Město **Rumburk**

Zásady uzavírání nájmu bytu ve vlastnictví Města Rumburk

Článek 1
Úvodní ustanovení

1.1. Zásady uzavírání nájmu bytů ve vlastnictví Města Rumburk (dále jen Zásady) upravují podmínky při podávání a hodnocení nabídek a přihlášek a podmínky uzavírání nájemních smluv.

1.2. Rozdělení bytů dle způsobu pronájmu:

a) byty v zájmu Města Rumburk,
b) byty vyčleněné za účelem poskytování bydlení a pečovatelské služby seniorům,
c) byty ostatní a byty s doprovodnou sociální službou,
d) byty s pohledávkou.

Článek 2
Postup při uvolnění městských bytů

2.1. O zveřejnění záměru nájmu bytu rozhoduje Rada města Rumburk (dále jen RM).

2.2. Odbor majetkový zajistí zveřejnění záměru nájmu bytu na úřední a internetové úřední desce s vyznačením termínu, do kterého mohou občané podat svou nabídku a přihlášku.

2.3. Po shromáždění nabídek a přihlášek provede odbor majetkový a Komise bytová Rady města Rumburk (dále jen Komise) vyhodnocení nabídek a přihlášek a doporučí RM schválení konkrétního nájemce a podmínek uzavření nájemní smlouvy.
Odbor majetkový a Komise budou při svém doporučení vycházet zásadně:

a) ze závažnosti bytové nouze žadatele,
b) ze sociální situace žadatele a jeho rodinných příslušníků,
c) ze zdravotního stavu žadatele a jeho rodinných příslušníků.

2.4. Přednostně se budou nájmy bytů uzavírat:

a) s osobami nízkopříjmových domácností včetně osob sociálně znevýhodněných, tj. mimo jiné se samoživitelkami/samoživiteli, domácnostmi dlouhodobě nezaměstnaných či s osobami s nízkou kvalifikací,
b) se seniory,
c) s mladými rodinami,
d) s lidmi v životní krizi, lidmi bez trvalého bydlení/domova, včetně lidí opouštějících institucionální zařízení.

2.5. V případě hodného zvláštního zřetele (stabilizace občana ve městě) může RM rozhodnout o nájmu bytu v zájmu Města Rumburk (např. v oblastech zdravotnictví, policie, školství, Městského úřadu Rumburk apod.)

2.6. V případě přidělování 23 vyčleněných bytů v objektu č.p. 283, Luční ulice, Rumburk je postupováno dle Zásad pro přidělování vyčleněných bytů v Luční ulici č.p. 283/27, Rumburk.

2.7. V případě bytu s pohledávkou po shromáždění přihlášek a nabídek provede Komise vyhodnocení žádostí a doporučení RM ke schválení konkrétního nájemce a podmínek nájemní smlouvy. Komise bude při svém doporučení vycházet především z výše nabídkové ceny úhrady pohledávky.

Článek 3
Vstupní podmínky pro zařazení do hodnocení

3.1. **Byty v zájmu Města Rumburk**
Jedná se o byty pronajaté pracovníkům konkrétních profesí důležitých pro chod města, provozovatele nezbytných služeb v zájmu města a apod. Rozhoduje RM.

3.2. **Byty vyčleněné za účelem poskytování bydlení a pečovatelské služby seniorům**
Jedná se 23 vyčleněné byty o velikosti 1+1 v objektu č.p. 283, Luční ulice, Rumburk. Podmínky pro přidělení těchto bytů stanovují Zásady pro přidělování vyčleněných bytů v Luční ulici č.p. 283/27, Rumburk. Rozhoduje RM s doporučením Komise a odboru sociálních věcí a zdravotnictví.

