

## Pravidla poskytování bydlení v sociálních bytech v majetku statutárního města Zlín

č. 27/PR/2017

Garant	Odbor ekonomiky a majetku
Zpracoval	Jana Holcová, OEaM Jana Pobořilová, OSV Lenka Pospíšilová, OSV Lenka Kovářiková, OEaM Ivona Pellarová, OEaM Alena Hamplová, OP
Schválil	Rada města Zlína
Závaznost	členové RMZ, tajemník MMZ, zaměstnanci SMZ zařazení do MMZ, nájemníci sociálních bytů a žadatelé o sociální byty v majetku SMZ
Platnost	27.09.2017
Účinnost	01.10.2017

## OBSAH

Článek 1 Úvodní a společná ustanovení.....	2
Článek 2 Cílová skupina sociálního bydlení.....	3
Článek 3 Podání žádosti o byt.....	3
Článek 4 Postup při evidenci žádostí.....	4
Článek 5 Hodnocení žádostí.....	4
Článek 6 Nájem volných sociálních bytů.....	5
Článek 7 Uzavírání nájemních smluv k bytům a délka trvání nájmu.....	5
Článek 8 Podnájem bytu.....	6
Článek 9 Přijetí a přihlášení další osoby do domácnosti.....	6
Článek 10 Výměny bytů.....	6
Článek 11 Přejedání nájmu bytu.....	6
Článek 12 Postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy nájemcem.....	6
Článek 13 Skončení nájmu bytu pro neplnění povinností.....	6
Článek 14 Přejedání a závěrečná ustanovení.....	7

## POUŽITÉ ZKRATKY

**ČR** – Česká republika

**EHS** – Evropské hospodářské  
společenství

**KBH** – Komise bytového hospodářství  
Rady města Zlína

**MMZ** – Magistrát města Zlína

**OP** – Odbor právní

**OSD** – oddělení správy domů

**OSVČ** – osoba samostatně výdělečně  
činná

**OZ** – občanský zákoník

**RMZ** – Rada města Zlína

**SBD** – Stavební bytové družstvo

**SMZ** – statutární město Zlín

**ÚP** – Úřad práce

**OSV** - Odbor sociálních věcí

---

### Článek 1

#### Úvodní a společná ustanovení

(1) Těmito Pravidly se stanoví pravidla pro hospodaření s tzv. „sociálními byty“ (dále jen sociální byty) ve vlastnictví statutárního města Zlína (dále také „SMZ“).

(2) Pro účely těchto Pravidel se sociálními byty rozumí byty vyčleněné k sociálnímu bydlení v domech ve vlastnictví SMZ. Nájemní vztahy k těmto bytům se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) a těmito Pravidly.

(3) Nájemní smlouvy na sociální byty uzavírá v zastoupení SMZ příslušný náměstek primátora, vždy po schválení v Radě města Zlína (dále také „RMZ“).

(4) Sociální byty jsou určeny pro sociálně slabé občany města Zlína, kteří nemohou svou bytovou situaci řešit jinak (např. podáním žádosti o startovací byt nebo o byt zvláštního určení pro seniory a osoby se zdravotním postižením) než žádostí o sociální byt a jsou ochotny průběžně spolupracovat s pracovníky Odboru sociálních věcí (v rámci sociální práce a sociálně právní ochrany dětí). Pomoc prostřednictvím přiděleného sociálního bytu je městem poskytována na základě Žádosti o sociální byt podané žadatelem. Právo na podání žádosti o sociální byt a individuální posouzení bytové a sociální situace mají všichni občané ČR či občané členských států Evropské unie, kteří mají k datu podání žádosti o sociální byt

na území města Zlína trvalý pobyt nejméně po dobu 5 let. Na přidělení sociálního bytu není právní nárok. O přijetí žádosti o sociální byt rozhoduje na základě doporučení Komise bytového hospodářství (dále jen KBH) Rada města Zlína. Kromě splnění základních podmínek je každý případ posuzován individuálně. Každá žádost bude posuzována vždy na základě principu potřebnosti bodovacím systémem podle předem daných hodnotících kritérií. Splnění základních podmínek automaticky nezakládá právo na přidělení bytu.

