

Rada města Jeseníku vydává v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, v platném znění, tuto směrnici upravující Pravidla pro výběr nájemců městských bytů v Jeseníku určených k sociálnímu bydlení (dále jen „Pravidla“).

PRAVIDLA PRO VÝBĚR NÁJEMCŮ MĚSTSKÝCH BYTŮ V JESENÍKU URČENÝCH K SOCIÁLNÍMU BYDLENÍ

VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	2
I. ČLENĚNÍ MĚSTSKÝCH BYTŮ URČENÝCH K SOCIÁLNÍMU BYDLENÍ	3
➤ A. BYTY S DOPROVODNOU SOCIÁLNÍ PRACÍ, VYJMA BYTŮ NA ULICI SEIFERTOVA A TYLOVA	
➤ B. BYTY S DOPROVODNOU SOCIÁLNÍ PRACÍ - SEIFERTOVA Č.P.689	
➤ C. BYTY S DOPROVODNOU SOC.PRACÍ - TYLOVA Č.P.652	
II. BYTY „A“ BYTY S DOPROVODNOU SOC.PRACÍ	3
2.1 PODMÍNKY UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU	3
2.2 POSTUP PŘI VÝBĚRU NÁJEMCŮ	4
2.3 PODMÍNKY SMLOUVY O NÁJMU BYTU	4
III. BYTY „B“ - BYTY V NEMOVITOSTI SEIFERTOVA Č.P.689	5
3.1 PODMÍNKY UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU	5
3.2 POSTUP PŘI VÝBĚRU NÁJEMCŮ	6
3.3 PODMÍNKY SMLOUVY O NÁJMU BYTU	6
IV. BYTY „C“ - BYTY V NEMOVITOSTI TYLOVA Č.P.652	7
4.1 PODMÍNKY UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU	7
4.2 POSTUP PŘI VÝBĚRU NÁJEMCŮ	8
4.3 PODMÍNKY SMLOUVY O NÁJMU BYTU	8
V. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	9
VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	10

Preamble

Tato pravidla navazují na Pilotní koncepci sociálního bydlení města Jeseníku na roky 2018 - 2020, která se vztahuje na níže uvedené sociální byty v nemovitostech v majetku města.

Vysvětlení základních pojmů

Městský byt – místnost nebo soubor místností ve vlastnictví města Jeseníku, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor; za byt se pro účely těchto pravidel nepovažuje místnost určená pro poskytování ubytování podle ust. § 2326 až § 2331 občanského zákoníku.

Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.

Společná domácnost – tvoří ji fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby podle svých schopností a možností.

Systém sociálního bydlení (dále jen Systém) - sociální bydlení nabídne jednotlivcům nebo rodinám vedle očekávaného kvalitativního posunu v otázce bydlení také podporu a pomoc v dalších oblastech sociálního fungování, což by mělo vést ke zlepšení kvality jejich života a zprostředkovaně tak ke zlepšení kvality soužití v celém městě. Z tohoto důvodu, kromě řešení nájemního vztahu v městském bytě, je nájemci a jeho rodině také poskytována podpora a pomoc prostřednictvím sociální práce. Probíhá zde spolupráce se sociálním pracovníkem z Odboru sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Jeseník (dále jen „OSVZ“) zaměřená na žádoucí změnu při řešení deficitů či problémů s cílem větší stabilizace sociální situace rodiny a jejího fungování.

Sociální práce obecně - v obecné rovině doprovází sociální práce vychází z principu sociální adaptace na podmínky bydlení – učení se obvyklému způsobu života. K naplnění tohoto principu je zajištěna sociální práce nebo sociální služby a současně sociální bydlení. V případě, že osoba či domácnost neplní podmínky, které stanoví sociální pracovník, bude ze Systému vyloučena.

Doprovodná sociální práce - je vždy spojena s individuálním plánováním, jakožto základním nástrojem sociální práce s osobou zařazenou v Systému. Individuální plánování je základem plánování průběhu řešení daného problému této osoby, kdy základem je stanovení cíle a jednotlivých kroků, které k tomuto cíli vedou. Individuální plán je dohoda mezi osobou zařazenou v Systému (popř. jejím zástupcem) a sociálním pracovníkem.

