení sociálního bytu.

ČLÁNEK 2 - PODÁNÍ NÁVRHU NA PŘIDĚLENÍ SOCIÁLNÍHO BYTU V SPB

- (1) Návrh na přidělení sociálního bytu v SPB předkládá RM vždy OSVZ na základě vlastního šetření, na základě podnětu Úřadu práce, na základě doporučení CSZS nebo jiného poskytovatele sociálních služeb, ale vždy jako výsledek jednání a stanoviska multidisciplinárního týmu tvořeného minimálně zástupci OSVZ a CSZS, a po projednání v KZS.
- (2) Nedílnou součástí návrhu je závazný souhlas žadatele o sociální byt se zařazením do Programu sociální práce, který stanovuje CSZS v součinnosti s OSVZ. Občan je povinen na výzvu OSVZ doložit všechny podklady a dokumenty, které jsou relevantní pro objektivní posouzení a podání návrhu na přidělení sociálního bytu v SPB.

ČLÁNEK 3 - 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 v SPB 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 (tři) 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 současného bydliště. 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 jsou zpravidla také reference o bezproblémovém průběhu předchozího užívání prostor pro bydlení od předchozího pronajímatele či ubytovatele, příp. reference vedoucího pracovníka zařízení sociálních služeb nebo jiné instituce.

ČLÁNEK 4 - POSOUZENÍ NÁVRHU A PŘIDĚLENÍ SOCIÁLNÍHO BYTU

- (1) V případě nahlášení uvolnění sociálního bytu MěRK toto nahlásí OSVZ a OSVZ vyhodnotí kritéria, svolá jednání multidisciplinárního týmu a provede aktuální sociální šetření. Žadatel o sociální byt bude o možnosti pronájmu bytu informován a případně vyzván i k možnosti fyzické prohlídky nabízeného bytu. Bude seznámen předem se stavebně technickým stavem bytu, stavem jeho zařizovacích předmětů. Občan je povinen OSVZ uvést, zda možnosti fyzické prohlídky pronájemného bytu využil či nikoliv. Pokud tak neuvede, má se za to, že si předmět pronájmu řádně prohlédl. OSVZ může, na žádost žadatele o sociální byt nebo jiného subjektu, plnit roli mediátora nebo koordinátora komunikace ve vztahu ke spolunájemníkům nebo MěRK. Následně OSVZ předkládá doporučení k přidělení bytu KSZ, která vydá pro RM stanovisko k přidělení nebo nepřidělení uvolněného sociálního bytu na základě posouzení OSVZ.
- (2) OSVZ žadatele o sociální byt vždy písemně vyrozumí o konečném rozhodnutí RM. Informaci o přidělení sociálního bytu předá OSVZ následně MěRK, včetně podnětu k sepsání nájemní smlouvy a s přiloženým usnesením RM, kterým se schvaluje přidělení sociálního bytu.
- (3) Nájemce sociálního bytu v SPB 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. V případě porušení jakéhokoli z těchto pravidel bude s nájemcem ukončen (neprodloužen) nájemní vztah. Nájemní smlouva k sociálnímu bytu se uzavírá vždy na dobu určitou 3 (tři) měsíce, kdy může být MěRK se souhlasem OSVZ prodloužena, ale v souhrnu maximálně na dobu 24 (dvacet čtyři) měsíců

ČLÁNEK 5 - PROGRAM SOCIÁLNÍ PRÁCE V SOCIÁLNÍCH BYTECH

- (1) Každému nájemci sociálního bytu je stanoven Program sociální práce, který obsahuje smlouva s CSZS zaměřená na:
- a) plnění stanovených úhrad spojených s nájmem bytu,
 - b) úhradami závazků/dluhů,
 - c) aktivní přístup k zaměstnání,
 - d) aktivní plnění smluv a dohod uzavřených s poskytovatelem sociálních služeb,
 - d) řádnou výchovu dětí, školní docházku a plnění rodičovské odpovědnosti vůbec,
- (2) Program sociální práce je každému nájemci sociálního bytu 1x za 2 (dva) měsíce aktualizován. OSVZ při jeho neplnění podá MěRK návrh na neprodloužení nájemní smlouvy.
- (3) Nájemce bytu může využívat mimo služeb Programu sociální práce a individuálního plánování další sociální služby. Rozsah poskytovaných úkonů sociální služby je dán platnou legislativou – 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.
- (4) Úspěšný absolvent Programu sociální práce v rámci II. stupně prostupného bydlení získává od OSVZ doporučení nebo návrh MěRK na přidělení bytu pro příjmově vymezené osoby.

