



Rada města Zruč nad Sázavou vydává tuto vnitřní směrnici č. 1/2022 určující:

Závazný postup pro přidělování bytů v majetku města Zruč nad Sázavou do nájmu a o některých dalších ustanoveních k nájmu těchto bytů

Zpracovatel:	Mgr. Kristýna Jirkovská, Bc. Radek Hampl, Bc. Štěpánka Malinová, DiS.	
Rozsah působnosti:	Město Zruč nad Sázavou	
Nabývá účinnosti:	Počet stran směrnice:	Počet příloh:
01.07.2022	17	19

Tímto předpisem se ruší a nahrazují předpisy:	<ul style="list-style-type: none">• Závazný postup pro přidělování bytů v majetku města Zruč nad Sázavou do nájmu a o některých dalších ustanoveních k nájmu těchto bytů, účinnost dne 01. 01. 2019• Postup pro přidělování bytů v DPS a DPB, účinnost 01. 01. 2021
--	--

Originál předpisu je uložen:	<ul style="list-style-type: none">• Kancelář starosty• Technické služby a správa majetku• Odbor vnitřních věcí
Elektronická podoba předpisu je uložena:	webové stránky města Zruč nad Sázavou www.mesto-zruc.cz

Právní schválení:	JUDr. Alena Hajská Právní zastoupení města Zruč nad Sázavou
--------------------------	--

Vydala:	Rada města Zruč nad Sázavou
Zákonné ustanovení:	Na základě § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Obsah

Část I.	3
ÚVODNÍ USTANOVENÍ	3
Část II.	4
ROZDĚLENÍ BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA ZRUČ NAD SÁZAVOU	4
Část III.	4
PRAVIDLA PRO POSKYTNUTÍ KRIZOVÉHO BYTU	4
Část IV.	6
PRAVIDLA PRO POSKYTNUTÍ SOCIÁLNÍHO BYTU	6
PRO OSOBY V TÍŽIVÉ ŽIVOTNÍ SITUACI	6
Část V.	8
PRAVIDLA PRO POSKYTNUTÍ BYTU V DOMĚ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ „DPS“	8
Část VI.	11
PRAVIDLA PRO POSKYTNUTÍ BYTU V DOMĚ S PODPOROVANÝM BYDLENÍM „DPB“	11
Část VII.	13
PRAVIDLA PRO POSKYTNUTÍ NÁJEMNÍHO BYTU	13
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	16
PŘÍLOHY	17

Rada města Zruč nad Sázavou na svém zasedání dne 06. 06. 2022 číslo usnesení 1229/92/RM/2022 schválila v souladu s § 102, odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění platných předpisů tento dokument

určující

Závazný postup pro přidělování bytů v majetku města Zruč nad Sázavou do nájmu a o některých dalších ustanoveních k nájmu těchto bytů

Část I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1

Obecné ustanovení

1. Tento závazný postup stanoví pravidla a podmínky pro přidělování a obsazování volných bytů ve vlastnictví města Zruč nad Sázavou.
2. Nájem bytů patří do samostatné působnosti města a rozhodování v této oblasti je vyhrazeno radě města.
3. Poradním a iniciativním orgánem rady města při rozhodování o uzavření nájemní smlouvy podle typu bytu ve vlastnictví města jsou dvě bytové komise.
4. Na tyto subjekty je tímto závazným postupem delegována příslušným orgánem samosprávy, tj. Radou města Zruč nad Sázavou pravomoc nakládání s byty v majetku města Zruč nad Sázavou.

Čl. 2 Byt

Bytem se dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2236 rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

Čl. 3 Bytová komise

1. Město má pro potřeby přidělování bytů zřízeny dvě bytové komise, jejichž působnost je rozdělena podle druhu přidělovaných bytů. Každá tato bytová komise je tříčlenná.
2. Složení bytové komise pro přidělování standardních nájemních bytů na návrh vedoucího odboru Technických služeb a správy majetku (dále jen „TSSM“) schvaluje rada města.
3. Složení bytové komise pro přidělování bytů sociálních, bytů v domě zvláštního určení nebo v domě s podporovaným bydlením na návrh vedoucího odboru vnitřních věcí (dále jen „OVV“) schvaluje rada města.
4. Bytová komise zajišťuje řádné projednání a prověření žádostí o nájem v případech uvedených v tomto závazném postupu.
5. Jednání bytové komise se řídí jednacím řádem, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 tohoto závazného postupu.

Část II. ROZDĚLENÍ BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA ZRUČ NAD SÁZAVOU

Město Zruč nad Sázavou přiděluje neboli postupuje do nájmu ze svého majetku tyto typy bytů:

- a) Krizové byty
- b) Sociální byty pro osoby v tíživé životní situaci
- c) Byty v domě zvláštního určení: Dům s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“)
- d) Dům s podporovaným bydlením (dále jen „DPB“)
- e) Nájemní byty

Rozhodnutí o tom, který byt je nebo bude krizový, byt pro osoby v tíživé životní situaci, byt v domě zvláštního určení, byt v domě s podporovaným bydlením či nájemní byt včetně služebního bytu, je v kompetenci rady města a současně i nedílnou přílohou č. 2 tohoto závazného postupu, který obsahuje adresy jednotlivých typů bytů.