Poradní skupina pro sociální bydlení (dále jen Skupina) - je zřízena vedoucím OSVZ a tvoří ji určení zaměstnanci Městského úřadu Jeseník zařazení v OSVZ. Skupina se schází obvykle 1 x měsíčně a vždy v době před obsazením uvolněného sociálního bytu.

Cílová skupina v sociálním bydlení - osoby v bytové nouzi.

Osoba v bytové nouzi - ekonomicky aktivní osoba dle typologie ETHOS (tj. osoba bez střechy - osoba přežívající venku, osoba bez bytu, osoba žijící v nejistém bydlení nebo osoba žijící v nevyhovujícím bydlení), která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu zajišťující bydlení, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely.

Článek I.

Členění městských bytů určených k sociálnímu bydlení

Tato Pravidla se vztahují na byty v nemovitostech v majetku města, které jsou určeny k sociálnímu bydlení s doprovodnou sociální prací, a to v následujícím členění:

- A.** Byty určené k sociálnímu bydlení s doprovodnou sociální prací:
Konkrétně v bytových domem na ulicích: Šumperská č. p. 51, Vodní č. p. 225, Tyršova č. p. 258 v Jeseníku
(dále označeny jako **byty „A“**).
Bližší úprava v čl. II. Pravidel.
- B.** Byty, určené k sociálnímu bydlení s doprovodnou sociální prací pořízené s použitím dotace v roce 2007:
Konkrétně v bytovém domě na ulici: Seifertova č. p. 689 v Jeseníku
(dále označeny jako **byty „B“**)..
Bližší úprava v čl. III. Pravidel.
- C.** Byty, určené k sociálnímu bydlení s doprovodnou sociální prací pořízené s použitím dotace v roce 2018:
Konkrétně v bytovém domě na ulici: Tylova č. p. 652 v Jeseníku
(dále označeny jako **byty „C“**)..
Bližší úprava v čl. IV. Pravidel.

Článek II.

BYTY „A“

(byty s doprovodnou sociální prací, vyjma bytů na ulici Seifertova a Tylova)

2.1 Podmínky uzavření smlouvy o nájmu bytu

Zájemce o uzavření smlouvy o nájmu bytu „A“ musí splňovat níže uvedené podmínky:

2.1.1 Je starší osmnácti let.

2.1.2 Má trvalý pobyt v Jeseníku nepřerušovaně po dobu alespoň 1 roku předcházejícího dni podání žádosti o byt nebo má v Jeseníku bydliště nepřetržitě 3 roky (zájemce se prokáže platnou smlouvou o podnájmu, o ubytování, smlouvou uzavřenou s SKP Boétheia apod., kdy takovou smlouvu nelze nahradit čestným prohlášením).

2.1.3 Smlouvu o nájmu bytu lze uzavřít s osobou v bytové nouzi, která nemá vlastnické nebo spoluvlastnické či jemu obdobné právo k bytovému či rodinnému domu, k bytu nebo nemovitosti vhodné k bydlení, ani je neužívá právem odpovídajícímu věcnému břemeni (týká se i členů domácnosti).

2.1.4 Není nájemcem jiného bytu nebo nemovitosti vhodné k bydlení.

2.1.5 Nebyl exekučně vystěhován z městského bytu v posledních 2 letech.

2.1.6 Nebyl příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pravomocně uznán vinným ze spáchání přestupku proti občanskému soužití.

2.1.7 Nebylo mu v posledních 2 letech, předcházejících dni podání žádosti o byt, městem Jeseník odmítnuto prodloužení smlouvy o nájmu městského bytu z důvodu, že neplatil řádně a včas nájemné, či jinak hrubě porušoval své povinnosti vyplývající z nájmu městského bytu anebo úmyslně porušoval dobré mravy v domě.