ČLÁNEK 6 - DEFINICE BYTŮ PRO PVO A PODMÍNKY PRO NÁJEM BYTŮ PRO PVO

- (1) Byty pro příjmově vymezené osoby se pro účely této směrnice rozumí byty pronajímané na adrese Pb IV/4, a Pb II/326 , postavené se státní dotací a určené pro příjmově vymezené osoby.
- (2) Žadatel musí kromě podmínek stanovených v Hlavě I. čl. 4) této směrnice splňovat podmínky a kritéria dle Nařízení vlády č. 146/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby, ve znění předpisů pozdějších (nařízení vlády č. 98/2007 Sb. a nařízení vlády č. 209/2013 Sb.)
- (3) Pro posouzení žádosti na přidělení bytu pro PVO se použijí ustanovení Hlavy III. čl. 3 a 4 této směrnice obdobně.
- (4) Nájemní smlouva na byt pro PVO se uzavírá na základě rozhodnutí RM s vybraným nájemcem na dobu určitou, maximálně však na dobu 2 let (viz. § 4 nařízení vlády 146/2003 Sb., ve znění předpisů pozdějších. Na základě žádosti nájemce a na doporučení BK může být z rozhodnutí RM nájemní smlouva s nájemcem prodloužena 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 nové nájemní smlouvy. K prodloužení nájemní smlouvy může dojít za předpokladu, že v uplynulém období nebyla nájemní smlouva porušována a že nebyly vznášeny oprávněné stížnosti na některého z uživatelů bytu. RM si vyhrazuje právo změnit podmínky nájemní smlouvy při prodloužení nájemní smlouvy. Pronajímatel nedá souhlas s uzavřením smlouvy o podnájmu (viz. § 4 nařízení vlády 146/2003 Sb., ve znění předpisů pozdějších)

HLAVA IV. STARTOVACÍ BYTY

ČLÁNEK 1 - DEFINICE STARTOVACÍCH BYTŮ

- (1) Za účelem zlepšení podmínek pro bydlení mladých rodin ve městě se rozhodlo město Příbram o zřízení tzv. „startovacích bytů“.
- (2) Startovacími byty budou takové byty ve vlastnictví města, které určí RM. Na pronájem startovacích bytů budou RM vyhlašována konkrétní výběrová řízení, upravená zvláštními podmínkami.

ČLÁNEK 2 - PODMÍNKY PRO NÁJEM STARTOVACÍHO BYTU

- (1) Žadatel 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 30-ti let a pečují alespoň o jedno dítě.
 - b) Jde o rodiče ve věku do 30- ti let, který samostatně pečuje alespoň o jedno dítě.
 - c) Jeden z páru je v pracovním poměru, nebo na rodičovské dovolené, případně je OSVČ.

- d) Žadatel předloží způsob financování svého budoucího navazujícího bydlení (např. stavební spoření nebo jiné pravidelné spoření).

