



ZÁSADY

PRO PŘIDĚLOVÁNÍ A PRONAJÍMÁNÍ MĚSTSKÝCH BYTŮ TZV. STARTOVACÍCH BYTŮ

Příloha č. 7

Koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě na období 2011 - 2014

Účinnost od:

01.07.2013

Nahrazují dokument:

Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů tzv. startovacích bytů schválené Radou Statutárního města Opavy dne 20.08.2012

Schválil:

Rada statutárního města Opavy dne 10.06.2013 č. usn. 2231/63 RM 13

Garant:

Odbor majetku města
Odbor sociálních věcí

článek I. Základní pojmy

1. **Startovacím bytem** se těmito zásadami rozumí uvolněné bytové jednotky, které se nacházejí v těchto nemovitostech, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Opavy (dále jen „SMO“):
 - budova č.p. 2565, k.ú. Opava – Předměstí, **na adrese Hobzíkova č.o. 31, Opava**
2. **Seznamem žadatelů** se těmito zásadami rozumí jmenný seznam zájemců o přidělení a nájem startovacího bytu, kteří splňují podmínky pro zařazení do tohoto seznamu dle těchto zásad, jehož součástí je i bodové ohodnocení jednotlivých zájemců dle článku III. zásad. Seznam žadatelů doplňuje, vede a zpracovává odbor majetku města Magistrátu města Opavy (dále jen jako „MMO“).

článek II. Podmínky pro zařazení žádosti do Seznamu žadatelů a její následná evidence

1. Do Seznamu žadatelů bude zařazena pouze žádost fyzické osoby, která je označena jako „Žádost o přidělení startovacího bytu“ a pouze pokud zájemce ke dni podání žádosti splňuje tyto podmínky:
 - a. občan České republiky či jiného členského státu Evropské unie
 - b. věk od 18 do 30 let
 - c. pečuje o nezletilé dítě/děti
 - d. má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, na základě níž bude zájemce spořit minimální měsíční částku ve výši 500,- Kč.
 - e. bezdlužnost vůči SMO či vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel, či vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast.
2. Do Seznamu žadatelů bude zařazena pouze společná žádost fyzických osob, která je označena jako „Žádost o přidělení startovacího bytu“ a pouze pokud zájemci ke dni podání žádosti splňují tyto podmínky:
 - a. alespoň jeden ze zájemců je občan České republiky či jiného členského státu Evropské unie
 - b. zájemci jsou manželé, registrovaní partneři, či vedou společnou domácnost
 - c. věk od 18 do 35 let, za podmínky, že společný součet věku žadatelů je maximálně 60
 - d. alespoň jeden ze zájemců má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, na základě níž bude/budou zájemce/zájemci spořit minimální měsíční částku ve výši 1000,- Kč.
 - e. bezdlužnost vůči SMO či vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel, či vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast.
3. V případě existence manželství, registrovaného partnerství, či společné domácnosti, je nutné podat žádost dle článku II. odst. 2. zásad.
4. K žádosti o zařazení do Seznamu žadatelů je bezpodmínečně nutné připojit tyto dokumenty:
 - a. doklad o nájemním, podnájemním, vlastnickém nebo jiném právním vztahu prokazující bytovou situaci zájemce/zájemců, případně čestné prohlášení zájemce/zájemců o své bytové situaci. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
 - b. v případě žádosti dle článku II. odst. 2. zásad: kopii oddacího listu, kopii dokladu o uzavření registrovaného partnerství, či čestné prohlášení zájemců o vedení společné

