

<p style="text-align: center;">Instrukce QI 63-05-12</p>	<p style="text-align: center;">Magistrát města Plzně</p>	<p>Vydání č.: 1 Počet stran: 13 Počet příloh: 1 Účinnost od: 1. 7. 2018</p>
--	---	---

Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně

	Jméno, funkce	Datum	Podpis
Zpracovatel	Mgr. Karolína Vodičková, MBA Ing. Vladimír Kaván Mgr. Jana Vecková	28.6.2018	
Garant	Ing. Zdeněk Švarc, BYT	28.6.2018	
Schvalovatel	Rada města Plzně	28.6.2018	Usnesení č. 784

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

Obsah

1 ÚČEL	4
2 PŮSOBNOST	4
3 ZKRATKY, POJMY	4
3.1 ZKRATKY	4
3.2 POJMY	4
4 PRAVOMOCI A ODPOVĚDNOSTI	5
5 POPIS ČINNOSTÍ	6
5.1 ŽADATEL O SOCIÁLNÍ BYDLENÍ.....	6
5.2 PODMÍNKY PRO ŽADATELE	7
5.3 SOCIÁLNÍ ŠETŘENÍ U ZÁJEMCE O SOCIÁLNÍ BYDLENÍ.....	8
5.4 POSTUP PRO VÝBĚR NÁJEMCE SOCIÁLNÍHO BYTU.....	8
5.5 ODMÍTNUTÍ ZÁJEMCE O SOCIÁLNÍ BYDLENÍ	10
5.6 PODMÍNKY NÁJMU	10
5.7 VÝŠE NÁJEMNÉHO A NÁJEMNÍ SMLOUVA	11
5.8 POKRAČOVÁNÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU.....	11
5.9 UKONČENÍ NÁJEMNÍHO VZTAHU	12
6 ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ	12
7 SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE	12
7.1 DOKUMENTACE MMP	12
7.2 DOKUMENTACE OSTATNÍ.....	12
8 PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	13
9 PŘÍLOHY	13

J
E
N
P
R
O
I
N
F
O
R
M
A
C
I

Změnový/revizní list

Vydání č. /revize č.	Změna č.	Strana č.	Popis změny	Datum účinnosti změny	Garant (Jméno, příjmení)	Podpis garanta

QF 42-02-01

J
E
N

P
R
O

I
N
F
O
R
M
A
C
I

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

1 ÚČEL

Účelem této instrukce v souladu se směrnicí QS 63-05 – Nakládání s byty a nebytovými prostory v domech ve vlastnictví města Plzně a instrukcí QI 63-05-09 Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných bytů ve vlastnictví města Plzně, schválené usnesením Rady města Plzně, stanovit podmínky a jednotné postupy pro výběr osob, kterým bude poskytováno bydlení s podporou sociálního pracovníka. Poskytování sociální práce je realizováno v rámci projektu s názvem „Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Plzni“ po dobu trvání projektu od 1. 3. 2017 do 29. 2. 2020. Případně pro další projekty sociálního bydlení s poskytováním sociální práce.

2 PŮSOBNOST

Instrukce platí pro všechny pracovníky Magistrátu města Plzně a správce bytů a nebytových prostorů v domech ve vlastnictví města Plzně, kteří v rámci své pracovní náplně nakládají s byty a ubytovacími jednotkami v majetku města Plzně, zajišťují jejich úpravy, rekonstrukce a modernizace vč. budov, v nichž se tyto byty nacházejí a vykonávají sociální práci v těchto bytech.

3 ZKRATKY, POJMY

3.1 Zkratky

BYT – Odbor bytový Magistrátu města Plzně

KB – Komise bytová RMP

MMP – Magistrát města Plzně

MO – městské obvody

sociální odbor MO – sociální odbor městských obvodů v Plzni

OSS - Odbor sociálních služeb Magistrátu města Plzně

OZ – občanský zákoník

RMP – Rada města Plzně

ÚMO Plzeň 1-10 – Úřady městských obvodů Plzeň 1-10

Zkratky použité v této instrukci jsou platné pouze v rámci tohoto dokumentu.