Část III. PRAVIDLA PRO POSKYTNUTÍ KRIZOVÉHO BYTU

Čl. 1

Podmínky poskytování krizového bytu

1. Tato pravidla upravují podmínky a postup pro poskytnutí ubytování v krizovém bytě ve vlastnictví města Zruč nad Sázavou jako přechodného ubytování pro klienty, kteří se ocitli v krizové životní situaci a potřebují krátkodobé ubytování pro dobu nezbytnou k nalezení nového bydlení a k bezodkladnému řešení nepříznivé životní situace.
2. Krizový byt je vyhrazen pro náhlé, akutní situace bytové nouze a řeší naléhavou potřebu krátkodobého ubytování (např. oběti živelných událostí při nenadálé ztrátě bydlení např. vytopení, požár, statické poruchy nebo jiné živelné události), pro oběti domácího násilí, zneužívání nebo týrání, pro rodiny s dětmi, u kterých reálně hrozí, že by mohly skončit bez přístřeší či slouží jako krizové krátkodobé ubytování v odůvodněných případech.
3. Krizový byt není možné poskytnout osobám, které by svým zdravotním stavem, chováním nebo životními návyky mohly ohrozit bezpečnost a zdraví dalších osob, tedy například osobám s akutním infekčním onemocněním nebo závislými na alkoholu či psychotropních látkách.
4. O poskytnutí krizového bytu rozhoduje vedoucí pracovník odboru vnitřních věcí.

Čl. 2

Způsob poskytování krizového bytu

1. Krizový byt je poskytován pouze fyzickým osobám za předpokladu, že žadatel je osobou starší 18 let, která splňuje výše uvedené podmínky v odst. 1,2,3 v čl. 1 části III. tohoto pokynu. Žadatel vždy uvede konkrétní důvody pro podání žádosti. Žadatel a osoby, které s ním budou v krizovém bytě ubytované mají hlášený trvalý pobyt na území města Zruč nad Sázavou nebo jeho spádových oblastech, tj. Nesměřice, Želivec a Dubina (tzn. rodinní příslušníci nebo jiní odůvodnitelní spolubydlíci).

2. Postup řízení je následující:

- a) Žadatel podá na příslušném formuláři žádost o poskytnutí krizového bytu na odbor vnitřních věcí na adrese Městský úřad, odbor vnitřních věcí, Zámek 1, 285 22 Zruč nad Sázavou. Vzor žádosti viz příloha č. 3.
 - b) Pověřený pracovník OVV ověří splnění podmínek pro podání žádosti a pokud nebude žádost úplná, bude žadatel vyzván k jejímu doplnění. V případě potřeby pomůže tuto žádost sepsat.
 - c) Pověřený pracovník OVV dále ověří dle evidence volnou kapacitu krizového bydlení, provede sociální šetření, jehož součástí je doporučení o přidělení krizového bytu. Vzor sociálního šetření s doporučením viz příloha č. 4.
 - d) Odbor OVV předá kompletní žádost s doporučením o přidělení krizového bytu na odbor TSSM. V doporučení bude uvedeno datum platné pro uzavření níže uvedené smlouvy. Mezi změnou nájemníka bude dodržen časový interval 5 dnů nutných ke kontrole a přípravě bytu.
 - e) Smlouva o krizovém ubytování na dobu určitou (dále jen smlouva) se uzavírá dle těchto pravidel pouze s osobou splňující výše uvedené podmínky. Tato smlouva bude uzavírána jako **Smlouva o krizovém ubytování na dobu určitou** dle § 1746 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění na dobu určitou maximálně na 1 měsíc s vyloučením § 2285 občanského zákoníku. V odůvodněných případech lze smlouvu prodloužit na dobu dalšího 1 měsíce, a to pouze jedenkrát. Smlouva zaniká uplynutím sjednané doby ubytování. Smlouva může zaniknout dohodou smluvních stran viz příloha č. 17. V případě hrubého a opakovaného porušení domovního řádu, nesoučinnosti ubytovaného se sociálními pracovníky dle těchto pravidel nebo v případě nedodržení smlouvy může dojít k odstoupení od smlouvy ze strany poskytovatele, které nabývá účinnosti druhého dne po doručení ubytovanému. Uzavření smlouvy zajišťuje odbor TSSM. Vzor smlouvy viz příloha č. 5.
3. Fyzické předání krizového bytu zajišťují v případě zahájení, ale i ukončení trvání smlouvy, společně pověřenými pracovníky OVV a TSSM. TSSM oznámí elektronicky datum konání (zahájení nebo ukončení) fyzického předání pověřenému pracovníku OVV 5 dní předem. Fyzické předání krizového bytu je deklarováno předávacím protokolem. Vzor formuláře příloha č. 6.
4. V případě naléhavé potřeby ubytování osob mimo úřední hodiny příslušných odborů města (v nočních hodinách, ve dnech pracovního klidu) se klienti obrátí na Městskou policii Zruč nad Sázavou, která bude kontaktovat pohotovost odboru TSSM. Následující pracovní den po předání klíčů od krizového bytu klient podá příslušnou žádost o poskytnutí krizového bytu dle standardního postupu viz část III. čl. 2 tohoto závazného postupu.

Čl. 3

Podmínky užívání krizového bytu

1. Krizový byt má základní vybavení. Ubytovaný musí dodržovat v bytě čistotu a byt musí při odchodu předat ve stavu, ve kterém se ubytovaný do bytu nastěhoval.
2. Ubytovaný je povinen dodržovat domovní řád, přičemž jeho hrubé a opakované porušení je bráno jako důvod k okamžitému ukončení ubytování. Dokument domovní řád tvoří přílohu č. 7 této směrnice.
3. Po dobu ubytování v krizovém bytě je ubytovaný povinen intenzivně spolupracovat se sociálním pracovníkem města, aby svou situaci co nejrychleji a nejefektivněji vyřešil.

Úmyslná nesoučinnost ubytovaného se sociálním pracovníkem města je důvodem k okamžitému ukončení ubytování.

4. Nájemce je povinen počínaje dnem zahájení ubytování platit pronajímateli úplatu za užívání bytu ve výši a za podmínek uvedených ve Smlouvě o krizovém ubytování na dobu určitou viz příloha č. 5.
5. Fyzické předání krizového bytu je deklarováno předávacím protokolem – dohodou o ukončení ubytování (příloha č. 17).

Část IV.