(5) Tato Pravidla jsou závazná pro členy Rady města Zlína, tajemníka Magistrátu města Zlína (dále také „MMZ“), zaměstnance SMZ zařazené do MMZ a dotýkají se práv a povinností žadatelů o sociální byt a nájemníků sociálních bytů v majetku SMZ.

## **Článek 2**

### **Cílová skupina sociálního bydlení**

Osoby s nízkými příjmy (max. do 3násobku životního minima) - jednotlivci, popř. rodiny či manželské a partnerské dvojice, ve špatné sociální a bytové situaci, u kterých je předpoklad, že jsou schopny běžného (slušného) občanského soužití, zejména:

- a) osoby bez vlastního bydlení, žijící v podnájmech, u příbuzných, v objektech, které nejsou primárně určeny k trvalému bydlení (např. zahradní domky, chaty, garáže, kůlny aj.),
- b) osoby žijící na ubytovnách, noclehárnách a v azylových domech nebo v domech na půl cesty,
- c) osoby, které ukončily ústavní výchovu, popř. z pěstounské péče či péče jiné fyzické osoby.

## **Článek 3**

### **Podání žádosti o byt**

(1) Oddělení správy domů Odboru ekonomiky a majetku Magistrátu města Zlína (dále jen „OSD“) vede evidenci žadatelů o sociální byt (dále jen „evidence žádostí“). Žádost o sociální byt se podává na předtištěném formuláři, který je přílohou č. 1 těchto Pravidel.

(2) OSD zapíše do evidence žadatele, který splňuje následující podmínky:

- a) je zletilou fyzickou osobou,
- b) je občanem ČR nebo občanem Evropské unie, jež splňuje podmínky čl. 9 a 10 nařízení Rady (EHS) č. 1612/68, o volném pohybu pracovníků uvnitř Společenství<sup>1</sup>,
- c) má ke dni podání žádosti nepřetržitý trvalý pobyt ve Zlíně nejméně po dobu 5 let.
- d) nevlastní byt či jinou nemovitost určenou k bydlení, nesvědčí mu právo věcného břemene užívání bytu,
- e) nemá ke dni podání žádosti dluhy vůči SMZ nebo jím zřízeným organizacím,
- g) předloží všechny požadované dokumenty dle odst. 3 tohoto článku.

(3) K žádosti o byt žadatel (popř. žadatelé) předloží k nahlédnutí tyto dokumenty:

- a) zprávu o přestupcích – tzv. „zprávu o pověsti“, kterou vydá Odbor právní, odd. přestupkové, ne starší 30 dnů,
- b) výpis z rejstříku trestů, ne starší 30 dnů,

---

<sup>1</sup> Občan členského státu Evropské unie, zaměstnaný nebo podnikající ve své provozovně na území Zlínského kraje (dále jen „pracovník“), jeho manžel či manželka a jejich potomci mladší 21 let nebo na nich závislí, příbuzní ve vzestupné linii pracovníka nebo jeho manželky, kteří jsou na nich závislí, ostatní rodinní příslušníci, kteří jsou na pracovníkovi závislí nebo s ním žijí v zemi posledního pobytu ve společné domácnosti.

(4) Na OSD podepíše žadatelé čestné prohlášení, kterým prohlásí že:

- a) nemají dluhy vůči SMZ nebo jím zřízeným organizacím (Prohlášení o bezdlužnosti a zproštění mlčenlivosti),
- b) nemá uzavřenou nájemní smlouvu a nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely.

#### **Článek 4 Postup při evidenci žádostí**

(1) OSD vydá žadateli o sociální byt žádost, kterou žadatel předloží k posouzení na Odbor sociálních věcí Magistrátu města Zlína (dále jen „OSV“).

(2) Při posouzení žádosti budou OSV zjišťovány důvody podání žádosti, dosavadní charakter bydlení, bytové poměry a finanční příjmy žadatele. Podmínkou nároku na zaevidování žádosti o sociální byt je provedení sociálního šetření v bydlišti, kde se žadatel zdržuje pracovníkem OSV, se kterým musí žadatel souhlasit. Součástí sociálního šetření bude posouzení současné bytové a sociální situace žadatele.

(3) OSV vydá kladné či zamítavé doporučení k žádosti o sociální byt.