- domácnosti dle ust. § 115 Občanského zákoníku. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
- c. kopii smlouvy/smluv o stavebním spoření spolu s čestným prohlášením, že bude činěn minimální měsíční vklad v požadované výši dle článku II. odstavce 1., či 2. zásad, a že takto vložené peníze budou na tomto spořicímu účtu po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
 - d. v případě, že zájemce (či alespoň jeden ze zájemců) má v nájmu jiný byt ve vlastnictví SMO, připojí zájemce (případně oba zájemci, pokud tuto podmínku splňují) čestné prohlášení, že v případě, že mu bude Radou SMO přidělen startovací byt, ukončí existující nájemní vztah dohodou se SMO a fakticky předá takovýto byt SMO nejpozději ke dni vzniku nového nájemního vztahu. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
 - e. čestné prohlášení o bezdlužnosti zájemce vůči SMO či vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel, či vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
 - f. písemný souhlas zájemce s tím, že SMO může nakládat s jeho osobními a citlivými údaji pro potřeby přidělení startovacího bytu. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
5. Žádost bude odborem majetku města MMO ze Seznamu žádostí vyřazena, pokud nastane některý z níže uvedených případů:
- a. žadatel vzal svou žádost zpět
 - b. žadatel zemřel
 - c. žadatel odmítne přidělený byt, tj. neuzavře se SMO nájemní smlouvu schválenou Radou SMO do 15-ti dnů od prokazatelného obdržení návrhu schválené příslušné nájemní smlouvy
 - d. přestane splňovat podmínky stanovené článkem II. odst. 1., či odst. 2. zásad
 - e. odbor majetku města MMO zjistí, že žadatel byl již v minulosti nájemcem městského bytu a byla tomuto nájemci dána výpověď z důvodu hrubého porušování dobrých mravů v domě či z důvodu hrubého porušování povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu (např. neplacení nájemného apod.).
 - f. žadatele nelze zkontaktovat na adrese uvedené v žádosti
6. Žádost může být odborem majetku města MMO ze Seznamu žádostí vyřazena, pokud žadatel nedoloží odboru majetku města MMO písemně svůj trvalý zájem o přidělení startovacího bytu, a to jednou ročně k 1.7. daného roku.

článek III.

Bodová kritéria a zpracování podaných žádostí

1. V případě, že bude podána žádost zájemce, je odbor majetku města MMO povinen zkontrolovat tuto žádost, zda splňuje náležitosti dle článku II zásad, a poté:
- a. v případě, že zájemce nebude splňovat podmínky dle článku II. odst. 1., či odst. 2. zásad a/nebo nedodá přílohy dle článku II. odst. 3. zásad, nezařadí žádost do Seznamu žádostí, ale žádost jednorázově předloží Radě SMO při nejbližším jednání Rady SMO o přidělení uvolněného startovacího bytu.

- b. v ostatních případech žádost zařadí do Seznamu žádostí a obdruje ji dle bodových kritérií uvedených v příloze č. 1 zásad.
2. V případě uvolnění startovacího bytu pak bude tento byt přidělen žadateli schválenému Radou SMO na základě nejvyššího bodového ohodnocení žádosti, které zohledňuje jak majetkové poměry, tak i sociální podmínky žadatele. V případě, že bude více žadatelů se stejným bodovým ohodnocením, rozhodne se o pořadí na základě dřívějšího data podání žádosti.
 3. V případech hodných zvláštního zřetele si Rada SMO vyhrazuje právo odchýlit se při svém rozhodování od těchto zásad.

článek IV.