PRAVIDLA PRO POSKYTNUTÍ SOCIÁLNÍHO BYTU PRO OSOBY V TÍŽIVÉ ŽIVOTNÍ SITUACI

Čl. 1

Podmínky poskytování sociálního bytu pro osoby v tíživé životní situaci

1. Tato pravidla upravují podmínky a postup pro poskytnutí ubytování do sociálního bytu ve vlastnictví města Zruč nad Sázavou pro osoby, které se ocitli v tíživé životní situaci.
2. Žádost o přidělení sociálního bytu je oprávněn podat žadatel, který má trvalý pobyt na území města Zruč nad Sázavou nebo jeho spádových obcí (Nesměřice, Želivec, Dubina) a nevlastní byt nebo jinou nemovitost s bytem na území města Zruč nad Sázavou.
3. Za tíživou životní situaci je považován stav či situace ztráty zaměstnání, rozvodového řízení a životní situace po rozvodu, domácí násilí, rychlé a nenadálé ztráty bydlení, nenadálé ztráty příjmů, situace osamělých rodičů s alespoň jedním dítětem ve vlastní péči (svobodná, ovdovělá nebo rozvedená matka či otec).
4. Sociální byty pro osoby v tíživé situaci jsou byty určené pro řešení aktuální krizové životní situace osob, které jsou touto krizí ohrožené sociálním vyloučením a zajištěním základních bytových podmínek jim umožní tuto situaci v nejbližší době překonat.
5. Sociální byt není možné poskytnout osobám, které by svým zdravotním stavem, chováním nebo životními návyky mohly ohrozit bezpečnost a zdraví dalších osob, tedy například osobám s akutním infekčním onemocněním nebo závislými na alkoholu či psychotropních látkách.

Čl. 2

Způsob poskytování sociálního bytu pro osoby v tíživé životní situaci

1. Sociální byt pro osoby v tíživé životní situaci je poskytován pouze fyzickým osobám za předpokladu, že žadatel je osobou starší 18 let, která splňuje výše uvedené podmínky uvedené v části IV. čl. 1. Žadatel vždy uvede konkrétní důvody pro podání žádosti. Žadatel a osoby, které s ním budou v daném bytě ubytovány musí mít trvalý pobyt na území města Zruč nad Sázavou prokazatelně alespoň 1 rok před podáním žádosti o sociální byt.
2. Postup řízení je následující:
 - a) Žadatel podá na příslušném formuláři žádost o poskytnutí sociálního bytu na odbor vnitřních věcí na adrese Městský úřad, odbor vnitřních věcí, Zámek 1, 285 22 Zruč nad Sázavou. Vzor žádosti příloha č. 8.
 - b) Pověřený pracovník OVV ověří splnění podmínek pro podání žádosti a pokud nebude žádost úplná, bude žadatel vyzván k jejímu doplnění. V případě potřeby pomůže tuto žádost sepsat.

- c) Pověřený pracovník OVV dále ověří dle evidence volnou kapacitu sociálního bydlení, provede sociální šetření, jehož součástí je doporučení o přidělení sociálního bytu pro osoby v tíživé životní situaci. Vzor sociálního šetření s doporučením viz příloha č. 4.
 - d) Přidělování sociálního bytu se řídí aktuální metodikou Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1 pro uzavírání nájemních smluv s podporovaným bydlením (příloha č. 19).
 - e) Následně příslušná bytová komise na svém zasedání projedná žádost o přidělení sociálního bytu. Z jednání je pořízen zápis.
3. Odbor OVV předá kompletní žádost s doporučením o přidělení sociálního bytu na odbor TSSM. V doporučení bude uvedeno datum platné pro uzavření níže uvedené smlouvy. Počátek nájemní smlouvy bude vždy od prvního dne v měsíci. Informaci o prodloužení nebo ukončení nájemní smlouvy z hlediska plnění výše uvedeného předá pověřený pracovník OVV pověřenému pracovníku TSSM minimálně 15 dní před ukončením nájemního vztahu na předepsaném formuláři, který je přílohou č. 18.
 4. V případě změny nájemníka bude dodržen časový interval 5 dnů nutných ke kontrole a přípravě bytu.
 5. U sociálních bytů pro osoby v tíživé životní situaci se nájemní smlouva uzavírá na 1 měsíc s možností dalšího prodloužení na dobu určitou maximálně o 1 rok, a to i opětovně. Nájemce je povinen spolupracovat pravidelně s odborem vnitřních věcí MÚ Zruč nad Sázavou na řešení své tíživé sociální situace a k této spolupráci uděluje souhlas již v žádosti o byt. Maximální doba nájmu činí 2 roky. Uzavření nájemní smlouvy zajišťuje odbor TSSM (vzor nájemní smlouvy dle přílohy č. 13).
 6. Fyzické předání sociálního bytu zajišťují v případě zahájení, ale i ukončení trvání smlouvy, společně pověřenými pracovníky OVV a TSSM. TSSM oznámí elektronicky datum konání (zahájení nebo ukončení) fyzického předání pověřenému pracovníku OVV 5 dní předem. Fyzické předání sociálního bytu je deklarováno předávacím protokolem. Vzor formuláře příloha č. 6.
 7. V sociálním bytu pro osoby v tíživé životní situaci smí bydlet pouze nájemce a jeho děti, bydlení jiných osob je důvodem k neprodloužení nájmu bytu.
 8. Žadateli může být přidělen sociální byt do nájmu pouze v případě, že dotyčný a současně žádný nájemců nemá dluhy vůči městu Zruč nad Sázavou. Formulář bezdlužnosti tvoří přílohu č. 10 tohoto pokynu. Bezdlužnost potvrdí na příslušný formulář (příloha č. 10) zaměstnanci pověřený danou agendou, přičemž tento formulář bude potvrzen interně mezi příslušnými odbory s tím, že bude vrácen zpět gestorovi dané žádosti (OVV) a nesmí být starší 30 dnů.
 9. Podmínka bezdlužnosti musí být doložena také v den podpisu nájemní smlouvy na předepsaném formuláři (příloha č. 10) a to v případě, že od posledního doložení bezdlužnosti uplynulo více než 30 dnů.
 10. Výjimku z těchto pravidel pro poskytování sociálního bytu pro osoby v tíživé životní situaci uděluje rada města po uvážení všech okolností konkrétního případu.
 11. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád (příloha č. 7), přičemž jeho hrubé a opakované porušení je bráno jako důvod k okamžitému ukončení ubytování.
 12. Nájemce je povinen počínaje dnem zahájení nájmu platit pronajímateli za pronájem sociálního bytu nájemné ve výši a za podmínek uvedených v nájemní smlouvě (příloha č. 13). Smlouva zaniká uplynutím sjednané doby nájmu. Smlouva může zaniknout dohodou smluvních stran viz příloha č. 16.