(4) V případě nedoporučujícího stanoviska OSV nebude žádost zařazena do evidence žádostí.

(5) Žádost o nájem bytu bude na základě doporučení OSV a při splnění všech podmínek čl. 3 předložena k projednání v KBH a RMZ.

(6) Žádost o nájem bytu se vyřadí z evidence žádostí:

- a) je-li dodatečně zjištěno, že žadatel nespĺňuje podmínky dle čl. 2 a čl. 3 těchto Pravidel,
- b) zjistí-li SMZ, že žadatel při podání své žádosti uvedl nepravdivé údaje, které žadatele zvýhodňují,
- c) nedoloží opětovné posouzení žádosti od OSV nejpozději do jednoho roku od podání žádosti,
- d) jestliže žadatel od své žádosti písemně odstoupí,
- e) v případě, že RMZ rozhodne o přidělení sociálního bytu vybranému žadateli, který z různých osobních důvodů odmítne přidělený sociální byt,
- f) jestliže žadatel ve stanovené lhůtě bez vážného důvodu nepodepíše smlouvu o nájmu bytu,
- g) jestliže žadatel změnil trvalý pobyt mimo Zlín.

(7) Oznámení o vyřazení z evidence žádostí bude s odůvodněním zasláno doporučeným dopisem po projednání v KBH a schválení v RMZ nejpozději do 30 dnů ode dne rozhodnutí RMZ (vyjma odst. 6 písm. d) tohoto článku).

(8) Žádost o byt nelze převést na žádnou jinou osobu.

#### **Článek 5 Hodnocení žádostí**

(1) Každá žádost se hodnotí bodovacím systémem dle kritérií stanovených těmito Pravidly. Splnění každého kritéria se hodnotí příslušným počtem bodů. Výsledný počet bodů je dán součtem bodů přidělených jednotlivým kritériím.

(2) Rozhodující kritéria jsou:	počet bodů
a) Rodinné poměry	
jednotlivec	1
rodina úplná i neúplná	2
b) Počet nezaopatřených dětí do 19 let, které budou spolu se žadatelem bydlet vzhledem k velikosti pronajímaného bytu:	
jedno	1
dvě	2
tři a více	3
c) Zaměstnání žadatele, OSVČ, invalidní důchod	5
d) Naléhavost a tíživost sociální situace a bytová potřebnost zjištěna na základě provedeného sociálního šetření	0-10
e) Zdravotní stav žadatele:	
I. stupeň invalidity	1
II. stupeň invalidity	2
III. stupeň invalidity	3
f) Zdravotní stav osob, které budou společně se žadatelem bydlet :	
I. stupeň invalidity	1
II. stupeň invalidity	2
III. stupeň invalidity	3

(3) Žádosti o nájem sociálního bytu jsou seřazovány do samostatného seznamu, a to podle počtu bodů přiřazených dle odst. 2 tohoto článku.

## **Článek 6**

### **Nájem volných sociálních bytů**

(1) Pro výběr nájemce je rozhodující aktuální počet dosažených bodů ve smyslu ustanovení čl. 5 těchto Pravidel a v případě shodného počtu dosažených bodů rozhodne datum podání žádosti o sociální byt.

(2) Před projednáním schválení uzavření smlouvy s žadatelem v RMZ sdělí OSV písemně OSD, zda sociální potřebnost žadatele trvá.

## **Článek 7**

### **Uzavírání nájemních smluv k bytům a délka trvání nájmu**

(1) Nájemní smlouva bude uzavřena s vybraným zájemcem o sociální byt na základě schválení v RMZ nejpozději do 30 dnů po oznámení výběru konkrétního bytu zájemcem o byt.

(2) Nájemní smlouvu na sociální byt nelze uzavřít s vybraným zájemcem v případě dodatečného zjištění, že nesplňuje podmínky dle čl. 3 těchto Pravidel.

(3) Nájemní smlouva mezi SMZ a nájemcem městského bytu se uzavírá na dobu určitou v délce jednoho roku s možností opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce.

(4) V případě, že je evidován dluh na nájemném není nájemní smlouva prodloužena.

(5) Nájemní smlouva k bytu bude uzavřena v souladu s ustanoveními OZ.