(tyto skutečnosti žadatelé dokládají při podání přihlášky)

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 na úřední desce MÚ Příbram, na webových stránkách MěÚ Příbram, příp. ve zpravodaji MěÚ Příbram.
- (2) Zveřejněný záměr k pronájmu startovacího bytu bude obsahovat stručnou charakteristiku bytu (adresa, umístění bytu v domě, skladba místností včetně příslušenství a vybavení, podlahová plocha), výši základního nájemného, aktuální výši měsíčních záloh na služby spojené s užíváním bytu, termín pro přijímání žádostí o poskytnutí startovacího bytu, místo podání žádostí, termín(y) prohlídky nabízeného bytu k pronájmu, podmínky pronajímatele vlastníka, kritéria hodnocení žádostí, hlavní podmínky uzavření nájemní smlouvy a doklady, které musí zájemce předložit společně se žádostí.
- (3) Zájemce o pronájem 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, přičemž tento podpis musí být úředně ověřen (lze provést např. u notáře, na poště, na Czech pointu, apod.). 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) Po ukončení výběrového řízení, dnem uvedeným v záměru o vyhlášení výběrového řízení na pronájem startovacího bytu, MěRK ve spolupráci s BK města sestaví podle hodnotících kritérií pořadí uchazečů na pronájem startovacích bytů, které následně předkládá MěRK RM.
- (2) Nedílnou součástí této směrnice jako její příloha jsou „Hodnotící kritéria pro sestavení pořadí uchazečů na pronájem startovacích bytů“.
- (3) Žádosti, které nebudou řádně vyplněné (tj. nebudou obsahovat: požadované údaje nebo nebudou údaje v nich uvedené jasné, určité, srozumitelné a čitelné), nebudou podepsané (tj. nebudou vlastnoručně podepsány zájemcem o nájem bytu a podpis nebude úředně ověřen) nebo budou obsahovat nepravdivé údaje, budou z nabídkového řízení vyřazeny a nebude k nim přihlíženo.

ČLÁNEK 5 - PŘIDĚLENÍ STARTOVACÍHO BYTU – NÁJEMNÍ SMLOUVA

- (1) Na základě usnesení RM bude s vybraným uchazečem výběrového řízení uzavřena smlouva o nájmu „startovacího bytu“
- (2) Vítěz výběrového řízení na pronájem startovacího bytu je povinen do 15 dnů od převzetí oznámení o úspěchu (vítězství) ve výběrovém řízení povinen předložit MěRK:

- a) Veškeré dokumenty, které doloží skutečnosti tvrzené v přihlášce vítězného uchazeče.
 - b) Potvrzení o úhradě jistoty/kauce ve výši trojnásobku nabízeného nájemného včetně měsíčních záloh na služby spojené s užíváním bytu. Při ukončení nájmu 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 kauce, resp. kauce celá, nebude-li mít město Příbram vůči bývalému nájemci pohledávky, bude bývalému nájemci vrácena).
- (3) Zájemci, kteří uvedou ve svých nabídkách, čestných prohlášeních či jiných dokladech týkajících se předmětného výběrového řízení nepravdivé údaje, nebo nesplní podmínky pro uzavření nájemní smlouvy ve stanovené lhůtě, ztrácí právo na uzavření nájemní smlouvy pro neposkytnutí součinnosti při uzavření smlouvy (Hlava I., čl. 5, odst. 4) těchto pravidel) a budou vyloučeni z výběrových řízení konaných podle těchto pravidel v daném roce a ve dvou letech následujících.
 - (4) Vítězný zájemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 10 dnů od jejího doručení. V případě, že tak neučiní, platí, že zájemce neposkytnul součinnosti při uzavření smlouvy.
 - (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 ještě prodloužena, maximálně však na celkovou dobu nájmu 6 let.
 - (6) Jestliže si nájemce startovacího bytu v průběhu trvání nájemního poměru ke startovacímu bytu vyřeší svou bytovou situaci jiným způsobem (např. se stane nájemcem či vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo domu), bude ukončen nájemní poměr ke startovacímu bytu. Toto ustanovení bude obsaženo ve smlouvě o nájmu startovacího bytu.
 - (7) Vzhledem ke zvláštnímu charakteru startovacích bytů nebude nájemci udělován souhlas s výměnou bytu.