Část V.
PRAVIDLA PRO POSKYTNUTÍ BYTU V DOMĚ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ „DPS“

Čl. 1

Podmínky poskytování bytu v domě zvláštního určení

1. Tato pravidla upravují podmínky a postup pro poskytnutí ubytování do bytu ve vlastnictví města Zruč nad Sázavou pro osoby, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního stavu, jejichž situace vyžaduje pomoc ze strany pečovatelské služby Města Zruč nad Sázavou, jejímž je město zřizovatelem, zároveň však tyto osoby nepotřebují celodenní péči.
2. Žadatelem nemůže být osoba, která:
 - a) potřebuje trvalou péči, případně komplexní péči zdravotnického charakteru,
 - b) je postižena psychickými poruchami a jinými psychiatrickými poruchami, pod jejichž vlivem může ohrozit sebe nebo okolí (na základě lékařského vyjádření), jedná se o osobu závislou na návykových látkách (alkoholismu, toxikomanie apod.), osoba s projevy agresivity, nesnášenlivostí a asociálním jednáním,
 - c) nedosáhla důchodového věku a není poživitelem invalidního důchodu II. a III. stupně,
 - d) je zcela soběstačná, schopná žít bez cizí pomoci v dosavadním prostředí.
3. Poskytnutí bytu v domě zvláštního určení není určeno pro řešení bytové situace žadatele.

Čl. 2

Způsob poskytování bytu v domě zvláštního určení

1. Byt v domě zvláštního určení je poskytován pouze fyzickým osobám za předpokladu, že žadatel je osobou starší 18 let, která splňuje výše uvedené podmínky uvedené v části V., čl. 1. Žadatel vždy uvede konkrétní důvody pro podání žádosti. Upřednostňován bude žadatel a osoby, které s ním budou v daném bytě ubytování mající trvalý pobyt na území města Zruč nad Sázavou.
2. Žadateli může být přidělen byt v domě zvláštního určení do nájmu pouze v případě, že dotýčný a současně žádný z případných dalších nájemců nemá dluhy vůči městu Zruč nad Sázavou. Formulář bezdlužnosti tvoří přílohu č. 10 tohoto pokynu.
3. Bezdlužnost potvrdí na příslušný formulář zaměstnanci pověřeni danou agendou, přičemž tento formulář bude potvrzen interně mezi příslušnými odbory s tím, že bude vrácen zpět gestorovi dané žádosti (OVV) a nesmí být starší 30 dnů.
4. Byty v domě zvláštního určení jsou přidělovány na dobu určitou dle následujících pravidel s tím, že prodloužení nájemní smlouvy je podmíněno využíváním úkonů pečovatelské služby dle smlouvy s jejím poskytovatelem.
5. Nájemní smlouvu na byt v domě zvláštního určení nelze prodloužit nájemci:
 - jehož zdravotní stav vyžaduje celodenní dohled, stálou lékařskou nebo ošetřovatelskou péči,
 - trpí-li osoba psychickým postižením,
 - osobě závislé na alkoholu nebo jiných toxických látkách,
 - osobě nevyužívající pečovatelskou službu,
 - osobě nedodržující provozní a domovní řád,
 - osobě, která nehradí řádně a včas platby spojené s užíváním bytu a využíváním pečovatelské služby.
6. Informaci o prodloužení nebo ukončení nájemní smlouvy z hlediska plnění výše uvedeného předá pověřený pracovník OVV pověřenému pracovníku TSSM minimálně

15 dní před ukončením nájemního vztahu na předepsaném formuláři, který je přílohou č. 18.

