



METODICKÝ POKYN

obce Dřetovice pro přidělování a užívání sociálních a dostupných bytů na adrese: Dřetovice č.p. 2.

I.

Účel a charakter sociálních bytů obce Dřetovice

- 1) Tato metodika upravuje přidělování a podmínky užívání sociálních bytů obce Dřetovice v komplexu kulturního domu, Dřetovice č.p. 2 v jiho-západní části tohoto komplexu. Jedná se o byty, které byly vystavěny ze státní dotace z Fondu rozvoje investic a dle podmínek musí být přednostně užívány pro účely sociálního bydlení.
- 2) Jedná se o tyto čtyři samostatné byty:

Byt č. 1 – zádveří, pokoj, chodba, koupelna s WC – 36,89 m²,
Byt č. 2 – zádveří, koupelna s WC, pokoj – 28,9 m²,
Byt č. 3 – zádveří, pokoj, chodba, koupelna s WC – 29,7 m²,
Byt č. 4 – zádveří, pokoj, chodba, koupelna s WC – 29,1 m².

II.

Podmínky pro přidělení sociálního bytu

- 1) Osoba, žadatel, musí být v bytové nouzi, tj. osoba v ekonomicky produktivním věku, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely a zároveň její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,5 násobek průměrné měsíční mzdy.
- 2) Osoba, žadatel, nemusí být v ekonomicky produktivním věku, tj. 65 let a výše, když minimálně dalších 50% členů, užívajících domácnost, je v ekonomicky produktivním věku, tj. ve věku 15 až 64 let a zároveň nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely a zároveň její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,5 násobek průměrné měsíční mzdy.
- 3) Podmínku dle odst. 1 tohoto článku musí splňovat všichni členové domácnosti sociálního bydlení.



4) Pro vyloučení pochybností se rozumí:

Osoba splňuje podmínku výše příjmů, což znamená, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,5násobek průměrné měsíční mzdy podle údaje ČSÚ.

5) Pokud budou užívat sociální nájemní byt další osoby, doloží osoba, s níž má být uzavřena nájemní smlouva, že měsíční průměr součtu čistých příjmů a sociálních dávek všech členů domácnosti nepřesáhl za 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy (tzv. způsobilá domácnost v § 2 písm. a), b), c) a e) nařízení vlády č. 112/2019 Sb. o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů, ve znění nařízení vlády č. 55/2020 Sb.):

0,8násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
0,9násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
1,0násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
1,2násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy.

	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5 až 6	počet osob v bytě: 7 až 8	počet osob v bytě: 9 až 12	počet osob v bytě: 13 a více
< 37,9 m ²	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
38 - 51,9 m ²	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
52 - 67,9 m ²	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
68 - 81,9 m ²	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
82 - 95,9 m ²	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný

6) Vzhledem k velikosti sociální bytů v obci Dřetovice je maximální počet osob stanoven na 3 osoby.

7) Smlouvu o nájmu sociálního bytu nelze uzavřít s žadatelem, který sám nebo společně s osobami, se kterými sdílí společnou domácnost, nesplňuje podmínky pro přidělení sociálního bytu.

III.

Přidělení sociálního bytu

- 1) Žádost o přidělení sociální bytu podávají žadatelé na předepsaném formuláři. Žádost je vždy přílohou výzvy k pronájmu sociálního bytu.
- 2) Žadatel prokáže splnění podmínek dle článku II. tohoto metodického pokynu, jak je uvedeno v samotné žádosti o přidělení sociálního bytu. Před uzavřením smlouvy



provedou odpovědní pracovníci obce Dřetovice, určení zastupitelstvem, šetření, že žadatel spadá do skupiny v bytové nouzi. Žadatel je povinen tomuto šetření vyhovět.