HLAVA V. BYTY V DPS

ČLÁNEK 1 - DEFINICE BYDLENÍ V DPS

- (1) V DPS je zřízena pečovatelská služba, která je poskytována osobám se sníženou soběstačností z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, nebo rodinám s dětmi, jejichž situace vyžaduje poskytování pečovatelské služby a které ke svému samostatnému, bezpečnému, 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.
- (2) Žadatel musí dosáhnout věku pro vznik nároku na starobní důchod nebo je uznán invalidním pro invaliditu III. stupně nebo pro invaliditu II. stupně, bude využívat pečovatelskou službu pro absenci nebo postupné ubývání soběstačnosti a zhoršení zdravotního stavu, zároveň může sám nebo s pomocí a 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 v DPS jsou posuzovány individuálně s přihlédnutím k potřebě sociální (pečovatelské) služby, stupni zdravotní naléhavosti a stupni sociální naléhavosti
- (2) Žádost o přidělení bytu v DPS se podává na stanoveném formuláři, který je vydáván OSVZ nebo v DPS, nebo je přístupný na webových stránkách města Příbram. Podané žádosti eviduje OSVZ.
- (3) Žádost mohou podat jednotlivci, manželé nebo jiné blízké osoby, které spolu chtějí žít ve společné domácnosti.
- (4) Potřebnost umístění v DPS potvrdí žadateli jeho (praktický) lékař. Žádost obsahuje podepsaný souhlas s použitím osobních údajů pro účely evidence podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V rámci podané žádosti o přidělení bytu 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.
- (5) Již při podání žádosti o byt v DPS musí mít žadatel zájem nejen o umístění v DPS, ale i o trvalé využívání pečovatelské služby města Příbram poskytované CSZS.

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 provedení sociálního šetření OSVZ je žádost zařazena do seznamu podaných žádostí a předložena se stanoviskem OSVZ k projednání v komisi, která vydává pro RM stanoviska k jednotlivým žádostem žadatelů
- (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 v DPS, zůstává zařazena v seznamu podaných žádostí o byt v DPS po dobu 1 roku
- (5) Evidence žádostí manželských (partnerských) dvojic, či jiných osob blízkých je vedena odděleně od žádostí jednotlivců.
- (6) OSVZ žádost k přidělení bytu v DPS z evidence podaných žádostí vyřadí z těchto důvodů:
 - a) nenaplní-li žadatel podmínky této směrnice,
 - b) v případě, že stanovisko lékaře nedoporučí sociální (pečovatelskou) službu na základě vyhodnocení zdravotního stavu (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 V. 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 - umístění nutné, naléhavé, vyžadující okamžité poskytování pečovatelské služby
II. stupeň - umístění potřebné pro sníženou schopnost mobility nebo sebeobsluhy
III. stupeň - umístění vhodné s ohledem na věk nebo prognózu zdravotního stavu
IV. stupeň - pro DPS nevhodný (kontraindikace)

Kontraindikace:

- 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 soustavně narušuje občanské soužití, a u které je důvodná obava z narušení soužití s obyvateli v DPS (např. osoba závislá na návykové látce).

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

- I. stupeň - zcela osamělý žadatel, který nemá rodinu, nebo o něho nepečují rodinní příslušníci a je nutné poskytovat pečovatelskou službu v DPS; významně ztížené podmínky kontaktu se společenským (sociálním) prostředím s ohledem na chybějící nebo nevhodné bytové podmínky – v bytě, popř. v domě 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.
II. stupeň - osamělý žadatel (rodinní příslušníci bydlí v místě trvalého bydliště žadatele, případně bydlí ve stejném městě, obci, ale nejsou objektivně schopni zajistit realizaci ambulantní nebo terénní pečovatelské služby, nebo jinou domácí podporu a péči o žadatele v domácím prostředí).
III. stupeň - žadatel žije ve společné domácnosti s rodinnými příslušníky, kteří jsou v zaměstnání, žadatel využívá terénní nebo ambulantní pečovatelskou službu.
IV. stupeň - žadatel žije ve společné domácnosti s rodinnými příslušníky, kteří nejsou v zaměstnání, žadatel může využívat ambulantní i terénní pečovatelskou službu.