3.3. **Byty ostatní a byty s doprovodnou sociální službou**
Jedná se o ostatní byty ve vlastnictví Města Rumburk.

a) Žadatel o byt musí mít prokazatelně alespoň půl roku v Rumburku bydliště (prokáže nájemní/podnájemní/ubytovací smlouvou apod.), nebo trvalé bydliště, nebo zaměstnání, nebo zde dítě žadatele započalo povinnou školní docházku. V případě, že se jedná o osobu opouštějící institucionální zařízení, případně o osoby bez trvalého bydlení/domova, které nemohou výše uvedené podmínky splnit, bude žádost posouzena individuálně s přihlédnutím ke specifickým okolnostem.

b) Žadatel a osoby, se kterými bude sdílet společnou domácnost, musí být bezdlužní vůči městu, nebo dluh splácet, a to alespoň po dobu posledních dvou měsíců podle splátkového kalendáře stanoveného RM.

c) Žadatel a osoby, se kterými bude sdílet společnou domácnost, musí mít příjem adekvátní výši nákladů na bydlení spojených s požadovaným bytem. Žadatelem o byt může být zároveň jen fyzická osoba, jejíž průměrný čistý měsíční příjem v období 6 kalendářních měsíců v době před podáním přihlášky a nabídky na uzavření nájmu bytu nepřesáhl 0,7 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy v ČR. Pokud budou s žadatelem užívat byt i další osoby, doloží žadatel, že průměrný čistý měsíční příjem jeho domácnosti v období 6 kalendářních měsíců před podáním přihlášky a nabídky na uzavření nájmu bytu nepřesáhl:
   - 0,8 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy v ČR, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
   - 0,9 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy v ČR, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
   - 1,0 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy v ČR, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
   - 1,2 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy v ČR, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy.

   Do čistého příjmu se nepočítá příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení, příspěvek na péči a přídavky na děti.

d) Žadatel nesmí mít nájemní nebo podnájemní právo k bytu, vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytu nebo k bytovému a rodinnému domu, kromě případů, kdy se žadatel tímto nájemním nebo obdobným vztahem dostává do obtížné sociální situace, kdy není schopen v tomto bydlení pokračovat.

e) Žadatel nesmí být bývalým nájemcem bytu ve vlastnictví Města Rumburk, kterému zanikl nájem bytu vlastní vinou z důvodu porušení povinností plynoucích z nájemní smlouvy.

f) V případě, že bude více žadatelů na jeden uvolněný byt, bude se u žadatelů posuzovat závažnost bytové nouze. Upřednostněni budou žadatelé, kteří se nacházejí v akutní

bytové nouzi. Zvýhodnění budou žadatelé, kteří již spolupracují s registrovanou sociální službou,

která působí na území ORP Rumburk, nebo s odborem sociálních věcí a zdravotnictví. Dále budou zvýhodněni žadatelé, jež mají zaměstnání nebo si ho aktivně a doložitelně hledají (doloží potvrzením od Úřadu práce) nebo se na něj připravují a dále ti, kteří mají v péči nezletilé děti.

g) V případech hodných zvláštního zřetele, kdy např. žadatel aktivně splácí případné exekuce z příjmu, který však přesahuje koeficienty uvedené v bodě c), lze učinit výjimku z podmínek v bodě c) uvedených.

3.4. **Byty s pohledávkou**
Jedná se o byty zatížené pohledávkou. Rozhoduje RM s doporučením Komise na základě nabídkové ceny postoupené pohledávky.

Článek 4
Podmínky nájemní smlouvy

4.1. **Byty v zájmu Města Rumburk**
Nájem bytu je uzavřen na dobu určitou, a to nejdéle na 2 roky. RM může v odůvodněných případech nájemní smlouvu prodloužit. Rozhoduje výhradně RM.

4.2. **Byty vyčleněné za účelem poskytování bydlení a pečovatelské služby seniorům**
Nájem bytu je uzavřen na dobu určitou jednoho roku, při dodržování podmínek z nájmu plynoucích (zejména placení nájemného včetně služeb co do výše i termínu splatnosti, dodržování dobrých mravů v domě, zákaz podnájmu a jiného přenechání bytu) bude na základě doporučení odboru sociálních věcí a zdravotnictví uzavřen dodatek k nájemní smlouvě, a to vždy na 1 rok, maximálně však na dobu 5 let od uzavření nájemní smlouvy. Po uplynutí pětileté lhůty může RM na základě žádosti nájemce a doporučení Komise rozhodnout o uzavření nové nájemní smlouvy dle individuálních podmínek.