3.2 Pojmy

žadatel = zájemce o sociální bydlení

vlastník = *pronajímatel* = statutární město Plzeň, zastoupené BYT

sociální bydlení = bydlení s podporou sociálního pracovníka

sociální práce = je profesionální aktivita zaměřená na zlepšení nebo obnovení sociálního fungování klienta a na tvorbu společenských podmínek příznivých pro tento cíl. Předmětem sociální práce je podpora zvládání obtížných životních situací klientů zprostředkováním změny vzájemných problémových interakcí mezi klienty a subjekty v jejich sociálním prostředí působením na klienty, působením na subjekty v jejich sociálním prostředí a působením na průběh interakce mezi nimi.

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

sociální šetření = je jednou z metod sociální práce, jejímž obecným cílem je seznámení se s přirozeným prostředím rodiny/jedince a získání informací o její/jeho životní situaci. Slouží jako východisko pro určení a vyjednání cílů pomoci poskytované rodině/jedinci sociálním pracovníkem, při řešení jejich/jeho obtížné životní situace s využitím dalších činností sociální práce (např. získání adekvátního bydlení; individuální/rodinné sociální práce zaměřené na posilování schopnosti klienta samostatně zvládnout své potíže; poskytnutí dávky; zprostředkování sociální služby apod.).

ETHOS – Evropská typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení v ČR

Čtyři hlavní koncepční kategorie:

- (1) *Bez střechy* – osoby přežívající venku, osoby v noclehárně.
- (2) *Bez bytu* – osoby v ubytovnách pro bezdomovce, osoby v pobytových zařízeních pro ženy, osoby v ubytovnách pro imigranty, osoby před opuštěním instituce, uživatelé dlouhodobější podpory.
- (3) *Nejisté bydlení* – osoby žijící v nejistém bydlení, osoby ohrožené vystěhováním, osoby ohrožené domácím násilím.
- (4) *Nevyhovující bydlení* – osoby žijící v provizorních a neobvyklých stavbách, osoby žijící v nevhodném bydlení, osoby žijící v přelidněném bytě.

Bezdomovství, sociální vyloučení spojené s absencí bydlení, je jedním z problémů, kterého se týká Strategie sociální ochrany a začleňování EU. Prevence bezdomovství a reintegrace osob bez domova jsou otázkami, které vyžadují dobré pochopení procesů a mechanismů, které vedou do situací absence nebo ztráty domova.

EZOB - Bodové hodnocení žádostí o nájem bytu ve vlastnictví města Plzně a výklad k programové aplikaci

IROP - Integrovaný regionální operační program

ITI - Integrovaná územní investice

správce = právnická osoba, která na základě příkazní/mandátní smlouvy s městem spravuje domy ve vlastnictví města Plzně.

4 PRAVOMOCI A ODPOVĚDNOSTI

1. Statutární město Plzeň jako vlastník bytových domů na území města Plzně je povinno nejen zajistit odborné nakládání s byty ve svém majetku v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákonem o obcích, ve znění pozdějších předpisů, ale také hospodárně s tímto majetkem nakládat. Za tuto činnost odpovídají všichni pracovníci, kteří mají nakládání s byty pro sociální bydlení ve své náplni práce.
2. Statutární město Plzeň jako vlastník domů a pronajímatel bytů pověřilo správce spravovat byty v rozsahu daném příkazní/mandátní smlouvou.
3. Odbor sociálních služeb MMP zodpovídá za posouzení potřeby sociální práce u žadatele a následně za poskytování sociální práce v sociálním bytě.

Odbor bytový MMP zodpovídá za uzavírání nájemních smluv a povinností z nich vyplývajících, včetně plnění podmínek vyplývajících z podmínek pro nakládání se sociálními byty spolufinancovaných z jednotlivých dotací – nositel projektů. Za

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

doporučené osoby – plnění podmínek souvisejících s cílovou skupinou a příjmy zodpovídá OSS.

5 POPIS ČINNOSTÍ

Pro tento projekt bude z bytového fondu města Plzně vyčleněno min. 35 bytů a maximálně 50 bytů. Výběr konkrétních bytů je v kompetenci BYT, přičemž při výběru musí být zachována základní podmínka desegregace a různorodosti velikosti těchto bytů. Každý sociální byt bude vybaven základním soc. zařízením a kuchyňskou linkou. BYT vede evidenci sociálních bytů. OSS doporučuje nájemce do sociálních bytů a poskytuje v těchto bytech nájemcům podporu ve formě sociální práce.