ČLÁNEK 6 - PŘIDĚLENÍ BYTU V DPS

- (1) V případě uvolnění bytu v DPS a možnosti jeho přidělení, vyžádá OSVZ, 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 KSZ.
- (2) OSVZ úspěšného žadatele vždy písemně vyrozumí o konečném rozhodnutí RM. Informaci o přidělení bytu v DPS předá OSVZ následně MěRK, včetně podnětu k sepsání nájemní smlouvy na dobu určitou a s přiloženým usnesením RM, kterým se žadateli schvaluje přidělení bytu 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 uzavřít nájemní smlouvu. V případě, že tak neučiní, má se za to, že žadatel neposkytnul součinnost při uzavření smlouvy.
- (4) Pokud nájemce užívá byt v DPS v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou a splňuje podmínky pro bydlení v DPS, je nájemní smlouva bez dalšího automaticky prodlužována.
- (5) 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) Každému nájemci bytu v DPS je vypracován individuální plán pečovatelské služby CSZS v DPS ve lhůtě do 1 měsíce od uzavření nájemní smlouvy.
- (2) Fakultativní úkony pečovatelské služby a doplňkové služby jsou poskytovány dle individuálních potřeb nebo zájmů klienta (nájemce bytu v DPS).
- (3) Podmínkou pro bydlení v DPS je dlouhodobé, soustavné a pravidelné využívání pečovatelské služby CSZS.

ČLÁNEK 8 - VÝMĚNA PŘIDĚLENÉHO BYTU V DPS

- (1) V případě úmrtí jednoho z manželů nebo snížení počtu osob v domácnosti může nájemce podat žádost o výměnu bytu za menší byt (v DPS).
- (2) Výměna bytů v DPS v ostatních případech je možná pouze v rámci písemné dohody mezi nájemci nebo v rámci vzniku závažných osobních změn u nájemce (např. zdravotní stav).
- (3) Žádost o směnu bytu v DPS se podává OSVZ. Žádost projedná KSZ, vydá stanovisko, o žádosti s konečnou platností rozhodne RM.

HLAVA VI. 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 pracovně-právním nebo obdobným vztahem s městem Příbram nebo jím zřizovaných organizací.
- (2) Podmínky pro podání žádosti o poskytnutí služebního bytu do nájmu:
 - a) podmínky uvedené v Hlavě I. čl. 4 těchto pravidel se na tento způsob poskytnutí bytu do nájmu nevztahují,

- b) zájemce o nájem služebního bytu uvede v žádosti konkrétní důvody pro podání žádosti,
 - c) zájemce o nájem služebního bytu je osobou, která je v pracovně-právním nebo obdobném vztahu s městem Příbram,
 - d) zájemce o nájem služebního bytu není vlastníkem nebo nájemcem jiného bytu či nemovitosti způsobilé k trvalému bydlení nacházející se na území města Příbram,
 - e) zájemce o nájem služebního bytu doloží odůvodněné stanovisko svého nadřízeného k poskytnutí bytu do nájmu.
- (3) Zájemce o nájem služebního bytu podá žádost, která bude mít požadované náležitosti, na MěRK. Pracovníci MěRK ověří splnění podmínek pro podání žádosti a následně žádost předloží RM k rozhodnutí o poskytnutí bytu do nájmu.
- (4) Nájemní smlouva 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 organizaci. Přestane-li nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně pronajímatele nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci, jinak nájemní vztah končí uplynutím doby určité.

HLAVA VII. PŘENECHÁNÍ A VÝMĚNY OBECNÍCH BYTŮ

ČLÁNEK 1 – PŘENECHÁNÍ BYTU

- (1) Přenecháním se pro účely těchto pravidel rozumí proces, při němž stávající nájemce obecního bytu tento byt městu jako pronajímateli vrátí zpět a město mu za něj poskytne do nájmu jiný volný byt.
- (2) Podmínky pro podání žádosti o poskytnutí jiného obecního bytu za byt vrácený:
- a) podmínky uvedené v Hlavě I. čl. 4 těchto pravidel se na tento způsob poskytnutí bytu do nájmu nevztahují – vyjma odst. 4)
 - b) zájemce o nájem bytu uvede v žádosti konkrétní důvody pro podání žádosti
 - c) stávající byt nájemce nesmí být zatížen žádnými dluhy.
- (3) Zájemce o nájem bytu podá žádost, která bude mít požadované náležitosti, na MěRK. Pracovníci MěRK ověří splnění podmínek pro podání žádosti a následně žádost předloží BK, která doporučí či nedoporučí RM jiný byt do nájmu zájemci poskytnout. Následně jsou veškeré podklady spolu s vyjádřením BK předány RM k rozhodnutí o poskytnutí bytu do nájmu.