(6) Počet osob žijících v bytě musí být přiměřený velikosti bytu a nebránit řádnému užívání bytu v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. SMZ stanovuje u nově pronajímaných bytů následující maximální počty osob bydlících v sociálních bytech na ul. Okružní 4699 a Středová 4786:

1. byty o velikosti 1+kk - maximálně 3 osoby,
2. byty o velikosti 2+kk - maximálně 5 osob.

### **Článek 8 Podnájem bytu**

(1) Sociální byt nelze dát do podnájmu třetí osobě.

(2) V případě, že nájemce dá do podnájmu sociální byt, je toto důvodem pro podání výpovědi dle OZ (hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu bytu).

### **Článek 9 Přijetí a přihlášení další osoby do domácnosti**

(1) Do sociálních bytů nelze přijmout další osobu mimo osoby blízké anebo další případy zvláštního zřetele hodné.

(2) V případě, že se v nájemcově domácnosti budou zdržovat další osoby, je toto důvodem pro neprodloužení smlouvy a nebo podání výpovědi.

### **Článek 10 Výměny bytů**

(1) U sociálních bytů nelze provádět výměnu bytů.

### **Článek 11 Přechod nájmu bytu**

(1) U sociálních bytů nelze uplatnit přechod nájmu bytu.

### **Článek 12 Postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy nájemcem**

(1) U sociálních bytů nelze postoupit práva a povinnosti z nájemní smlouvy.

### **Článek 13 Skončení nájmu bytu pro neplnění povinností**

(1) V případě, že nájemce sociálního bytu neplní své platební povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení OZ řádně a včas, schvaluje další postup (neprodloužení nájemní smlouvy, výpověď z nájmu bytu, podání žaloby o vyklizení bytu) RMZ bez předchozího projednání v KBH.

(2) V ostatních případech, kdy nájemce sociálního bytu neplní povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení OZ, vztahující se k nájmu bytu, schvaluje další postup (neprodloužení nájemní smlouvy, výpověď z nájmu bytu, podání žaloby o vyklizení bytu) RMZ po předchozím projednání v KBH a to na základě doporučení OSV.

(3) V případě, že nájemce sociálního bytu na základě sociálního šetření nesplňuje podmínky dle těchto pravidel, popř. v rámci výkonu sociální práce či sociálně právní ochrany dětí

průběžně nespolupracuje (nebo spolupracuje liknavě) s pracovníky OSV, schvaluje další postup (neproloužení nájemní smlouvy, výpověď z nájmu bytu, podání žaloby o vyklizení bytu) RMZ po předchozím projednání v KBH a to na základě doporučení OSV.

#### **Článek 14** **Přechodná a závěrečná ustanovení**

- (1) Za aktuálnost těchto Pravidel zodpovídá Odbor ekonomiky a majetku (dále jen „OEaM“).
- (2) Vedoucí útvarů, pro které jsou tato Pravidla závazná, jsou povinni seznámit všechny podřízené zaměstnance s těmito Pravidly, včetně případných pozdějších změn, a to v rozsahu potřebném pro výkon jejich funkce.
- (3) Porušení povinností stanovených těmito Pravidly bude posuzováno jako porušení povinností vyplývajících z právních předpisů vztahujících se k zaměstnancem vykonávané práci.
- (4) Tato Pravidla mohou být v případě potřeby doplněna v jednotlivých ustanoveních metodickým pokynem OEaM s upřesněním konkrétních postupů při jejich uplatňování.
- (5) Samostatná změna přílohy těchto Pravidel nepodléhá schválení RMZ, tuto změnu zajistí OEaM.
- (6) Jsou-li v Pravidlech zmiňovány právní, interní nebo jiné předpisy, jedná se vždy o jejich aktuálně účinné znění nebo předpisy, jimiž byly nahrazeny.
- (7) Výklad sporných či nejasných ustanovení těchto Pravidel provádí RMZ po projednání v KBH.
- (8) Tato Pravidla jsou platná dnem podpisu a účinná ode dne 01.10.2017.
- (9) Tato Pravidla byla schválena RMZ dne 25.09.2017, usn. č. 27/19R/2017.

Zlín 27.09.2017

Ing. et Ing. Jiří Korec v.r.  
náměstek primátora