Uzavření smlouvy o nájmu startovacího bytu

1. Nájemní smlouva o nájmu startovacího bytu je uzavírána mezi SMO jako pronajímatelem na straně jedné a vybraným žadatelem jako nájemcem na straně druhé (v případě společné žádosti dle článku II. odst. 2. zásad s žadateli jako nájemci na straně druhé).
2. Nutnou podmínkou k uzavření nájemní smlouvy o nájmu startovacího bytu je splnění podmínky dle článku II. odst. 1. písm. d), či podmínky dle článku II. odst. 2. písm. d) a to ke dni uzavření této nájemní smlouvy. V případě, že nájemník bude mít zájem o prodloužení trvání nájemní smlouvy, je povinen doložit odboru majetku výpis z příslušného stavebního spoření, kterým prokáže, že je pravdivé čestné prohlášení dle článku II. odst. 3. písm. c). Pravdivost tohoto prohlášení je nutnou podmínkou k prodloužení nájemní smlouvy.
3. V případě, že se žadatel/žadatelé zaváže/zaváží čestným prohlášením dle článku II. odst. 3. písm. d) k povinnosti ukončit nájemní vztah k jinému bytu ve vlastnictví SMO a jeho následnému předání, je automaticky podmínkou k uzavření nové nájemní smlouvy k startovacímu bytu splnění této povinnosti žadatele/žadatelů, tedy SMO není povinno uzavřít se žadatelem/žadatelem nájemní smlouvu dle tohoto článku dříve, než bude uzavřena dohoda o ukončení existujícího nájemního vztahu a zároveň než dojde k předání jiného bytu ve vlastnictví SMO zpět do dispozice SMO.
4. Nájemní smlouvy se uzavírají na dobu určitou v délce trvání jednoho roku. Po uplynutí této lhůty, splněním podmínky dle odstavce 2. tohoto článku a za podmínky řádného užívání bytu, placení nájemného a služeb souvisejících s užíváním bytu a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě bude s nájemcem prodloužena nájemní smlouva o další jeden rok a to i opakovaně. Maximální doba nájmu startovacího bytu je celkově 5 let.
5. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy u nově přidělených bytů a při odsouhlasené výměně bytů je zaplacení kauce dle § 686a zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník:

Byt	Kauce
0+1	4000 Kč
1kk, 1+1	5000 Kč
2kk, 2+1	6000 Kč
3kk, 3+1 a větší	9000 Kč

6. Kauce jsou vybírány odborem majetku města MMO před podpisem nájemní smlouvy a jsou uloženy na zvláštním účtu SMO.
7. Kauce je určena k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Kauce, popřípadě její

nevyčerpaná část se vrací nájemci po skončení nájemního vztahu, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

8. V odůvodněných případech a případech hodných zvláštního zřetele může Rada SMO na základě písemné žádosti prominout zaplacení kauce, či snížit její výši.

**článek V.
Závěrečné ustanovení**

Na přidělení startovacího bytu není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy.

Tyto zásady plně nahrazují „Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů tzv. startovacích bytů“ schválené Radou Statutárního města Opavy dne 20.08.2012.

Tyto zásady byly schváleny usnesením Rady Statutárního města Opavy č. usn. 2231/63 RM 13 písm.a) ze dne 10.06.2013.

V Opavě dne 01.07.2013

.....
prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.
primátor

.....
Ing. Pavla Brady
1. náměstkyně primátora

Příloha č. 1 zásad pro přidělování a pronajímání městských bytů tzv. startovacích bytů

Kritéria pro bodové ohodnocení žádostí dle článku II. odst. 1. zásad (samostatný žadatel) jsou tyto:

- | | | |
|--|--|-----------|
| a. TRVALÝ POBYT: | | |
| trvalý pobyt mimo území SMO | | 17 bodů |
| trvalý pobyt na území SMO (včetně území městských částí) | | 18 bodů |
| b. VĚK ŽADATELE: | | |
| i. 18-22 let | | 13 bodů |
| ii. 23-27 let | | 18 bodů |
| iii. 28-30 let | | 16 bodů |
| c. POČET DĚTÍ: | | |
| i. jedno | | 16 bodů |
| ii. dvě | | 18 bodů |
| iii. tři a více | | 17 bodů |
| d. BYTOVÁ SITUACE ŽADATELE: | | |
| i. vlastní bydlení (vlastnictví bytu, rodinného domu, apod.) | | -18 bodů |
| ii. nájemní bydlení na dobu neurčitou | | -9 bodů |
| iii. nájemní bydlení na dobu určitou na dobu do 1 roku | | 10 bodů |
| iv. nájemní bydlení na dobu určitou na dobu delší než 1 rok | | 5 bodů |
| v. žadatel pouze žije ve společné domácnosti s jinou osobou v bytě menším než 3+1, přičemž celkový počet členů domácnosti činí: | | |
| • 3 osoby a více | | 18 bodů |
| • do 3 osob | | 15 bodů |
| vi. žadatel pouze žije ve společné domácnosti s jinou osobou v bytě větším než 3+1, přičemž celkový počet členů domácnosti činí: | | |
| • 3 osoby a více | | 9 bodů |
| • do 3 osob | | 8 bodů |
| vii. ubytovna | | 10 bodů |
| viii. jiný způsob bydlení | | 6 bodů |
| e. VRÁCENÍ BYTU: | | |
| V případě, že žadatel má v nájmu jiný byt ve vlastnictví SMO, u kterého bude ukončen existující nájemní vztah dohodou se SMO a fakticky předá takovýto byt SMO nejpozději ke dni vzniku nového nájemního vztahu. | | 18 bodů |
| f. SOCIÁLNÍ ASPEKT: | | |
| Počet bodů navrhuje odbor sociálních věcí MMO na základě zjištěných skutečností při místním šetření sociální situace žadatele. | | 0-10 bodů |

Kritéria pro bodové ohodnocení žádostí dle článku II. odst. 2. zásad (společná žádost dvou žadatelů) jsou tyto:

- | | | |
|--|--|---------|
| g. TRVALÝ POBYT: ¹ | | |
| trvalý pobyt mimo území SMO | | 17 bodů |
| trvalý pobyt na území SMO (včetně území městských částí) | | 18 bodů |
| h. SPOLEČNÝ VĚK ŽADATELŮ: | | |
| i. 36-44 let | | 13 bodů |
| ii. 45-53 let | | 18 bodů |
| iii. 54-60 let | | 16 bodů |

¹ bodově se ohodnotí pouze jeden z žadatelů – ten, který dosáhne na vyšší bodové hodnocení

- i. POČET DĚTÍ:
- i. žádné, či jedno 16 bodů
 - ii. dvě 18 bodů
 - iii. tři a více 17 bodů
- j. BYTOVÁ SITUACE ŽADATELŮ²:
- i. vlastní bydlení (vlastnictví bytu, rodinného domu, apod.) -18 bodů
 - ii. nájemní bydlení na dobu neurčitou -9 bodů
 - iii. nájemní bydlení na dobu určitou na dobu do 1 roku 10 bodů
 - iv. nájemní bydlení na dobu určitou na dobu delší než 1 rok 5 bodů
 - v. žadatel pouze žije ve společné domácnosti s jinou osobou v bytě menším než 3+1, přičemž celkový počet členů domácnosti činí:
 - 3 osoby a více 18 bodů
 - do 3 osob 15 bodů
 - vi. žadatel pouze žije ve společné domácnosti s jinou osobou v bytě větším než 3+1, přičemž celkový počet členů domácnosti činí:
 - 3 osoby a více 9 bodů
 - do 3 osob 8 bodů
 - vii. ubytovna 10 bodů
 - viii. jiný způsob bydlení 6 bodů
- k. VRÁCENÍ BYTU:
 V případě, že žadatel/žadatelé má/mají v nájmu jiný byt ve vlastnictví SMO, u kterého bude ukončen existující nájemní vztah dohodou se SMO a fakticky se předá takovýto byt SMO nejpozději ke dni vzniku nového nájemního vztahu. 18 bodů
- l. SOCIÁLNÍ ASPEKT:
 Počet bodů navrhuje odbor sociálních věcí MMO na základě zjištěných skutečností při místním šetření sociální situace žadatelů. 0-10 bodů

² u kladného bodového hodnocení se ohodnotí pouze ten z žadatelů, který dosáhne na vyšší bodové hodnocení; u záporného bodového hodnocení se ohodnotí oba žadatelé