- 2.1.8** V minulosti jako nájemce městského bytu nekoupil od města Jeseníku byt nebo podíl na nemovitosti s bytovými jednotkami (osobně, případně jako člen kupující strany - bytového družstva apod.) nebo v posledních 5 letech dobrovolně sám neukončil nájem v městském bytě.
- 2.1.9** Není dlužníkem města Jeseníku. Tuto podmínku splňuje i osoba, která dluží městu Jeseník částku v maximální výši 15.000,- Kč, na jejíž splácení má uzavřený s městem platný splátkový kalendář a splátky řádně a včas hradí. Pokud se dostane do prodlení s úhradou splátky, znamená to automaticky nesplnění podmínky uvedené ve větě první tohoto odstavce.
- 2.1.10** Podmínky dle bodu 2.1.3 až 2.1.8 platí souběžně i pro manžela zájemce anebo jeho partnera ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb. Podmínka dle bodu 2.1.9 platí pro zájemce a také pro všechny další členy jeho domácnosti.
- 2.1.11** Splnění výše uvedených podmínek se prokazuje následovně:
- podmínka dle bodu 2.1.3 až 2.1.8 čestným prohlášením všech osob, jichž se týká,
 - podmínka dle bodu 2.1.9 potvrzením příslušných útvarů Městského úřadu Jeseník (platí pro všechny členy domácnosti).
- 2.1.12** Smlouvu o nájmu bytu lze uzavřít pouze s osobami v bytové nouzi nebo osobami, které, třebaže pobírají sociální dávky na podporu bydlení, vynakládají na bydlení více než 40 procent svých příjmů a nejsou schopny tuto svoji obtížnou situaci řešit samy na trhu s bydlením. Zároveň se musí jednat o osoby, které jsou zařazeny v Systému na OSVZ.

2.2 Postup při výběru nájemců

- 2.2.1** Žádost o konkrétní byt podává zájemce na základě zveřejnění jeho pronájmu na úřední desce města ve stanoveném termínu a v souladu s tímto zveřejněním. Nejpozději v den podání žádosti o byt zájemce podá rovněž žádost o zařazení do Systému na OSVZ, není-li již v tomto Systému zařazen.
- 2.2.2** Evidenci žádostí o uzavření smlouvy o nájmu daného bytu vede příslušný útvar MěÚ Jeseník.
- 2.2.3** Útvar vedoucí evidenci žádostí si vyžádá od OSVZ doporučující zprávu (jedná se o výstup po projednání ve Skupině) pro výběr konkrétního vhodného nájemce daného bytu, kterou předloží k odsouhlasení bytové komisi rady města a s jejím doporučením následně samotné radě města ke schválení uzavření smlouvy o nájmu bytu.

2.3 Podmínky smlouvy o nájmu bytu

- 2.3.1** Nový nájemce musí před podpisem smlouvy o nájmu bytu uhradit vratnou peněžní jistotu (kauci) dle § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného a doložit potvrzení o bezdlužnosti či uzavřeném splátkovém kalendáři (k prokázání splnění bodu 2.1.9) vydané příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pro jeho osobu a také pro všechny další osoby, které budou v uzavírané smlouvě (respektive v příloženém evidenčním listu bytu) uvedeny jako osoby bydlící v bytě (dále jen „členové domácnosti nájemce“). Bez doložení všech potvrzení nebude smlouva o nájmu bytu ze strany města Jeseníku podepsána.

- 2.3.2** Smlouva o nájmu bytu bude uzavřena standardně na dobu určitou v délce trvání půl roku, nejvýše jeden rok.
- 2.3.3** Návrh na prodloužení smlouvy o nájmu bytu (maximálně o jeden rok) lze příslušným útvarem MěÚ Jeseník předložit radě města k projednání za předpokladu, že:
- nájemce je stále zařazen v Systému na OSVZ,
 - nájemce plní povinnosti plynoucí z této smlouvy a příslušných ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu. Jedná se zejména o řádné úhrady nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby, jiné finanční závazky, související s užíváním bytu a domu, řádné dodržování domovního řádu, neporušování dobrých mravů v domě atd.