BYT, který zodpovídá za plnění podmínek v rámci realizace dotačního titulu (výstavba, rekonstrukce, podmínky nájemní smlouvy – doba nájmu, výše nájmu, obsazení bytu do termínu a další podmínky vyplývající z rozhodnutí o čerpání finančních prostředků). BYT předá podmínky pro výběr nájemce v písemné podobě OSS, který je ověřuje v rámci výběru nájemců z hlediska cílové skupiny a příjmů.

5.1 Žadatel o sociální bydlení

Každý žadatel o sociální bydlení musí mít podanou žádost o byt, podle platných pravidel statutárního města Plzně (Směrnice QS 63-05 – Nakládání s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví města Plzně). Při hodnocení žádosti o byt se postupuje podle Bodového hodnocení žádostí o nájem bytu ve vlastnictví města Plzně a výkladu k programové aplikaci (dále jen EZOB), který je přílohou instrukce QI 63-05-09.

Cílovou skupinou jsou osoby v bytové nouzi.

Sociální bydlení se zaměřuje zejména na zájemce z této skupiny osob v bytové nouzi:

- muži a ženy v azylovém domě,
- matky nebo otcové s dětmi v azylovém domě,
- úplné rodiny v azylovém domě,
- osoby v domě na půli cesty,
- osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby v přístřeší po vystěhování z bytu,
- osoby před opuštěním zdravotnického zařízení,
- osoby po opuštění dětské instituce či pěstounské péče,
- invalidé dlouhodobě ubytovaní v azylovém domě.
- osoby přežívající venku (např. na ulici, pod mostem, na nádraží, letišti, zdržující se ve veřejných dopravních prostředcích, kanálech, odstavených vagonech, vracích aut, stanech, garážích, sklepích a půdách domů, apod.),
- osoby v nízkoprahové noclehárně,
- osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek,
- žadatelé o azyl v azylových zařízeních,
- osoby po opuštění věznice,
- muži a ženy v seniorském věku,
- osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby bydlící v bytě bez právního důvodu,

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

- osoby v nezákonně obsazené budově,
- osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice),
- osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu,
- osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele,
- osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách bez kolaudace pro účely bydlení,
- osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné).

Pro jednotlivé byty může být cílová skupina zúžena.

Osobou v bytové nouzi je taktéž osoba, která žije sama nebo společně s osobami, se kterými je posuzována, vynakládá na bydlení více než 40 % započitatelných příjmů nebo jejíž započitatelný příjem, popřípadě též s příjmem společně posuzovaných osob po úhradě nákladů na bydlení, nepřesahuje 1,6 násobku životního minima podle zákona o životním a existenčním minimu³ a zároveň nejsou schopny tuto svoji obtížnou situaci řešit samy na trhu s bydlením.

Posouzení, zda se žadatel opravdu nachází v bytové nouzi, provádí sociální pracovník na základě sociálního šetření se žadatelem o sociální bydlení a na základě analýzy žádosti o byt.

5.2 Podmínky pro žadatele

U sociálních bytů není podmínkou úplná bezdlužnost žadatele a s ním společně posuzovaných osob. Mohou být evidované dluhy do výše max. 30 000 Kč. Podmínkou pro získání bytu při evidenci dluhu je uznání dluhu, uzavření splátkového kalendáře a jeho splácení.

BYT zjistí před předáním k sociálnímu šetření dluhu žadatele, pokud žadatel má dluh u statutárního města Plzně vyšší než 30 000 Kč, je žadatel o této skutečnosti BYT informován a není řešen z důvodu nesplnění podmínky bezdlužnosti. Zájemce může aktivně svůj dluh začít řešit a pak může být opět zařazen mezi potenciální žadatele.

Nájemní smlouva k bytu může být uzavřena pouze s osobou z cílové skupiny viz 5.1 (může jít i o osobu ve výpovědi nájmu či s ukončeným nájmem), kdy minimálně 50 % členů užívajících domácnost musí být v ekonomicky produktivním věku, tj. ve věku 15 až 64 let.

Nájemní smlouva 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). Ekonomicky produktivní věk se kontroluje na základě předloženého občanského průkazu. Při uplatňování této podmínky se nezapočítávají děti a mládež do 14 let věku včetně.