4.3. **Byty ostatní, kde nebude doporučena doprovodná sociální služba**
Nájem bytu je uzavřen na dobu určitou jednoho roku, při dodržování podmínek z nájmu plynoucích (zejména placení nájemného včetně služeb co do výše i termínu splatnosti, dodržování dobrých mravů v domě, zákaz podnájmu a jiného přenechání bytu) bude uzavřen dodatek k nájemní smlouvě, a to vždy na 1 rok, maximálně však na dobu 5 let od uzavření nájemní smlouvy. Po uplynutí pětileté lhůty může RM na základě žádosti nájemce a doporučení Komise rozhodnout o uzavření nové nájemní smlouvy dle individuálních podmínek.

4.4. **Byty s doprovodnou sociální službou**
Rozhodnutí o tom, zda bude byt přidělen žadateli s povinností využívat sociální službu, doporučuje Komise. Nájemce je povinen zavázat se ke spolupráci s doprovodnou registrovanou sociální službou, což doloží potvrzením vydaným vedoucím pracovníkem konkrétní doprovodné sociální služby, nebo s odborem sociálních věcí a zdravotnictví, a to po dobu, která bude doporučena vybranou sociální službou, nebo odborem sociálních věcí a zdravotnictví.
Poskytovatel sociální služby musí působit na území ORP Rumburk.
Nájem bytu je uzavřen na 3 měsíce, při dodržování podmínek z nájmu bytu plynoucích (zejména placení nájemného včetně služeb co do výše i termínu splatnosti, dodržování dobrých mravů v domě, zákaz podnájmu a jiného přenechání bytu) a dále za podmínky úzké spolupráce s doprovodnou sociální službou bude uzavřen dodatek k nájemní smlouvě na 6 měsíců. Nájem bytu v tomto režimu může trvat maximálně 5 let.

Na základě žádosti nájemce a doporučení Komise bude poté RM předložena žádost o uzavření nové nájemní smlouvy na dobu jednoho roku, nebo bude nájemci nabídnuto zprostředkování
azylového bydlení podle § 57 zákona č. 108/2006 Sb., na to však nájemce nemůže uplatňovat nárok.

4.5. **Byty s pohledávkou**
Po uhrazení pohledávky bude nájem bytu uzavřen na dobu určitou jednoho roku, při dodržování podmínek z nájmu plynoucích (zejména placení nájemného včetně služeb co do výše i termínu splatnosti, dodržování dobrých mravů v domě, zákaz podnájmu a jiného přenechání bytu) bude uzavřen dodatek k nájemní smlouvě vždy na 1 rok.

4.6. Konečné rozhodnutí o nájmu bytu a podmínkách uzavření nájemní smlouvy ke všem bytům ve vlastnictví města Rumburk je v plné kompetenci RM.

Článek 5
Přihlášky a nabídky

5.1. Přihlášku a nabídku na uzavření nájmu bytu dle článku 1.2., písm. c) na předepsaném formuláři má právo si podat občan, který:
a) je starší 18 let,
b) je způsobilý k právním úkonům,
c) není vlastníkem ani spoluvlastníkem jiného bytového domu (ani jeho části) nebo bytové jednotky,
d) splňuje podmínky uvedené v článku 3.3. písm. a), b), c), d) a e).

Článek 6
Přechod nájmu bytu

6.1. Přechod nájmu bytu se řídí příslušnými ustanoveními Zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.

Článek 7
Závěrečná ustanovení

7.1. Tyto Zásady jsou součástí Koncepce prostupného bydlení Města Rumburk, schválené usnesením RM Rumburk č. 352/a/2019 ze dne 5. 6. 2019.

7.2. Tyto Zásady ruší a nahrazují Zásady pro uzavírání nájmu bytu ve vlastnictví města Rumburk při uzavírání nájmu bytu ve vlastnictví Města Rumburk, schválené usnesením RM Rumburk č. 376/2015 ze dne 16. 7. 2015. Tyto Zásady byly schváleny usnesením RM Rumburk č. 352/b/2019 ze dne 5. 6. 2019 a nabývají účinnosti dnem 1. 7. 2019.

Příloha: **Přihláška a nabídka na uzavření nájmu bytu**

V Rumburku dne 10. 6. 2019

Ing. Lumír Kus
starosta města