



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

VÝTISK č. 1
EV-Č. d2018 00062

Projekt je spolufinancován z Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Zaměstnanost

Smlouva o spolupráci

v rámci projektu

**Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni
v Chomutově**

Obec: STATUTÁRNÍ MĚSTO CHOMUTOV

Se sídlem: Zborovská 4602, 430 28 Chomutov

Zastoupená: [REDACTED]

IČ: 00261891

(dále jen „obec“)

a

Organizace: CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ, a. s.

Se sídlem: Křižíkova 1098/6, 430 01 Chomutov

Zastoupená: [REDACTED] pověřenou řízením společnosti

IČ: 27341313

(dále jen „organizace“)

uzavírají tuto smlouvu jako základní smluvní úpravu spolupráce obce s organizací, pro realizaci „Pilotního ověřování implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v Chomutově“ (dále jen „projekt“).

I.

Obec

1. Obec realizuje v období od 1. března 2017 do 28. února 2020 projekt, který je blíže specifikován v příloze č. 2 této smlouvy. Projekt je spolufinancován státním rozpočtem ČR a prostřednictvím Operačního programu zaměstnanost.
2. Obec se zavazuje poskytovat organizaci informace související s pilotním ověřováním a nastavováním systému sociálního bydlení, včetně sdílení dat o úspěšnosti klientů v sociálním bydlení.
3. Garant lokální koncepce sociálního bydlení v Chomutově – pověřená osoba za obec, naváže a bude v průběhu projektu udržovat spolupráci s pověřenou osobou organizace.

4. Obec se zavazuje postupovat v souladu se základními principy **Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025**, které jsou přílohou č. 1 této smlouvy.

II.

Organizace

1. Organizace se zavazuje spolupracovat s pracovníky obce, a to zejména poskytováním a sdílením potřebných informací a podkladů pro nastavování systému sociálního bydlení.
2. Organizace se zavazuje pro účely sociálního bydlení spravovat bytový fond v rozsahu potřebném pro realizaci projektu, tzn. 10 bytů, z nichž 4 jsou ve vlastnictví Organizace a 6 ve vlastnictví Obce, přičemž Organizace je pověřena jejich správou na základě smluvního vztahu s Obcí. Sociální bydlení bude realizováno v následujících zkolaudovaných bytech:
 - a) byty ve vlastnictví Organizace:
 - Poděbradova 1030 - byty č. 2
 - Kadaňská 3692 – byt č. 1
 - Beethovenova 3885 – byt č. 3
 - Za Zborovskou 3608 – byt č. 7
 - b) byty ve vlastnictví Obce:
 - Palachova 3416 – byt č. 1-6
3. Organizace se zavazuje uzavírat nájemní smlouvy na sociální byty s uchazeči dle doporučení hodnotící komise (Komise sociálního bydlení), jejíž činnost bude zajišťovat Obec a která bude složena ze zástupců organizace, zástupců odboru sociálních věcí magistrátu města Chomutova, zástupce neziskové organizace, zástupce zastupitelstva statutárního města Chomutova, zástupce Sociálních služeb Chomutov, příspěvkové organizace, a zástupce vedení města – II. náměstka primátora. Hodnotící komise bude svolávána podle potřeby.
4. Sociální bydlení bude Organizací klientům poskytováno za následujících podmínek:
 - a) Nájemní smlouva k bytu bude uzavřena 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. 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. Při uplatňování této podmínky se nezapočítávají děti a mládež do 14 let věku včetně.
 - b) Nájemní smlouva bude uzavřena pouze s osobou, která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy podle údajů ČSÚ.
 - c) 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:
 - 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
 - d) Účelem nájmu sociálního bytu bude zajištění bytových potřeb klienta a členů jeho domácnosti. Nájemní smlouva může být uzavřena pouze s osobou, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům,

- rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely. Tato podmínka se vztahuje na všechny osoby užívající domácnost sociálního bydlení.
- e) Nájemní smlouva se uzavře na dobu určitou minimálně na 6 měsíců a nejdéle na 2 roky s možností jejího opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce. Nájemní smlouva může být prodloužena, pokud nájemce a další osoby užívající domácnost nadále splňují podmínky pro uzavření nájemní smlouvy sociálního bydlení. Při obnovení nájemní smlouvy není přihlíženo k minimálnímu počtu ekonomicky produktivních obyvatel ve společné domácnosti.
 - f) Nájemné za 1 m² podlahové plochy sociálního bytu, sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu, nesmí překročit 57,50 Kč. Limit nájemného je možno upravit, jestliže růst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti překročí podle údajů Českého statistického úřadu od posledního stanovení limitu 5 %.
 - g) Nájemné může být každoročně upravováno o míru inflace, nesmí však překročit limity uvedené v předchozím bodě.
 - h) nájemné se může změnit s ohledem na výši příjmu nájemce a členů jeho domácnosti – v případě překročení limitu příjmů pro sociální byty může být nájemné zvýšeno na úroveň nájemného v místě a čase obvyklého, a v případě opětovného poklesu příjmů pod tento limit pak musí být nájemné opět sníženo na původní výši.
 - i) nájemce musí souhlasit se zasíláním nepojistných sociálních dávek (příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení) na účet pronajímatele.
 - j) Nájemce se musí zavázat, že neumožní užívání bytu více osobám, než je vzhledem k velikosti bytu přiměřené tak, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách; a to tak, že na 1 osobu žijící v bytě musí připadnout alespoň 8 m² obytné plochy bytu.
 - k) Nájemce se musí zavázat, že do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy provede v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého sociálního bytu.
 - l) Nájemce se musí zavázat, že bude oznamovat pronajímateli výši svých příjmů a příjmů členů domácnosti vždy k 30. 6. a 31. 12. kalendářního roku, a to do 15 dnů od uvedených termínů.
 - m) Nájemce se musí zavázat, že bude spolupracovat s obcí a jí pověřenými subjekty při předcházení vzniku dluhu na nájemném z bytu a při řešení dluhu na nájemném z bytu, a to i dluhů z předchozích nájemních vztahů k obecním bytům.
 - n) Nájemce musí před uzavřením nájemní smlouvy navázat spolupráci se sociálními pracovníky z odboru sociálních věcí Magistrátu města Chomutova a uzavřít dohodu o poskytování sociální práce. Sociální práci se rozumí pravidelné návštěvy sociálního pracovníka v bytě a aktivní spolupráce nájemce při řešení definovaných problémů.
 - o) Organizace je oprávněna podmínit uzavření nájemní smlouvy uzavřením dohody o vyklizení bytu se svolením k vykonatelnosti na náklady pronajímatele formou notářského zápisu, či jiným obdobným způsobem zajištění řádného vyklizení bytu v případě skončení nájmu.
 - p) Organizace je oprávněna sjednat v nájemní smlouvě i další zde neuvedené podmínky nájmu, pokud jsou u ní obvyklé.
 - q) Vzorové znění nájemní smlouvy je Organizace povinna předem projednat s Obcí, a to na počátku spolupráce i při každé zamýšlené podstatné změně používaného vzoru nájemní smlouvy. Podmínky nájmu musí být stejné pro byty ve vlastnictví Obce i Organizace.

5. Organizace se zavazuje úzce spolupracovat s Garantem lokální koncepce sociálního bydlení v Chomutově, který bude zajišťovat výměnu informací z oblasti sociálního bydlení. Organizace sama určí kontaktní osobu pro tuto spolupráci.
6. Organizace se zavazuje v rozsahu této smlouvy s Obcí spolupracovat bez nároku na jakoukoliv odměnu či náhradu za úkony vykonávané na základě této smlouvy, výjimkou standardní odměny za správu bytů ve vlastnictví Obce, která byla v minulosti sjednávána ve smlouvě, kterou byly příslušné byty Organizaci svěřeny ke správě, a v jejímž rozsahu a rámci bude ohledně bytů uvedených v čl. II odst. 2 písm. a) i nadále postupováno.