Nájemní smlouva může být uzavřena pouze s osobou, **kteřá nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani většinovém spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely.** Tato podmínka se vztahuje na všechny

³⁾ § 7 zákona č. 110/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

osoby užívající domácnost sociálního bydlení. Smlouva může být podepsána i tehdy, kdy nájemce **přechází z jednoho bytu do druhého, a to tak, že ode dne účinnosti smlouvy bude nájemcem jen daného nového bytu – souběh nájmu není možný.**

U zájemců o sociální bydlení se testují příjmy žadatele. U bytů opravených či pořízených z dotací může být nájemní smlouva uzavřena s osobou, která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy **nepřesáhá podmínkami dotace definovaný násobek** (např. 0,5 násobek, 0,6 násobek) průměrné měsíční mzdy podle údajů ČSÚ. Pokud budou užívat sociální byt další osoby, násobek se zvyšuje podle definovaných podmínek.

Bude-li smlouva o nájmu sociálního bytu uzavřena v období od 1. 1. do 31. 3. kalendářního roku, bude průměrný čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem (= kumulovaná data za 4. Q předminulého kalendářního roku na přepočtené počty zaměstnanců). Bude-li smlouva o nájmu sociálního bytu uzavřena v období od 1. 4. do 31. 12. kalendářního roku, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za minulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem (= kumulovaná data za 4. Q minulého kalendářního roku na přepočtené počty zaměstnanců). Vždy je třeba k výpočtu vytisknout stránku s kumulovanou mzdou nebo pořídit Print screen obrazovky s aktuální výší průměrnou mzdou, která byla pro výpočet použita. Musí být vždy zřejmé, z jakých dat bylo při výpočtu vycházeno.

Příjmy se dokládají dle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, kde jsou v § 7 uvedeny započitatelné příjmy a v odstavci 5 tohoto paragrafu pak jsou vymezeny dávky, které se za příjem nepovažují.

5. 3 Sociální šetření u zájemce o sociální bydlení

Cílem sociálního šetření je ověřit, zda se osoba nachází v bytové nouzi či nikoliv a zda žadatel potřebuje komplexní sociální práci. Během sociálního šetření sociální pracovník zjišťuje současně majetkovou, finanční, sociální a bytovou situaci zájemce, včetně doby vyloučení z bydlení v minulosti. Ze sociálního šetření se vyhotovuje záznam. Sociální šetření provádí sociální pracovníci OSS.

Sociální šetření se provádí v rámci zjištění skutečností zájemce o sociální bydlení. Sociální šetření se uskutečňuje v jeho aktuální situaci a místě (domácnosti, sociální službě, na ulici, ubytovně, squatu apod.). Sociální šetření prověřuje skutečnosti, které vedou k zjištění okolností ohledně současného bydlení jedince, rodiny a jeho/její vyloučení z bydlení.

Součástí sociálního šetření je i posouzení naplnění potřeby bydlení, včetně případného rámcového návrhu další pomoci.

Sociální pracovník žadatele seznámí se skutečností, že údaje jsou zaznamenávány do Standardizovaného záznamu sociálního pracovníka.

5. 4 Postup pro výběr nájemce sociálního bytu

V případě uvolnění sociálního bytu, osloví vedoucí oddělení sociální práce a metodiky sociálního bydlení OSS sociální odbory jednotlivých městských obvodů, Odbor bytový Magistrátu města Plzně, Odbor státní sociální péče Magistrátu města Plzně a plzeňské

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

poskytovatele sociálních služeb, aby navrhli žadatele o sociální bydlení v souladu s cílovou skupinou.

Žadatel dokládá příjmy sociálnímu pracovníkovi OSS, který ověří, zda údaje o žadateli jsou v souladu s podmínkami, které pro daný byt obdržel od BYT. Prohlášení o cílové skupině, prohlášení o příjmech, včetně výpočtu a podkladových materiálů, OSS předá BYT k archivaci a dalšímu nakládání.

Zájemci vytipovaní sociálními pracovníky kontaktují oddělení nájmu BYT a případně aktualizují žádost o byt, včetně podepsání souhlasu s provedením sociálního šetření sociálními pracovníky OSS a prohlášení souladu s cílovou skupinou osob v bytové nouzi. Přehled zájemců o sociální bydlení vede BYT, který je také oprávněn navrhnout žadatele o sociální bydlení.