Článek III. BYTY „B“

(byty s doprovodnou sociální prací - Seifertova č.p. 689)

3.1. Podmínky pro uzavření smlouvy o nájmu bytu

Zájemce o uzavření smlouvy o nájmu bytu „B“ musí splňovat níže uvedené podmínky:

- 3.1.1.** Je starší osmnácti let.
- 3.1.2.** Má trvalý pobyt v Jeseníku nepřerušovaně po dobu alespoň 1 roku předcházejícího dni podání žádosti o byt nebo má v Jeseníku bydliště nepřetržitě 3 roky (zájemce se prokáže platnou smlouvou o podnájmu, o ubytování, smlouvou uzavřenou s SKP Boétheia apod., kdy takovou smlouvu nelze nahradit čestným prohlášením).
- 3.1.3.** Na základě podmínek dotace poskytnuté na výstavbu bytů „B“ lze smlouvu o nájmu bytu uzavřít pouze s příjmově vymezenou osobou, definovanou Nařízením vlády č.146/2003 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Nařízení vlády“), která nemá vlastnické nebo spoluvlastnické a jemu obdobné právo k bytovému či rodinnému domu, k bytu nebo nemovitosti vhodné k bydlení, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni (toto se týká i společně posuzovaných osob).
- 3.1.4.** Není nájemcem jiného bytu nebo nemovitosti vhodné k bydlení.
- 3.1.5.** Nebyl exekučně vystěhován z městského bytu v posledních 2 letech.
- 3.1.6.** Nebyl příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pravomocně uznán vinným ze spáchání přestupku proti občanskému soužití.
- 3.1.7.** Nebylo mu v posledních 2 letech předcházejících dni podání žádosti o byt městem Jeseník odmítnuto prodloužení smlouvy o nájmu městského bytu z důvodu, že neplatil řádně a včas nájemné, či jinak hrubě porušoval své povinnosti vyplývající z nájmu městského bytu anebo úmyslně porušoval dobré mravy v domě.
- 3.1.8.** V minulosti jako nájemce městského bytu nekoupil od města Jeseníku byt nebo podíl na nemovitosti s bytovými jednotkami (osobně, případně jako člen kupující strany - bytového družstva apod.) nebo v posledních 5 letech dobrovolně sám neukončil nájem v městském bytě.
- 3.1.9.** Není dlužníkem města Jeseníku. Tuto podmínku splňuje i osoba, která dluží městu Jeseník částku v maximální výši 15.000,- Kč, na jejíž splácení má uzavřený s městem platný splátkový kalendář a splátky řádně a včas hradí. Pokud se dostane do prodlení s úhradou splátky, znamená to automaticky nesplnění podmínky uvedené ve větě první tohoto odstavce.

3.1.10. Podmínky dle bodu 3.1.5 až 3.1.8 platí souběžně i pro manžela zájemce anebo jeho partnera ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb. Podmínka dle bodu 3.1.3, bodu 3.1.4 a bodu 3.1.9 platí pro zájemce a také pro všechny další členy jeho domácnosti.

3.1.11. Příjmově vymezenou osobou se dle Nařízení vlády a podmínek poskytnuté dotace rozumí:

- a) samostatně žijící osoba, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem zjištěný dle § 2 písm. e) Nařízení vlády v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy dle § 2 písm. f) Nařízení vlády,
- b) osoba s dalšími členy domácnosti (dle § 2272 OZ), která prokáže, že průměrný měsíční příjem domácnosti nepřesáhl v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy dle § 2 písm. f) Nařízení vlády.

3.1.12. Splnění výše uvedených podmínek se prokazuje následovně:

- podmínka dle bodu 3.1.3 až 3.1.8 čestným prohlášením všech osob, jichž se týká,
- podmínka dle bodu 3.1.9 potvrzením příslušných útvarů Městského úřadu Jeseník (platí pro všechny členy domácnosti),
- podmínka dle bodu 3.1.11 potvrzením o výši příjmů pro každou společně posuzovanou osobu zvlášť.

3.2. Postup při výběru nájemců

3.2.1 Žádost o konkrétní byt podává zájemce na základě zveřejnění jeho pronájmu na úřední desce města ve stanoveném termínu a v souladu s tímto zveřejněním. Nejpozději v den podání žádosti o byt zájemce podá rovněž žádost o zařazení do Systému na OSVZ, není-li již v tomto Systému zařazen.