- 3) Podání žádosti o přidělení sociálního bytu nezakládá právní nárok na přidělení bytu.
- 4) Žádosti o sociální byt jsou evidovány v pořadí, jak přišly. Následně jsou hodnoceny dle potřeby jednotlivých uchazečů.
- 5) Výběr vhodného žadatele do sociálního bytu provádí výběrová komise stanovená zastupitelstvem obce Dřetovice, která je vždy tří členná. Ta je oprávněná se obrátit na pracovníky oblastní charity či pracovníci sociálního odboru města Kladna se spoluprací.
- 6) O konečném přidělení sociálního bytu rozhodne zastupitelstvo obce Dřetovice.

IV.

Trvání nájmu, sociální práce

Nájemní smlouva se uzavře na dobu určitou, na jeden kalendářní rok, s možností jejího opakovaného prodloužení podle konkrétní sociální situace nájemce. Každých 12 měsíců, před prodloužením nájemní smlouvy je nájemce povinen doložit, že nadále splňuje podmínky dle bodů II. tohoto pokynu.

V.

Vyřazení žádosti z evidence žadatelů o sociální byt

- 1) Obec vyřadí žádost, pokud:
 - a) Žadatel nepředložil řádně vyplněnou žádost o přidělení sociálního bytu, včetně příloh,
 - b) Žadatel neuvedl pravdivé údaje a tyto byly zjištěny místním šetřením dle bodu III. 2) tohoto Metodického pokynu,
 - c) Žadatel odmítl místní šetření dle bodu III. 2) Metodického pokynu,
 - d) Žadatel nesplňoval podmínky pro přidělení sociálního bytu.
- 2) O vyřazení z evidence bude uchazeč informován písemně, a to na adresu, která je v době vyřazení z evidence známa.

VI.

Mezní hodnota nájemného v sociálních bytech

- 1) Splní-li žadatel všechny podmínky pro přidělení sociálního bytu, stanoví se výše nájemného v podpořených sociálních bytech v rámci programu Výstavba pro obce dle podmínek nařízení vlády č. 112/2019 Sb., ve znění pozdějších předpisů.



- 2) Celé znění Nařízení vlády č. 112/2019 Sb. je vždy přílohou výzvy k pronájmu sociálního bytu.
- 3) Počáteční mezní hodnota nájemného činí 67,20 Kč za m² podlahové plochy sociálního bytu. Výše mezní hodnoty nájemného bude zvýšena o procentuální nárůst spotřebitelských cen za domácnosti celkem, pokud dojde k nárůstu měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem, zjištěného z údajů Českého statistického úřadu za období od posledního stanovení mezní hodnoty o více než 5 %.
- 4) Před uzavřením nájemní smlouvy o přidělení sociálního bytu posoudí komise, zda žadatel splňuje podmínky způsobilé domácnosti za využití metodiky *Postup pro posouzení způsobilé domácnosti* a to vyplněním dotazníku *Dotazník pro posouzení situace společně hospodařící domácnosti* dostupné na stránce programu <https://sfpi.cz/vystavba-pro-obce-dokumenty-a-metodicke-pokyny-k-zadosti-o-dotaci-platne-od-2-3-2020/>
- 5) V případě, že žadatel nesplní podmínky pro přidělení sociálního bytu za nájemné dle nařízení vlády č. 112/2019 Sb. bere se jeho žádost za žádost o dostupné bydlení, jehož výše nájemného se řídí podmínkami bodu VII. tohoto metodického pokynu, tj § 20 (4), neuvede-li v žádosti výslovně, že o dostupné bydlení nemá zájem.

VII.