Při výběru se zohledňuje:

1. Velikost volného bytu¹ versus velikost domácnosti, která by se měla do sociálního bytu stěhovat.

Počet osob v domácnosti	1	2	3	4 a více
1+kk (m2)	23-37,9	23-37,9	x	x
2+kk (m2)	x	38-51,9	38-51,9	x
3+kk (m2)	x	x	52-67,9	52-67,9
4+kk (m2)	x	x	x	68-82

2. Sociální pracovník OSS - oddělení sociální práce a metodiky sociálního bydlení provede sociální šetření, jehož součástí je hodnocení bytové nouze dle přílohy a hodnocení míry potřeby a míry podpory sociální práce po nastěhování.
3. Součet všech dosažených bodů z EZOB a hodnocení bytové nouze sociálním pracovníkem.
4. Soulad s cílovou skupinou.
5. Dluhy vůči statutárnímu městu Plzni, včetně dluhů na nájemném a službách. Tuto informaci sdělí BYT, společně se seznamem žadatelů.
6. Lokalita umístění sociálního bytu – návaznost na analýzu prostorové segregace i na vhodnost umístění bytu např. s ohledem na umístění mateřské či základní školy navštěvované dětmi apod.
7. Potřebnost a rozsah sociální práce.
8. Skutečnost, že byt je opraven z dotace, kde je nutné, aby žadatel splňoval výši příjmů.

¹ Pro rekonstrukce a pořízení sociálního bytu jsou doporučeny standardy minimální a maximální rozlohy sociálního bydlení v IROP v závislosti na počtu osob v domácnosti. Toto doporučení je zohledňováno.

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

Návrh na obsazení sociálních bytů provádí hodnotící skupina složená ze dvou zástupců BYT a dvou zástupců OSS. Hodnotící skupina vybere nejvhodnější nájemce vzhledem k výše uvedeným kritériím.

Následně je předložen společný návrh OSS a BYT k uzavření nájemní smlouvy s vybraným žadatelem do KB. Konečné schválení nájmu bytu s vybraným žadatelem je v kompetenci RMP (BYT v přenesené kompetenci).

5.5 Odmítnutí zájemce o sociální bydlení

Zájemce o sociální byt je možné odmítnout v případě že:

- zájemce nespadá do cílové skupiny;
- zájemce se nenachází v bytové nouzi;
- potřeby a cíle zájemce nemohou být prostřednictvím sociálního bydlení naplněny;
- zájemcův zdravotní stav vyžaduje poskytnutí ústavní péče nebo péče ve zdravotnickém zařízení (zejména infekční onemocnění apod.);
- zájemce má závazek vůči statutárnímu městu Plzni, která je vyšší než 30 000 Kč a svůj dluh řádně nesplácí;
- zájemce v rámci sociálního šetření odmítl spolupráci se sociálním pracovníkem;
- odmítl realizaci sociálního šetření;
- zájemce nepotřebuje podporu sociálního pracovníka.

V případě, že se zájemce nachází v bytové nouzi, ale sociální pracovník na základě sociálního šetření vyhodnotil, že zájemce nebude potřebovat sociálního pracovníka, anebo se jedná o zájemce staršího 65 let, může navrhnout vedoucí OSS vydání doporučení k přednostnímu uzavření smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení. Netýká se zájemců, kteří mají vůči statutárnímu městu Plzni dluh přesahující 30 000 Kč. BYT může na základě důvodů zvláštního zřetele navrhnout orgánům města Plzně výjimku z pravidel – poskytnout byt i zájemci s dluhem vyšším. Podmínkou je však ochota dluh splácet.

Podmínka uznat dluh a dluh splácet na základě schváleného splátkového kalendáře se týká i dluhu na nájemném nižším než 30 000 Kč.

Odmítnutý zájemce o sociální bydlení nadále zůstává v databázi žadatelů o byt, kterou spravuje BYT.

5.6 Podmínky nájmu

1. Nájemní smlouva bude s nájemcem uzavřena na 12 měsíců. **Součástí nájemní smlouvy bude notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti, který představuje exekuční titul, kdy v případě řádného a včasného neplnění povinností je na jeho základě možné nařídit exekuci.** Součástí nájemní smlouvy je Dohoda o poskytování sociální práce. Nájemní smlouva obsahuje ustanovení o spolupráci se sociálním pracovníkem. Porušení spolupráce je hrubým porušením smluvních povinností nájemce, na základě kterého má pronajímatel právo vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou.
2. V případě, že nájemce bude řádně plnit své povinnosti a bude splňovat podmínky pro pokračování nájmu, bude uzavřena nová nájemní smlouva.