3.2.2 Evidenci žádostí o uzavření smlouvy o nájmu daného bytu vede příslušný útvar MěÚ Jeseník.

3.2.3 Útvar vedoucí evidenci žádostí si vyžádá od OSVZ doporučující zprávu (jedná se o výstup po projednání ve Skupině) pro výběr konkrétního vhodného nájemce daného bytu, kterou předloží k odsouhlasení bytové komisi rady města a s jejím doporučením následně samotné radě města ke schválení uzavření smlouvy o nájmu bytu.

3.3. Podmínky smlouvy o nájmu bytu

3.3.1. Nájemce neobdrží od pronajímatele souhlas s podnájmem bytu, neboť toto neumožňují podmínky dotace, za jejichž použití byly byty „B“ vybudovány.

3.3.2. Nový nájemce musí před podpisem smlouvy o nájmu bytu uhradit vratnou peněžní jistotu (kauci) dle § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného a doložit potvrzení o bezdlužnosti či uzavřeném splátkovém kalendáři (k prokázání splnění bodu 3.1.9) vydané příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pro jeho osobu a také pro všechny další osoby, které budou v uzavírané smlouvě (respektive v příloženém evidenčním listu bytu) uvedeny jako osoby bydlící v bytě (dále jen „členové domácnosti nájemce“). Bez doložení všech potvrzení nebude smlouva o nájmu bytu ze strany města Jeseníku podepsána.

- 3.3.3.** Při stanovení výše měsíčního nájemného toto nepřekročí součin pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333. Takto stanovené nájemné se může každoročně zvyšovat k 1. červenci (nejdříve však po 12 měsících trvání smlouvy) o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.
- 3.3.4.** Smlouva o nájmu bytu bude uzavřena standardně na dobu určitou v délce trvání půl roku, nejvýše jeden rok.
- 3.3.5.** Návrh na prodloužení smlouvy o nájmu bytu (maximálně o jeden rok) lze příslušným útvarem MěÚ Jeseník předložit radě města k projednání za předpokladu, že:
- nájemce je stále zařazen v Systému na OSVZ,
 - nájemce plní povinnosti plynoucí z této smlouvy a příslušných ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu. Jedná se zejména o řádné úhrady nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby, jiné finanční závazky, související s užíváním bytu a domu, řádné dodržování domovního řádu, neporušování dobrých mravů v domě atd.

Článek IV. BYTY „C“

(byty s doprovodnou sociální prací - Tylova č.p. 652)

4.1. Podmínky pro uzavření smlouvy o nájmu bytu

Zájemce o uzavření smlouvy o nájmu bytu „C“ musí splňovat níže uvedené podmínky:

- 4.1.1.** Je starší osmnácti let.
- 4.1.2.** Má trvalý pobyt v Jeseníku nepřerušovaně po dobu alespoň 1 roku předcházejícího dni podání žádosti o byt nebo má v Jeseníku bydliště nepřetržitě 3 roky (zájemce se prokáže platnou smlouvou o podnájmu, o ubytování, smlouvou uzavřenou s SKP Boétheia apod., kdy takovou smlouvu nelze nahradit čestným prohlášením).
- 4.1.3.** Nebyl příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pravomocně uznán vinným ze spáchání přestupku proti občanskému soužití.
- 4.1.4.** Nebylo mu v posledních 2 letech, předcházejících dni podání žádosti o byt městem Jeseník odmítnuto prodloužení smlouvy o nájmu městského bytu z důvodu, že neplatil řádně a včas nájemné, či jinak hrubě porušoval své povinnosti vyplývající z nájmu městského bytu anebo úmyslně porušoval dobré mravy v domě.
- 4.1.5.** Zájemce v minulosti jako nájemce městského bytu nekoupil od města Jeseníku byt nebo podíl na nemovitosti s bytovými jednotkami (osobně, případně jako člen kupující strany - bytového družstva apod.) nebo v posledních 5 letech dobrovolně sám neukončil nájem v městském bytě.
- 4.1.6.** Nebyl exekučně vystěhován z městského bytu v posledních 2 letech.
- 4.1.7.** Smlouvu o nájmu bytu lze uzavřít s osobou v bytové nouzi, která 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 po sobě jdoucích kalendářních měsíců před uzavřením smlouvy o nájmu bytu nepřesáhl 0,5 násobek průměrné měsíční mzdy (dle údajů ČSÚ), v případě vícečetné domácnosti nepřesáhl měsíční průměr součtu čistých příjmů všech členů domácnosti hodnotu uvedenou v bodě 4.1.13.
- 4.1.8.** Není nájemcem jiného bytu nebo nemovitosti vhodné k bydlení.