III.

Další ujednání

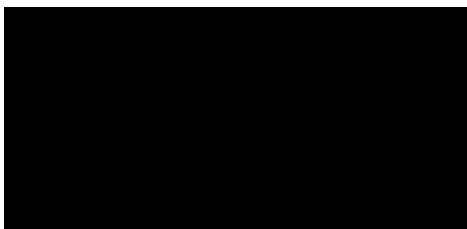
1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. po dobu trvání projektu „Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v Chomutově“.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky.
3. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Smlouva byla schválena usnesením Rady statutárního města Chomutova č. 074/18 ze dne 29.1.2018 a usnesením představenstva společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. č. 97/17 ze dne 13.12.2017
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1. a č. 2.

Přílohy:

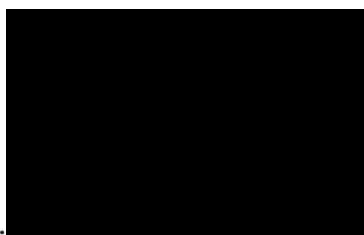
- 1) Základní principy systému sociálního bydlení podle Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025.
- 2) Stručný popis projektu: Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v Chomutově.

V Chomutově dne:

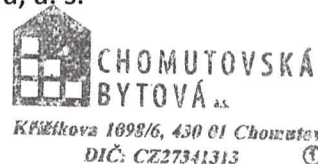
14. 03. 2018



primátor
Statutárního města Chomutova



pověřená řízením společnosti
Chomutovská bytová, a. s.



Základní principy systému sociálního bydlení

Princip solidarity – je základním principem sociální politiky státu. Společenská solidarita upevňuje sociální smír ve společnosti. V konceptu sociálního bydlení vede solidarita k tomu, že intervence státu je směřována k potřebným osobám. Míra solidarity by měla být definována tak, aby osoby, jež do systému nespadnou a budou těsně nad splněním kritérií, nepřispívaly do systému více než stanovenou měrou.

Princip rovnosti a nediskriminace – navrhovaná opatření nesmí vést k sociálnímu vyloučení či ho podporovat. Systém sociálního bydlení nesmí podporovat diskriminaci v přístupu ke konkrétním složkám sociálního bydlení. Vždy je nutné posuzovat individuální situaci každé osoby, které vzniká nárok na vstup do systému, zejm. ve vztahu k sociální situaci a bytové nouzi. Diskriminace na základě rasy, věku, pohlaví, sexuální orientace apod., ani zadluženost osoby či domácnosti, nesmí být bariérou ke vstupu do systému.

Princip subsidiarity – konkrétní výběr nástrojů systému sociálního bydlení i způsoby jejich aplikace v rámci funkčnosti systému je třeba ponechat v závislosti na místních podmínkách na volbě příslušné úrovně veřejné správy a samosprávy.

Princip bydlení v bytě – zásluhovost není podmínkou přístupu k bydlení, jehož uspokojení je jedním z předpokladů pro úspěch cílené a účinné sociální pomoci v provazbě na systémy vzdělávání a zaměstnání. Cílem je zabezpečit bydlení v bytech (nikoliv v ubytovnách). Budou prioritizovány osoby/domácnosti, jejichž bytová nouze je nejnaléhavější, např. rodiny s dětmi.

Individuální a diferencovaný přístup – nástroje sociálního bydlení musí být schopny reagovat na různé potřeby různých osob, a to již od okamžiku ohrožení ztrátou bydlení (prevence) po návrat či vstup do bydlení. Podpůrné služby mají být nabízeny všem osobám nebo domácnostem, které je budou využívat podle svých individuálních potřeb.