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

5.7 Výše nájemného a nájemní smlouva

Výsledná výše smluvního nájemného bude odpovídat součinu velikosti podlahové plochy bytu započitatelné pro nájemné a příslušnou výší nájemného v Kč/m² podlahové plochy bytu/měsíc schváleného RMP nebo v souladu s podmínkami příslušných dotací a podpor. Pro byty upravené z prostředků dotace je výše nájemného stanovena podmínkami dotace.

OSS může navrhnout v souladu s QS 63-05 Nakládání s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví města Plzně a QI 63-05-09 Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných bytů v domech ve vlastnictví města Plzně snížení nájemného. Tato možnost se netýká nájemného v bytech opravených z dotace.

V případě bytů opravených z dotace musí být součástí nájemní smlouvy povinné přílohy: prohlášení o příjmech a prohlášení o cílové skupině.

Veškeré náležitosti nájemních smluv administruje BYT. Pracovník BYT informuje o termínu podpisu smlouvy sociálního pracovníka OSS, který k podpisu nájemní smlouvy doprovodí budoucího nájemce.

5.8 Pokračování nájemního vztahu

Sociální pracovník spolupracující s nájemcem společně vyhodnotí plnění individuálního plánu a vzájemné spolupráce 3 měsíce před skončením nájmu. Následně je svolána hodnotící skupina, které je složena ze dvou pracovníků OSS a dvou pracovníků BYT.

Hodnotící skupina navrhne následný postup s nájemcem.

Nájemce, který řádně platil nájemné a plnil veškeré povinnosti vyplývající z nájemního vztahu, spolupracoval se sociálním pracovníkem, bude doporučen k:

- uzavření nové nájemní smlouvy k tomu samému bytu bez spolupráce se sociálním pracovníkem v souladu se směrnicí QS 63-05 Nakládání s byty a nebytovými prostory v domech ve vlastnictví města Plzně a QI 63-05-09 Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných bytů v domech ve vlastnictví města Plzně,
- uzavření nové nájemní smlouvy k tomu samému bytu s notářským zápisem a s podporou sociálního pracovníka;
- uzavření nové nájemní smlouvy k jinému bytu bez spolupráce se sociálním pracovníkem v souladu se směrnicí QS 63-05 Nakládání s byty a nebytovými prostory v domech ve vlastnictví města Plzně a QI 63-05-09 Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných bytů v domech ve vlastnictví města Plzně.

Pokud hodnotící komise doporučí BYT poskytnutí jiného bytu, bude tak učiněno v souladu se směrnicí QS 63-05 – Nakládání s byty a nebytovými prostory v domech ve vlastnictví města Plzně a QI 63-05-09 Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných bytů v domech ve vlastnictví města Plzně v těchto případech:

- současný byt byl opraven za spoluúčasti finančních prostředků z dotace a nájemce nesplní podmínku výše příjmu a cílové skupiny;
- nájemce potřebuje byt jiný z důvodů např. založení rodiny, zdravotního omezení, věku apod.

V případě bytů opravených z dotace je nutné vždy při uzavírání nové nájemní smlouvy prověřit, zda nájemce spadá do cílové skupiny a splňuje výši příjmů. Ověření provádí OSS. Nová nájemní smlouva může být uzavřena, pokud nájemce a další osoby užívající domácnost

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

nadále splňují podmínky pro uzavření nájemní smlouvy sociálního bydlení. Při novém uzavření nájemní smlouvy není přihlíženo k minimálnímu počtu ekonomicky produktivních obyvatel ve společné domácnosti.

5.9 Ukončení nájemního vztahu

Nájemní smlouva bez náhrady jiného bytu bude ukončena uplynutím doby určité či výpovědí, pokud nájemce neplní některou z následujících podmínek:

1. Řádně nehradí nájemné a služby spojené s užíváním bytu a neplní další povinnosti vyplývající z uzavřené nájemní smlouvy.
2. Nespolupracuje se sociálními pracovníky oddělení sociální práce a metodiky sociálního bydlení OSS po dobu min. 3 měsíců. Nereaguje na jeho telefonáty, nedochází na sjednané schůzky, úmyslně neplní nastavený individuální plán.

6 ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

Veškeré kompetence, které jsou v této *instrukci* dány do rozhodovací pravomoci RMP, mohou být za stanovených podmínek přeneseny na BYT na základě příslušného usnesení RMP v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších změn a se Statutem města Plzně.