ČLÁNEK 2 – VÝMĚNA BYTU

- (1) Se souhlasem pronajímatele se mohou nájemci dohodnout o výměně bytů. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Výměnu bytů ve vlastnictví města Příbram, lze uskutečnit pouze na základě písemného souhlasu města jako pronajímatele.
- (2) Podmínky pro podání žádosti o souhlas s výměnou bytu:
- a) podmínky uvedené v Hlavě I. čl. 4 těchto pravidel se na tento způsob poskytnutí bytu do nájmu nevztahují,
 - b) zájemce o udělení souhlasu uvede v žádosti konkrétní důvody, které ho vedou k výměně bytu.

- (3) Zájemce o udělení souhlasu s výměnou bytu podá žádost, která bude mít požadované náležitosti, na MěRK. Pracovníci MěRK ověří splnění podmínek pro podání žádosti a následně žádost předloží BK, která doporučí či nedoporučí RM výměnu bytů uskutečnit. Následně jsou veškeré podklady spolu s vyjádřením BK předány RM k rozhodnutí o poskytnutí bytu do nájmu.
- (4) Nájemci ve výměnou získaných bytech vstupují do nájemních poměrů založených nájemními smlouvami mezi původním pronajímatelem a původním nájemcem. Výměnou zanikají dosavadní nájemní vztahy původních nájemců ke směřovaným bytům. Stávající nájemní smlouvy zůstávají v platnosti v podobě, v níž byly původně uzavřeny. Veškeré změny nájemních smluv (př. doby nájmu, výše nájemného) učiněné jednostranně pronajímatelem v průběhu výměny jsou neplatné.
- (5) Přestože nájemní smlouvy zůstávají v platnosti, MěRK poskytuje vyměněným nájemcům nové nájemní smlouvy ve shodném znění, pouze se změnou osoby nájemce, a to z důvodu, aby byla zajištěna patřičná evidence v obsazenosti obecních bytů a současně, aby nájemci měli k dispozici nájemní smlouvu k bytu, který po výměně bytů užívají.
- (6) Výměna bytů provedená nájemníky bez vědomí a souhlasu RM bude posuzována jako hrubé porušení povinností nájemcem, vyplývajících z nájmu bytu a pronajímatel může vypovědět nájem bytu dle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku.

HLAVA VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) Tato směrnice nabývá účinnosti dnem schválení v RM.
- (2) Dnem nabytí účinnosti této směrnice se ruší:
 - a) Zásady č. 1/2007 kterými se stanoví závazný postup při pronajímání a prodeji volných /neobsazených/ bytů ve vlastnictví města Příbram,
 - b) Zásady pro přidělování a užívání bytů v domech s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“) v Příbrami (schválené RM dne 16.03.2015, R.usn. č. 218/2015).
- (3) Ujednání, která nejsou touto směrnicí výslovně upravena, se řídí příslušným ustanovením 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: 22.09.2015

Ing. Jindřich Vařeka v. r.
starosta města

Ing. Bc. Jarmila Nováková v. r.
tajemnice městského úřadu

Vydáno dne: 22.09.2015
Zpracoval: MěRK, OSVZ, OPVZ

Stanovení minimální ceny nájemného v jednotlivých kategoriích bytů

Kategorie bytu	Kč/m2
Sociální	35,00
Sociální – PVO	47,28
Sociální – sníž.kvalita	30,00
Služební	70,00
DPS	40,00
Standardní	80,00
Startovací	60,00

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 o 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