- 4.1.9.** Není dlužníkem města Jeseníku. Tuto podmínku splňuje i osoba, která dluží městu Jeseník částku v maximální výši 15.000,- Kč, na jejíž splácení má uzavřený s městem platný splátkový kalendář a splátky řádně a včas hradí. Pokud se dostane do prodlení s úhradou splátky, znamená to automaticky nesplnění podmínky porušení podmínky uvedené ve větě první tohoto odstavce.
- 4.1.10.** Podmínky dle bodu 4.1.3 až 4.1.6 platí souběžně i pro manžela zájemce anebo jeho partnera ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb. Podmínky dle bodu 4.1.7 až 4.1.9 platí pro zájemce a také pro všechny další členy jeho domácnosti.
- 4.1.11.** Smlouvu o nájmu bytu lze uzavřít pouze s osobou z cílové skupiny, kdy minimálně 50 % členů užívajících domácnost musí být v ekonomicky produktivním věku (tj. ve věku 15 až 64 let).
- 4.1.12.** Smlouva také může být uzavřena s osobou z cílové skupiny, která není v ekonomicky produktivním věku (tj. 65 let a výše), avšak minimálně dalších 50 % členů užívajících domácnost je v ekonomicky produktivním věku (tj. ve věku 15 až 64 let).
- 4.1.13.** Pokud budou užívat byt další osoby, doloží osoba, s níž má být uzavřena smlouva o nájmu bytu, že měsíční průměr součtu čistých příjmů všech členů domácnosti za období 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhne:
- 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy;
 - 0,9 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy;
 - 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy;
 - 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy.
- 4.1.14.** Podmínky pro uzavření smlouvy o nájmu městského bytu dle tohoto článku se prokazují následovně:
- podmínka dle bodu 4.1.3 až 4.1.5 a podmínka dle bodu 4.1.8 čestným prohlášením všech osob, jichž se týká.
 - podmínka dle bodu 4.1.9 potvrzením příslušných útvarů Městského úřadu Jeseník (platí pro všechny členy domácnosti).
 - podmínku výše příjmů dle bodu 4.1.7, případně bodu 4.1.13, potvrzením o výši příjmů pro každou společně posuzovanou osobu zvlášť.

4.2. Postup při výběru nájemců

- 4.2.1.** Žádost o konkrétní byt podává zájemce na základě zveřejnění jeho pronájmu na úřední desce města ve stanoveném termínu a v souladu s tímto zveřejněním. Nejpozději v den podání žádosti o byt zájemce podá rovněž žádost o zařazení do Systému na OSVZ, není-li již v tomto systému zařazen.
- 4.2.2.** Evidenci žádostí o uzavření smlouvy o nájmu daného bytu vede příslušný útvar MěÚ Jeseník.
- 4.2.3.** Útvar vedoucí evidenci žádostí si vyžádá od OSVZ doporučující zprávu (jedná se o výstup po projednání ve Skupině) pro výběr konkrétního vhodného nájemce daného bytu, kterou předloží k odsouhlasení bytové komisi rady města a s jejím doporučením následně samotné radě města ke schválení uzavření smlouvy o nájmu bytu.

4.3. Podmínky smlouvy o nájmu bytu

- 4.3.1.** Při uzavírání smluv o nájmu bytů bude pronajímatelem přihlíženo k doporučenému standardu minimální a maximální rozlohy sociálního bydlení k počtu osob v domácnosti.