7. Postup řízení je následující:

- a) Žadatel podá na příslušném formuláři žádost o poskytnutí bytu v domě zvláštního určení (příloha č.11) na odbor vnitřních věcí na adrese Městský úřad, odbor, Zámek 1, 285 22 Zruč nad Sázavou. Součástí této žádosti je i vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele. Vzor žádosti je přílohou č. 9 tohoto pokynu.
- b) Pověřený pracovník OVV ověří splnění podmínek pro podání žádosti a pokud nebude žádost úplná, bude žadatel vyzván k jejímu doplnění. V případě potřeby pomůže tuto žádost sepsat.
- c) Odbor OVV (příslušný pracovník) přijaté žádosti eviduje a aktualizuje. O zaevidování přijaté žádosti je žadateli podána písemná informace. Evidence žádostí není pořadníkem, nerozhoduje při přidělení bytu datum podané žádosti, ale zhodnocení celkové situace žadatele.
- d) Žadatel má povinnost oznámit změny ve skutečnostech uvedených v žádosti, aby mohlo dojít k přehodnocení žádosti dle aktuálního stavu a potřeb žadatele.
- e) Důvody pro vyřazení žadatele z evidence:
 - úmrtí žadatele,
 - na vlastní žádost žadatele,
 - žadatel uvedl do žádosti nepravdivé údaje,
 - žadatel začal trvale využívat pobytovou službu,
 - žadatel odmítl sociální šetření k ověření skutečností uvedených v žádosti.
- f) V případě uvolnění bytu v domě zvláštního určení, pověřený pracovník OVV kontaktuje zájemce v rámci vedené evidence.
- g) Při posuzování žádostí se uplatňují zejména tato kritéria:
 - potřeba pečovatelské služby (nebo již zavedená služba),
 - celková sociální situace (příbuzní, rodina – kdo zajišťuje aktuální péči),
 - vhodnost aktuálního bydlení (topení, voda, WC, vzdálenost k lékaři, do obchodu, dostupnost pečovatelské služby),
 - věk žadatele,
 - trvalé bydliště (přednost mají žadatelé s trvalým bydlištěm ve Zručí nad Sázavou nebo spádových obcí).
- h) Následně příslušná bytová komise na svém zasedání projedná žádost o přidělení sociálního bytu. Z jednání je pořázen zápis.
- i) Pokud žadatel o byt v domě zvláštního určení vedený v evidenci žadatelů odmítne bez závažných důvodů byt a požádá o odložení přidělení bytu, bude jeho žádost s přihlédnutím ke stávajícímu zdravotnímu stavu a sociálním podmínkám ponechána nadále v evidenci. Zároveň však odmítne-li žadatel tuto nabídku 2x po sobě bez závažných důvodů, bude z evidence vyřazen. Stejně tak bude z evidence vyřazen žadatel, který se odmítne nastěhovat poté, co mu bylo odborem OVV schváleno přidělení bytu v domě zvláštního určení.
- j) S žadatelem, který vyjádřil trvalý zájem o byt v domě zvláštního určení, provede pověřený pracovník OVV sociální šetření, o kterém provede písemný záznam (příloha č. 4). Zároveň tento pracovník poskytne žadateli základní provozně technické informace o bytu (dle tabulky poskytnuté odborem TSSM v podobě – velikost v m², předpokládané zálohy, výše nájemného – příloha č. 15 technické informace o bytech).

Bude-li žadatel požadovat přesnější informace, bude mu předán telefonický kontakt na pověřeného pracovníka TSSM.

- k) Odbor OVV předá kompletní žádost s doporučením o přidělení bytu zvláštního určení na odbor TSSM. V doporučení bude uvedeno datum platné pro uzavření níže uvedené smlouvy. Dokumentace vztahující se k místnímu šetření bude archivována na OVV.
- l) Podmínka bezdlužnosti musí být doložena také v den podpisu nájemní smlouvy na předepsaném formuláři (příloha č. 10) a to v případě, že od posledního doložení bezdlužnosti uplynulo více než 30 dní.
- m) V případě změny nájemníka bude dodržen časový interval 5 dnů nutných ke kontrole a přípravě bytu.
- n) Mohou nastat dvě situace:

a) žadatel je doporučen

- a) příslušná bytová komise na základě doporučení OVV schválí přidělení bytu,
- b) pověřený pracovník odboru OVV zajistí zaslání žádosti o schválení nájemní smlouvy včetně provedeného sociálního šetření na Městský úřad v Kutné Hoře, sociální odbor,
- c) pověřený pracovník odboru TSSM uzavře s dotyčným žadatelem nájemní smlouvu (příloha č. 11) v momentě, kdy obdrží žádost, souhlas bytové komise a doporučení o přidělení bytu zvláštního určení z OVV,
- d) fyzické předání bytu zvláštního určení zajišťují v případě zahájení, ale i ukončení trvání nájemní smlouvy zajišťují pověřenými pracovníky TSSM. Fyzické předání bytu zvláštního určení je deklarováno předávacím protokolem dle přílohy č. 6.
- e) pověřený pracovník OVV navštíví žadatele v době jeho trvalé fyzické přítomnosti v bytě v DPS ihned po jeho nastěhování, nejdéle však do 1 týdne od této doby, z této návštěvy bude pořízen zápis.

b) žadatel není doporučen

- a) pověřený pracovník OVV aktualizuje evidenci žadatelů dle výše uvedeného,
 - b) potvrzení od lékaře odbor OVV vrací žadateli pouze v případě jeho písemné žádosti.
8. Výjimku z těchto pravidel pro poskytování bytu v domě zvláštního určení („DPS“) uděluje rada města po uvážení všech okolností konkrétního případu.
9. Při převzetí bytu v domě zvláštního určení se neskládá kauce.
10. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád (příloha č. 7), přičemž jeho hrubé a opakované porušení je bráno jako důvod k okamžitému ukončení nájemní smlouvy.
11. Nájemce je povinen počínaje dnem zahájení nájmu platit pronajímateli za pronájem sociálního bytu nájemné ve výši a za podmínek uvedených v nájemní smlouvě (příloha č. 11).
12. Nájemní smlouva je v prvním roce obnovována po 3 měsících, po roce je postupováno individuálně dle platební morálky nájemníka.

Část VI.
PRAVIDLA PRO POSKYTNUTÍ BYTU V DOMĚ S PODPOROVANÝM BYDLENÍM
„DPB“

Čl. 1

Podmínky poskytování bytu v domě s podporovaným bydlením

1. Tato pravidla upravují podmínky a postup pro poskytnutí ubytování do bytu ve vlastnictví města Zruč nad Sázavou pro osoby, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního stavu, jejichž situace vyžaduje pomoc ze strany pečovatelské služby Města Zruč nad Sázavou, jejímž je město zřizovatelem, zároveň však tyto osoby nepotřebují celodenní péči.
2. Žadatelem nemůže být osoba, která:
 - a) potřebuje trvalou péči, případně komplexní péči zdravotnického charakteru,
 - b) je postižena psychickými poruchami a jinými psychiatrickými poruchami, pod jejichž vlivem může ohrožit sebe nebo okolí (na základě lékařského vyjádření), jedná se o osobu závislou na návykových látkách (alkoholismu, toxikománie apod.), osoba s projevy agresivity, nesnášenlivostí a asociálním jednáním,
 - c) nedosáhla důchodového věku a není poživitelem invalidního důchodu II. a III. stupně,
 - d) je zcela soběstačná, schopná žít bez cizí pomoci v dosavadním prostředí.
3. Poskytnutí bytu v domě zvláštního určení není určeno pro řešení bytové situace žadatele.