7 SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE

7.1 Dokumentace MMP

Směrnice QS 63-05 – Nakládání s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví města Plzně

Instrukce QI 63-05-09 – Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných bytů v domech ve vlastnictví města Plzně

Směrnice QS 42-04 - Spisový a skartační řád

Instrukce QI 42-03-01 - Zpracovávání osobních údajů

Statut města Plzně

Koncepce sociálního a dostupného bydlení statutárního města Plzně na roky 2016 - 2020

Smlouva o spolupráci při realizaci projektu přímého přidělení „Sociální bydlení - metodická a informační podpora v oblasti sociálních agend“

Projekt „Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Plzni“

Podmínky pro nakládání se sociálními byty spolufinancovaných z dotace Integrovaného regionálního operačního programu

7.2 Dokumentace ostatní

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 108/2006 Sb., zákon o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

Standardizovaný záznam sociálního pracovníka

8 PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato instrukce byla schválena usnesením **Rady města Plzně č. 784 ze dne 28. června 2018** a nabývá platnosti dnem schválení a **účinnosti dnem 1. července 2018**. V případě, že dojde ke změně právních předpisů nebo ke schválení usnesení orgánů města Plzně, popř. interních předpisů MMP, které upravují nebo mají návaznost na problematiku specifikovanou v této instrukci, je garant této instrukce oprávněn provést potřebné úpravy ve znění této instrukce formou její revize (či nového vydání), přičemž tyto úpravy nebude předkládat RMP ke schválení (všechny provedené úpravy a aktualizace však musí být z revize této instrukce seznatelné).
2. Instrukce vznikla nově.
3. V případě individuálního pořízení kopie dokumentu na počítači je dokument označen při tisku podtitulem „JEN PRO INFORMACI“, v případě kopírování dokumentu je úvodní strana označena razítkem či nápisem s tímtéž textem. Uživatel si musí být vědom, že aktuálnost takovéto kopie je pouze v okamžiku jejího pořízení.
4. Tento dokument včetně příloh je duševním vlastnictvím MMP a je určen výhradně pro vnitřní potřebu. Jakékoliv šíření a postupování tohoto dokumentu pro jiné účely lze provádět pouze se souhlasem tajemníka MMP.
5. Skartace probíhá v souladu se směrnicí města Plzně QS 42-04 Spisový a skartační řád a dle pokynu vedoucího BYT č. 2/2016.

9 PŘÍLOHY

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

Příloha č. 1 Dohoda o sociální práci

Dohoda o poskytování sociální práce v rámci projektu „Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Plzni“

Dohoda se uzavírá mezi _____, **nar. , trvale bytem, Plzeň** (dále jen „klient“)

a statutárním městem Plzní, zastoupeným **Mgr. Alenou Hynkovou, MBA**, vedoucí Odboru sociálních služeb Magistrátu města Plzně, Martinská 2, Plzeň.

Klient souhlasí a zavazuje se spolupracovat se sociálními pracovníky Odboru sociálních služeb Magistrátu města Plzně – oddělením sociální práce a metodiky sociálního bydlení (dále také jen OSS MMP), a to od doby nastěhování do sociálního bytu, uvedené a specifikované v nájemní smlouvě.

Cílem sociální práce je zajistit klientovi odpovídající a stabilní samostatné bydlení a současně minimalizovat rizika ztráty jeho bydlení.

Rozsah a způsob spolupráce mezi klientem a sociálním pracovníkem OSS MMP bude nastaven dle individuálních potřeb klienta, na základě, kterých bude následně sestaven Individuální plán klienta. Individuální plán bude OSS MMP průběžně vyhodnocován a aktualizován. Potřebná podpora bude klientovi standardně poskytována v jeho domácnosti, formou pravidelných a předem dohodnutých schůzek se sociálním pracovníkem OSS MMP. Klient se za účelem realizace potřebné podpory zavazuje umožnit sociálním pracovníkům OSS MMP přístup do své domácnosti.

Pravidla spolupráce

Sociální práce je založena na principu mlčenlivosti a důvěrnosti – veškeré informace sdělené sociálnímu pracovníkovi OSS MMP nebudou bez souhlasu klienta poskytovány dalším fyzickým osobám či institucím (případně zásady výměny informací, nezbytných pro naplnění účelu projektu „Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Plzni“ mezi OSS MMP a dalšími zainteresovanými fyzickými osobami a institucemi, budou zakotveny v samostatném souhlasu

s poskytováním osobních a citlivých údajů třetím stranám a se zpracováním těchto údajů, který bude v případě potřeby vyhotoven).