Podmínky pro uzavírání nájemních smluv k sociálním a dostupným bytům a pravidla pro jejich nájem dle Fondu rozvoje bydlení

Nařízení vlády č. 112/2019 Sb. ve vybraných ustanoveních stanoví:

§ 19

- (1) *Žadatel pronajme sociální nebo dostupný byt nejpozději do 12 měsíců od ukončení realizace investičního záměru.*
- (2) *Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít pouze s fyzickou osobou ze způsobilé domácnosti, která se v případě, že tak obec stanoví, zaváže k přijímání sociální práce v obci určeném rozsahu. Sociální pracovník ověří, zda se jedná o způsobilou domácnost.*
- (3) *Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít nejvýše na 2 roky. Opětovně lze nájemní smlouvu uzavřít až po posouzení, zda si nájemce nemůže zajistit vyhovující bydlení na trhu.*
- (4) *Po skončení nájmu sociálního bytu je třeba uzavřít bezodkladně nájemní smlouvu s další fyzickou osobou ze způsobilé domácnosti.*



(5) Pokud obec Dřetovice nemá zájemce o nájem sociálního bytu ze způsobilé domácnosti, může uzavřít nájemní smlouvu k sociálnímu bytu i s jinou fyzickou osobou, nejdéle však na 1 rok. Za podmínek podle věty první může žadatel nájemní smlouvu s jinou fyzickou osobou opakovaně uzavřít nebo prodloužit, nejvýše však dvakrát po sobě. Doba trvání nájemní smlouvy podle vět první a druhé se nezapočítává do doby výkonu služby obecného hospodářského zájmu podle § 7 odst. 2 písm. a).

(6) Při uzavření nájemní smlouvy bude zohledněna přiměřená podlahová plocha sociálního bytu ve vztahu k počtu členů způsobilé domácnosti podle tabulky 1 uvedené v příloze k tomuto nařízení nejméně v kategorii minimálního standardu a nejvýše v kategorii standardu, je-li to v možnostech obce.

§ 20

(1) V nájemní smlouvě k sociálnímu bytu

a) nelze ujednat peněžitou jistotu podle § 2254 odst. 1 občanského zákoníku,

b) je pronajímatel povinen vyhradit si souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti podle § 2272 odst. 2 občanského zákoníku,

c) je nutné ujednat nájemné, jehož výše nesmí překročit mezní hodnotu nájemného stanovenou podle odstavce 3, a

d) pronajímatel a nájemce výslovně vyloučí zvyšování nájemného podle § 2249 odst. 1 občanského zákoníku.

(2) V případě nájmu sociálního bytu pronajímatel neudělí souhlas s podnájmem podle § 2275 odst. 1 občanského zákoníku a neudělí souhlas s přechodem nájmu na třetí osobu podle § 2279 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku, zemře-li nájemce.

(3) Počáteční mezní hodnota nájemného činí 67,20 Kč za m² podlahové plochy sociálního bytu. Výše mezní hodnoty nájemného bude zvýšena o procentuální nárůst spotřebitelských cen za domácnosti celkem, pokud dojde k nárůstu měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem, zjištěného z údajů Českého statistického úřadu za období od posledního stanovení mezní hodnoty o více než 5 %.

(4) V nájemní smlouvě k dostupnému bytu pořízenému s podporou podle tohoto nařízení se nájemné sjedná ve výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

VIII.

Určení výše nájemného k dostupnému bytu:

- 1) Výše nájemného v místě a čase obvyklé je stanovena na trojnásobek hodnoty výše nájmu sociálního bytu, tj. 201,60 Kč / m².**
- 2) Výše nájemného je přímo-úměrné výši nájmu sociálního bydlení a vychází z mezní hodnoty nájemného za podlahovou plochu v m².**



IX.

Závěrečná ustanovení

- 1) Další podmínky stanovuje samostatná smlouva o nájmu sociálního bytu,
- 2) Tento metodický pokyn schválilo zastupitelstvo obce Dřetovice dne 23. 11. 2022, usnesením č. 23.
- 3) Tento metodický pokyn nabývá účinnosti dne 1. 12. 2022.

Hana Horká
Starostka obce

Lucie Zikmundová
Místostarostka obce

OBEC DŘETOVICE
273 42 p. Stehelčevy 1

OBEC DŘETOVICE
273 42 p. Stehelčevy 1