Čl. 2

Způsob poskytování bytu v domě s podporovaným bydlením

1. Byt v domě s podporovaným bydlením je poskytován pouze fyzickým osobám za předpokladu, že žadatel je osobou starší 18 let, která splňuje výše uvedené podmínky uvedené v části VI., čl. 1. Žadatel vždy uvede konkrétní důvody pro podání žádosti. Upřednostňován bude žadatel a osoby, které s ním budou v daném bytě ubytování mající trvalý pobyt na území města Zruč nad Sázavou.
2. Žadateli může být přidělen byt v domě s podporovaným bydlením do nájmu pouze v případě, že dotyčný a současně žádný z případných dalších nájemců nemá dluhy vůči městu Zruč nad Sázavou. Formulář bezdlužnosti tvoří přílohu č. 10 tohoto pokynu.
3. Bezdlužnost potvrdí na příslušný formulář zaměstnanci pověření danou agendou, přičemž tento formulář bude potvrzen interně mezi příslušnými odbory s tím, že bude vrácen zpět gestorovi dané žádosti (OVV) a nesmí být starší 30 dnů.
4. Postup řízení je následující:
 - a) Žadatel podá na příslušném formuláři žádost o poskytnutí bytu na odbor vnitřních věcí na adrese Městský úřad, odbor, Zámek 1, 285 22 Zruč nad Sázavou. Vzor žádosti dle přílohy č. 9.
 - b) Pověřený pracovník OVV ověří splnění podmínek pro podání žádosti a pokud nebude žádost úplná, bude žadatel vyzván k jejímu doplnění. V případě potřeby pomůže tuto žádost sepsat.

- c) Odbor OVV (příslušný pracovník) přijaté žádosti eviduje a aktualizuje. O zaevidování přijaté žádosti je žadateli podána písemná informace. O zařazení do pořadníku nerozhoduje datum podané žádosti, ale zhodnocení celkové situace žadatele.
5. V případě uvolnění bytu v domě s podporovaným bydlením, pověřený pracovník OVV kontaktuje zájemce v rámci vedené evidence.
 6. V případě, že dotyčný neprojeví aktuální zájem o daný byt, je automaticky zařazen na konec pořadníku. Tato skutečnost je mu v rámci kontaktování z důvodu ověření zájmu oznámena. Následně pokračuje pověřený pracovník OVV kontaktováním a ověřováním aktuálního zájmu dalšího žadatele dle pořadníku.
 7. S žadatelem, který vyjádřil trvalý zájem o byt v domě s podporovaným bydlením, provede pověřený pracovník OVV sociální šetření, o kterém provede písemný záznam. Zároveň tento pracovník poskytne žadateli základní provozně technické informace o bytu (dle tabulky poskytnuté odborem TSSM v podobě – velikost v m², předpokládané zálohy, výše nájemného). Bude-li žadatel požadovat přesnější informace, bude mu předán telefonický kontakt na pověřeného pracovníka TSSM.
 8. Následně příslušná bytová komise na svém zasedání projedná žádost o přidělení sociálního bytu. Z jednání je pořízen zápis.
 9. Odbor OVV předá kompletní žádost s doporučením o přidělení bytu v domě s podporovaným bydlením na odbor TSSM. V doporučení bude uvedeno datum platné pro uzavření níže uvedené smlouvy. Dokumentace vztahující se k místnímu šetření bude archivována na OVV.
 10. Podmínka bezdlužnosti musí být doložena také v den podpisu nájemní smlouvy na předepsaném formuláři (příloha č. 10) a to v případě, že od posledního doložení bezdlužnosti uplynulo více než 30 dní.
 11. Mohou nastat dvě situace:
 - a) **žadatel je doporučen**
 - a) příslušná bytová komise na základě doporučení OVV schválí přidělení bytu,
 - b) pověřený pracovník odboru TSSM uzavře s dotyčným žadatelem nájemní smlouvu (příloha č. 11) v momentě, kdy obdrží žádost, souhlas bytové komise s doporučením o přidělení bytu s podporovaným bydlením od OVV,
 - c) fyzické předání bytu s podporovaným bydlením zajišťují v případě zahájení, ale i ukončení trvání nájemní smlouvy, pověření zaměstnanci TSSM. Fyzické předání bytu s podporovaným bydlením je deklarováno předávacím protokolem (příloha č. 6)
 - d) pověřený pracovník OVV navštíví žadatele v době jeho trvalé fyzické přítomnosti v bytě v DPB ihned po jeho nastěhování, nejdéle však do 1 týdne od této doby, z této návštěvy bude pořízen zápis.
 - b) **žadatel není doporučen**
 - a) pověřený pracovník OVV aktualizuje evidenci žadatelů dle výše uvedeného,
 - b) potvrzení od lékaře odbor OVV vrací žadateli pouze v případě jeho písemné žádosti.