Princip dostupnosti - nástroje sociálního bydlení, které jsou realizovány, musí zajistit místní dostupnost sociálního bydlení nejen v úrovni materiální a faktické, ale i v oblasti informační.

Princip dobrovolnosti – nástroje systému sociálního bydlení nesmí uživatele nutit k uspokojování potřeb bydlení určitým způsobem.

Princip nesegrese – systém sociálního bydlení bude podporovat bydlení v důstojných podmínkách ve snaze nepodporovat vytváření či přeskupování sociálně vyloučených lokalit.

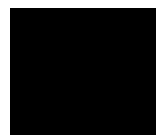
Princip posilování kompetencí - k vlastní odpovědnosti a ke schopnosti udržení standardního bydlení. K naplnění tohoto principu bude zajištěna sociální práce nebo sociální služby. Součástí principu bude i edukace směřující k šetrnému životnímu stylu (omezení plýtvání).

Princip sociální adaptace na podmínky bydlení – učení se obvyklému způsobu života. K naplnění tohoto principu zajištěna sociální práce nebo sociální služby a současně různé formy sociálního bydlení. V případě, že osoba či domácnost neplní podmínky (netýká se dostupného bytu), které stanoví sociální pracovník, bude ze systému sociálního bydlení odcházet.

Princip prevence – předcházení vzniku bytové nouze nebo jejího zhoršení až do situace, kdy bude k jejímu řešení nutné využít mechanismy krizových, sociálních a dostupných bytů. Nástroje prevence zahrnují předcházení vystěhování, proti dluhové poradenství, bydlení s podporou (sociální práce), sociální dávky a samozřejmě též provázanost jednotlivých nástrojů. Zásadní roli pro předcházení

bytové nouze hraje zajištění a koordinace aktivit na místní úrovni. Preventivní aktivity jsou realizovány jak v rámci systému sociální ochrany, ale musejí být vyvíjeny i v resort zdravotnictví, místního rozvoje (bytová politika), školství aj. “.¹

¹ Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025





Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Projekt je spolufinancován z Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Zaměstnanost

Projekt: „PILOTNÍ OVĚŘENÍ IMPLEMENTACE SYSTÉMU SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ NA LOKÁLNÍ ÚROVNI V CHOMUTOVĚ“

HARMONOGRAM PROJEKTU

Datum zahájení realizace projektu: 1. 3. 2017

Datum ukončení realizace projektu: 28. 2. 2020

Doba trvání (v měsících): 36 měsíců

ANOTACE PROJEKTU:

Cílem projektu je pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení v Chomutově na lokální úrovni. Pilotnímu ověření implementace bude předcházet zpracování lokální Koncepce sociálního bydlení v Chomutově. Pro účely pilotáže město zajistí 10 kvalitních, nesegregovaných a finančně dostupných bytů. Pilotáž bude zahrnovat i ověřování navrhovaných kritérií výběru oprávněných cílových skupin, nových metod sociální práce v oblasti bydlení atd. Dále bude poskytována podpora prostřednictvím aktivit zaměřených na prevenci ztráty bydlení.

Definice cílové skupiny osob, která bude mít nárok na vstup do systému sociálního bydlení vychází z Evropské typologie bezdomovectví (ETHOS), neboli osob v bytové nouzi.

Realizací projektu bude v Chomutově nově nastaven systém sociálního bydlení a bude nastavena systematická, efektivní a dlouhodobě udržitelná politika sociálního bydlení, díky které dojde k integraci sociálně vyloučených skupin a ke zlepšení kvality života domácností ohrožených chudobou.

Implementace systému sociálního bydlení přispěje rovněž k vytvoření přímé spolupráce mezi obcí a organizací Chomutovská bytová, a. s., která přispěje získat systémové znalosti a poznatky k fungování systému sociálního bydlení a jeho další implementaci.