- Sociální práce poskytovaná klientovi sociálními pracovníky OSS MMP v rozsahu této dohody je bezplatná.
- Sociální práce staví na zásadách samostatnosti a odpovědného přístupu k životu ze strany klienta, ke kterému se klient podpisem této dohody zavazuje.

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

- Sociální pracovníci OSS MMP se zavazují dodržovat nezaujatý a rovný přístup ke klientovi.
- Sociální práce staví na individuálním přístupu ke klientovi.

Práva klienta

Klient má na základě této dohody:

- Právo samostatně se rozhodnout při řešení své nepříznivé sociální situace.
- Právo na poskytnutí základního a odborného sociálního poradenství.
- Právo na důstojné zacházení.
- Právo na soukromí a důvěrnost sdělení.
- Právo nahlížet do příslušné dokumentace.
- Právo na podání stížnosti na konkrétního sociálního pracovníka k rukám vedoucí Oddělení sociální práce a metodiky sociálního bydlení OSS MMP Mgr. Karolíny Vodičkové, MBA.
- Právo na zprostředkování pomoci u jiných institucí či odborníků.

Povinnosti klienta vůči Odboru sociálních služeb MMP

Klient je uzavřením této dohody povinen:

- Aktivně a odpovědně se zapojit a přistupovat k cílům projektu Pilotního testování koncepce sociálního bydlení v Plzni, a to dle rad a pokynů sociálních pracovníků OSS MMP.
- Poskytovat součinnost a svůj zodpovědný přístup vůči sociálním pracovníkům OSS MMP při řešení své nepříznivé sociální situace (a to zejména tím, že se bude aktivně snažit navrhnout postup řešení, umožní pravidelné návštěvy sociálních pracovníků OSS MMP ve své domácnosti, bude řádně plnit úkoly vyplývající mu z Individuálního plánu klienta).

Klient je v plné míře zodpovědný za veškerá svá rozhodnutí, je povinen vždy podávat pravdivé a úplné informace nezbytné pro naplnění stanoveného cíle projektu.

Ukončení spolupráce

Spolupráce mezi OSS MMP a klientem může být ukončena následujícími způsoby:

- a) stanovený cíl byl naplněn, klient již nevyžaduje další nezbytnou pomoc a podporu;
- b) z důvodu neplnění této dohody klientem, přičemž jako důvod neplnění může být považováno porušení kteréhokoliv závazku klienta uvedeného v této dohodě (popsané neplnění je rozhodující skutečností při posuzování dodržování povinností klienta jako nájemce v rámci nájemní smlouvy na byt, která klientovi řádnou spolupráci se sociálním pracovníkem OSS MMP ukládá jako klíčovou povinnost).

O okamžiku (datu) ukončení spolupráce, a tím i této dohody, na základě skutečností uvedených pod písm. a) a b) rozhoduje OSS MMP, který o ukončení spolupráce klienta

QI 63-05-12	Podmínky pro výběr nájemců do uvolněných sociálních bytů v domech ve vlastnictví města Plzně	Vydání č. 1
-------------	--	-------------

neprodleně a prokazatelně vyrozumí a učiní další nezbytné kroky s ukončením související. Klient takový postup bere na vědomí a zavazuje se poskytnout nezbytnou součinnost s těmito kroky související.

Spolupráce mezi klientem a OSS MMP může být ukončena také dohodou.

Uzavření dohody

Klient stvrzuje svým podpisem, že byl seznámen s pravidly spolupráce, jeho právy a povinnostmi, možností podat stížnost a vyjadřuje souhlas se zněním Dohody o poskytování sociální práce v rámci projektu „Pilotní testování koncepce sociálního bydlení v Plzni“.

Dohoda se uzavírá po dobu platnosti nájemní smlouvy (tzn. na dobu jednoho roku – platnost a účinnost této dohody počíná běžet okamžikem účinnosti související nájemní smlouvy).

Oprávnění vedoucí OSS MMP k podpisu této dohody je dáno bodem 5.1.2.5 odst. 2 Podpisového řádu Magistrátu města Plzně.

V Plzni dne:

V Plzni dne:

.....

klient

.....

Mgr. Alena Hynková, MBA

Odbor sociálních služeb MMP