12. Výjimku z těchto pravidel pro poskytování bytu v domě zvláštního určení („DPB“) uděluje rada města po uvážení všech okolností konkrétního případu.
13. Nájemní smlouvu na byt v domě s podporovaným bydlením nelze prodloužit nájemci:
 - jehož zdravotní stav vyžaduje celodenní dohled, stálou lékařskou nebo ošetrovatelskou péči,
 - trpí-li osoba psychickým postižením,
 - osobě závislé na alkoholu nebo jiných toxických látkách,
 - osobě nevyužívající pečovatelskou službu,
 - osobě nedodržující provozní a domovní řád,
 - Nájemní smlouvu na byt v domě zvláštního určení nelze prodloužit nájemci:
 - osobě, která nehradí řádně a včas platby spojené s užíváním bytu a využíváním pečovatelské služby
14. Při převzetí bytu v domě zvláštního určení se neskládá kauce.
15. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád (příloha č. 7), přičemž jeho hrubé a opakované porušení je bráno jako důvod k okamžitému ukončení ubytování.
16. Nájemce je povinen počínaje dnem zahájení nájmu platit pronajímateli za pronájem sociálního bytu nájemné ve výši a za podmínek uvedených v nájemní smlouvě (příloha č. 11).
17. Nájemní smlouva je v prvním roce obnovována po 3 měsících, po roce je postupováno individuálně dle platební morálky nájemníka.

Část VII. PRAVIDLA PRO POSKYTNUTÍ NÁJEMNÍHO BYTU

Čl. 1

Pravidla pro poskytnutí nájemného bytu

1. Pravidla pro poskytnutí nájemního bytu se vztahují na přidělování bytů a bytových náhrad do nájmu v obytných domech, které jsou dle zák. č. 172/91 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do majetku obcí v majetku obce na území města Zruče nad Sázavou (dále jen Města) a dále i na všechny ostatní „**bytové domy**“ a „**bytové jednotky**“, které má Město ve vlastnictví nebo v budoucnu získá do vlastnictví s výjimkou bytů krizových, bytů pro osoby v tíživé životní situaci, bytů v domech zvláštního určení, služebních bytů, bytů nově postavených, zrekonstruovaných nebo přidělených v zájmu Města, které přiděluje Rada města a dále tento pokyn stanovuje závazný postup a kompetence v některých vztazích mezi nájemcem shora uvedeného bytu a Městem jako pronajímatelem.
2. Rozhodnutí o tom, který byt je nebo bude, v souladu s právní úpravou, služební, přísluší radě města.

Čl. 2

Způsob poskytování nájemního bytu – evidence, kritéria

1. Evidenci občanů žádajících o nájem bytu vede odbor TSSM (příslušný pracovník) ve spolupráci s příslušnou bytovou komisí.
2. Do evidence bude zařazen žadatel, který předá bytové komisi žádost o nájem městského bytu.
3. Žádost je podávána na stanoveném formuláři (příloha č. 12). Žadatel je povinen vyplnit formulář v plném rozsahu a pravdivě.
4. Žadatel musí splňovat níže uvedené podmínky:

- a) žadatel musí být starší 18 let,
 - b) žadatel má trvalé bydliště nebo povolení k trvalému pobytu na území České republiky nebo je státním příslušníkem členského státu Evropské unie,
 - c) žadatel musí být způsobilý k právním úkonům, případně musí tuto způsobilost splnit osoba, která žadatele zastupuje,
 - d) u žadatele nesmí být ke dni podání žádosti evidován žádný dluh vůči městu Zruč nad Sázavou (poplatek za svoz odpadu, místní poplatky dle OZV, případně další služby). Bezdlužnost potvrdí na příslušný formulář (příloha č. 10) zaměstnanci pověřeni danou agendou, přičemž tento formulář bude potvrzen interně mezi příslušnými odbory s tím, že bude vrácen zpět gestorovi dané žádosti (TSSM) a nesmí být starší 30 dnů.
5. Do evidence bude zařazen také každý žadatel, který mimo výše uvedených podmínek bude splňovat i některou z níže uvedených podmínek:
- a) žadatel, který je nájemcem bytu ve vlastnictví města Zruč nad Sázavou, avšak prokáže, že tento objekt je pro něho ze zdravotního hlediska nevyhovující,
 - b) žadatel, který je v nájmu bytu ve vlastnictví města Zruč nad Sázavou, ale tento byt vykazuje technické závady, které dle písemného vyjádření Stavebního úřadu Zruč nad Sázavou nelze odstranit,
 - c) žadatel, který je nájemcem bytu ve vlastnictví města Zruč nad Sázavou, ale má zájem o nájem bytu s menší nebo větší obytnou plochou, přičemž při uzavření nájemní smlouvy na nový byt musí ukončit nájem v bytě původním,
 - d) žadatel, kterému svědčí naléhavý zájem města Zruč nad Sázavou, v případě pochybností bytové komise, zda se jedná o naléhavý zájem, rozhodne o tomto Rada města Zruč nad Sázavou.
6. Ve výjimečných a obzvláště tíživých situacích nebo v případě, že se jedná o přidělení bytové jednotky v obecním zájmu, může rada města rozhodnout o přijetí žádosti o byt i od občana, který nespĺňuje podmínky uvedené výše.
7. Žadatel je povinen nahlásit veškeré změny skutečností uváděných v žádosti o byt, ke kterým dojde po podání žádosti, a to nejpozději do 30 ti dnů od jejich vzniku.

Čl. 3

Způsob poskytování nájemního bytu – pořadník uchazečů o nájemní byt

1. Ze zaevidovaných žádostí o nájem bytu dle ustanovení části VII. čl.2 tohoto závazného pokynu sestavuje pověřený pracovník odboru TSSM pořadník uchazečů o nájem městského bytu (dále jen pořadník) podle datumu podání žádosti.
2. Bytová komise při zařazení do pořadníku zvaží všechny známé okolnosti a může podmínit menší velikost nebo nižší kategorii bytu s přihlédnutím k menšímu počtu členů domácnosti žadatele nebo k jeho finančním možnostem. Tato skutečnost musí být uvedena v pořadníku u údajů o žadateli.
3. Pořadník musí obsahovat:
 - jméno a příjmení
 - rodné číslo
 - počet osob, které se s ním nastěhují do přiděleného bytu (členění děti a dospělí)
 - omezení velikosti nebo kategorie bytu
4. Odbor TSSM zveřejňuje pořadník na webu města (www.mesto-zruc.cz) a tento bude obsahovat:

- přidělené číslo každého evidovaného žadatele
 - velikost bytu, o který má žadatel zájem
5. Z výjimečných, mimořádně naléhavých a průkazných, zpravidla sociálních důvodů, je příslušná bytová komise oprávněna provést změnu pořadníku i v průběhu příslušného roku a také zařadit žadatele mimo pořadník, avšak podmínka bezdlužnosti vůči městu Zruč nad Sázavou musí být dodržena.
 6. Podmínka bezdlužnosti musí být doložena také v den podpisu nájemní smlouvy na předepsaném formuláři (příloha č. 10) a to v případě, že od posledního doložení bezdlužnosti uplynulo více než 30 dní.
 7. Souhlas k nájmu konkrétního bytu, který je fyzicky i právně uvolněn, uděluje vždy dle pořadí platného pořadníku vedoucí odboru TSSM. S odsouhlaseným žadatelem pověřený pracovník odboru TSSM následně uzavře nájemní smlouvu (příloha č. 13).
 8. Pokud konkrétní žadatel odmítne nájem přiděleného bytu, automaticky je uzavření nájemní smlouvy nabídnuto dalšímu žadateli v pořadí.
 9. Žadatel, který konkrétní byt odmítl bude vyřazen z evidence.
 10. Žadatel, který nereaguje na výzvu (telefon, email, SMS) k přidělení nájmu bytu v časovém horizontu 14 dnů bude vyřazen z evidence.

Čl. 4

Výměna nájemních bytů

1. K výměně nájemního bytu, který je v majetku Města, je nutný písemný souhlas pronajímatele, tedy Města prostřednictvím bytové komise.
2. Souhlas na podkladě řádně doložené písemné žádosti účastníků na stanoveném formuláři (příloha č.14), s úředně ověřenými podpisy všech účastníků výměny, udělí odbor TSSM po předchozím projednání v příslušné bytové komisi.
3. Důvody pro neudělení souhlasu jsou totožné s důvody taxativně vyjmenovanými v § 2291 a § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Čl. 5

Přechod, doba nájmu a ukončení nájemního bytu

1. Pokud se občan domáhá uzavření smlouvy o nájmu bytu dle ustanovení § 2279 - § 2284 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, v případě oprávněnosti nároku je kompetentní k vyřízení odbor TSSM.
2. Nájemní smlouva je v prvním roce obnovována po 3 měsících, po roce je postupováno individuálně dle platební morálky nájemníka.
3. K ukončení nájmu bytu v souladu s platnou právní úpravou je kompetentní odbor TSSM na základě dohody o ukončení nájmu (viz příloha č. 16).

Čl. 6

Podnájem v nájemním bytu

Souhlas k podnájmu bytu dle § 2275 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (nebo jeho části) uděluje na písemnou žádost nájemníka Rada Města, na základě usnesení bytové komise. Bez usnesení Rady Města je právní úkon k pronajmutí bytu nebo jeho části neplatný.

Čl. 7

Ustanovení přechodná a závěrečná k nájemním bytům

1. Sestavený pořadník a veškeré úkony dle původní vnitřní směrnice Města Zruč nad Sázavou o závazném postupu pro přidělování bytů v majetku Města Zruč nad Sázavou do nájmu a o postupu některých dalších ustanovení k nájmu těchto bytů ze dne 01. 01. 2019, se považují za pořadník a úkony dle tohoto pokynu.
2. Odbor TSSM spravuje dluhy a další provozně – technické záležitosti týkající se správy bytu dle uzavřených nájemních smluv všech výše uvedených a platných předpisů ČR.
3. Odbor TSSM u nájemníků ubytovaných v krizových bytech, sociálních bytech, v bytech zvláštního určení a v bytech s podporovaným bydlením vždy na začátku měsíce OVV sdělí informace o neuhrazených platbách v souvislosti s nájemní smlouvou u konkrétních nájemníků výše uvedených bytů z důvodů zajištění možnosti udržení platební morálky a využití dostupných sociálních dávek v rámci poskytování sociálního poradenství.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ve věcech neuvedených v tomto závazném pokynu se postupuje podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Výjimku z těchto pravidel pro poskytování bytu v krizových bytech, sociálních bytech, v bytech zvláštního určení, v bytech s podporovaným bydlením a nájemních bytech uděluje rada města po uvážení všech okolností konkrétního případu svým přijatým usnesením.
3. Nedílnou součástí tohoto závazného postupu jsou přílohy č. 1-19.

Ing. Jiří Říha
místostarosta

Mgr. Martin Hujer
starosta

PŘÍLOHY

1. Jednací řád bytové komise města Zruč nad Sázavou
2. Rozdělení bytů ve vlastnictví města Zruč nad Sázavou
3. Žádost o poskytnutí krizového bytu města Zruč nad Sázavou
4. Sociální šetření s doporučením o poskytnutí krizového bytu města Zruč nad Sázavou
5. Smlouva o krizovém ubytování
6. Předávací protokol
7. Domovní řád
8. Žádost o poskytnutí sociálního bytu pro osoby v tíživé životní situaci
9. Žádost o poskytnutí bytu v domě zvláštního určení „DPS“ a „DPB“.
10. Bezdlužnost
11. Smlouva o nájmu bytu v domě zvláštního určení „DPS“ a „DPB“
12. Žádost o poskytnutí nájemního bytu
13. Smlouva o nájmu bytu + sociálního bytu pro osoby v tíživé životní situaci
14. Žádost o výměnu bytu
15. Technické informace o bytech
16. Dohoda o ukončení nájmu
17. Dohoda o ukončení ubytování
18. Informace (prodloužení nájemní smlouvy)
19. Metodika MMR ČR pro uzavírání nájemních smluv s podporovaným bydlením – bude
doplněna po zveřejnění na MMR