- 4.3.2.** Nájemce neobdrží od pronajímatele souhlas s podnájmem bytu, neboť toto neumožňují podmínky dotace, za jejichž použití byly byty typu „C“ vybudovány.
- 4.3.3.** Nájemce tohoto typu bytu nebude před podpisem smlouvy o nájmu hradit žádnou vratnou peněžní jistotu (kauci) dle § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je ale povinen před podpisem smlouvy doložit potvrzení o bezdlužnosti či uzavřeném splátkovém kalendáři (k prokázání splnění bodu 4.1.9), vydané příslušným útvarem Městského úřadu Jeseník pro jeho osobu a také pro všechny další osoby, které budou v uzavírané smlouvě (respektive v přiloženém evidenčním listu bytu) uvedeny jako osoby bydlící v bytě (dále jen „členové domácnosti nájemce“). Bez doložení všech potřebných potvrzení o bezdlužnosti nebude smlouva o nájmu ze strany města Jeseníku podepsána.
- 4.3.4.** Smlouva o nájmu bude uzavřena standardně na jeden rok.
- 4.3.5.** Návrh na prodloužení smlouvy o nájmu bytu (maximálně o jeden rok) lze příslušným útvarem MěÚ Jeseník předložit radě města k projednání za předpokladu, že:
- nájemce je stále zařazen v Systému na OSVZ,
 - nájemce plní povinnosti, plynoucí z této smlouvy a příslušných ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu. Jedná se zejména o řádné úhrady nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby, jiné finanční závazky, související s užíváním bytu a domu, řádné dodržování domovního řádu, neporušování dobrých mravů v domě atd.
- 4.3.6.** Měsíční nájemné za 1m² podlahové plochy sociálního bytu typu „C“ sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu nesmí překročit částku 57,50 Kč. Limit nájemného je možno upravit, jestliže růst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnost celkem (podle údajů Českého statistického úřadu) za období od posledního stanovení limitu překročí 5%.

Článek V.

Společná ustanovení

- 5.1.** Stávajícímu nájemci, který nesplní podmínku bezdlužnosti vůči městu Jeseník pro všechny členy jeho domácnosti, je možné prodloužit smlouvu o nájmu bytu s ohledem na výši splatného dluhu maximálně o šest měsíců. Neuhradí-li nájemce (případně další členové jeho domácnosti) svůj splatný dluh vůči městu Jeseník ani do konce doby nájmu prodloužené dle předchozí věty tak, aby všechny tyto osoby splňovaly podmínku bezdlužnosti, nebude už následně s nájemcem uzavřen dodatek na prodloužení doby nájmu. Zaplacením splatného dluhu vůči městu Jeseník nevzniká nájemci právní nárok na prodloužení doby nájmu.
- 5.2.** V případě prodloužení končící smlouvy o nájmu bytu nejsou do dluhů po lhůtě splatnosti zahrnovány již uzavřené splátkové kalendáře nájemce pouze za podmínky, že splátky jsou řádně a včas hrazeny dle tohoto kalendáře. V opačném případě se na závazky nájemce pohlíží jako na dluhy po lhůtě splatnosti.
- 5.3.** Jistota složená u typu bytů A a B bude po ukončení nájemního vztahu v případě evidence dluhu nájemce na nájemném použita na úhradu tohoto dluhu nebo na odstranění škod, způsobených nájemcem či členy jeho domácnosti v bytě ať už úmyslně nebo z nedbalosti. Během trvání nájemního vztahu bude jistota vrácena nájemcům, kteří nebudou dlužníky města po dobu tří navazujících let.

Článek VI.
Závěrečná ustanovení

- 6.1.** Tato směrnice byla schválena Radou města Jeseníku na jejím 8. zasedání dne 11. 02. 2019 usnesením č. 282 a tímto dnem nabývá účinnosti. Směrnici lze měnit pouze chronologicky číslovanými dodatky, které budou schváleny Radou města.
- 6.2.** Rada města si vyhrazuje právo udělit určitému zájemci nebo už stávajícímu nájemci výjimku z této směrnice.

Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová
starostka města

Tomáš Vlázlo
místostarosta