



## **Pravidla pro přidělování a užívání sociálních bytů**

Zastupitelstvo obce Orechov schválilo na svém veřejném jednání dne 20. května 2026 usnesením č. 343/2026 Pravidla pro přidělování a užívání sociálních bytů ve vlastnictví obce Orechov.

### **Článek 1 Úvodní ustanovení**

1. Tato pravidla upravují postup při přidělování a užívání sociálních bytů Obce Orechov (dále jen „Obec“) a uzavírání smluv o nájmu sociálních bytů (dále jen „smluv o nájmu“).
2. Sociálním bytem je byt ve vlastnictví Obce určený k dočasnému bydlení osobám, které nemohou za tržních podmínek získat přiměřené a kvalitně standardní bydlení. Účelem uzavření nájemní smlouvy je vytvoření předpokladů k okamžitému řešení situace osob, které se ocitly v tíživé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení. Užívání sociálního bytu je dále určeno těmito pravidly, která specifikují zejména vymezení cílových skupin pro sociální bydlení, podmínky pro přidělení a užívání sociálního bytu.
3. Nájem sociálního bytu je možný jen při aktivní spolupráci nájemců s pověřeným pracovníkem Obce (případně dalšími sociálními službami), aby do budoucna splňovali podmínky pro nájem bytu ve standardním bydlení.
4. Mezi sociální byty se zařazuje bytová jednotka č. 5 nacházející se na ulici Syrovická 825/3 na pozemku parc. č. 1575/3 zapsaného na listu vlastnictví č. 2821 pro obec a katastrální území Orechov.
5. Pověřený pracovník dle těchto pravidel provádí především:
  - a) depistáž zaměřenou na osoby v bytové nouzi, výběr klientů, sestavení databáze žadatelů, roztřídění a vyhodnocení žádostí. U Každého žadatele o sociální bydlení může být provedeno sociální;
  - b) vyhodnocování průběhu nájmu nájemců v sociálních bytech;
  - c) navrhuje řešení případných problémů souvisejících s užíváním sociálních bytů a aktivně se snaží vzniklé problémy řešit;
  - d) pravidelně vyhodnocuje fungování systému sociálního bydlení a v případě potřeby dává doporučení k jeho modifikaci.

### **Článek 2 Vymezení cílových skupin pro sociální bydlení**

1. Cílovými skupinami sociálního bydlení jsou osoby v bytové nouzi (dále jen „cílová skupina“ nebo „žadatel“), a to:
  - a) osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy, půdy domu, vraky aut);
  - b) osoby v nízkoprahové noclehárně;
  - c) osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek;
  - d) osoby v azylovém domě; osoby s dětmi v azylovém domě;
  - e) úplné rodiny v azylovém domě;
  - f) osoby v domě na půli cesty;

- g) osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení);
- h) osoby bez přístřeší po vystěhování z bytu;
- i) osoby ohrožené domácím násilím;
- j) žadatelé o azyl;
- k) migrující pracovníci – cizinci ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení);
- l) osoby po opuštění z věznice;
- m) osoby opouštějící instituce (např. pobytovou sociální službu)
- n) osoby před opuštěním zdravotnického zařízení;
- o) osoby po opuštění dětské instituce či pěstounské péče;
- p) osoby v seniorském věku;
- q) invalidé dlouhodobě ubytovaní v azylovém domě;
- r) osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení);
- s) osoby v podnájmu (nemají jinou možnost bydlení);
- t) osoby bydlící v bytě bez právního důvodu;
- u) osoby v nezákonně obsazené budově;
- v) osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice);
- w) osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu/ kterým končí smlouva z nájemního bytu;
- x) osoby ohrožené vystěhováním z vlastního bytu;
- y) osoby žijící v mobilním obydlí, např. marigotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení);
- z) osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele;
- aa) osoby žijící v provizorních stavbách nebo budovách bez kolaudace pro účel bydlení;
- bb) osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání;
- cc) osoby žijící v přelidněných bytech.

### **Článek 3**

#### **Podání a evidence žádostí o sociální byt**

1. Vyplněná a žadatelem podepsaná žádost o nájem sociálního bytu se podává na Obecním úřadě Ořechov na předepsaném formuláři „Žádost o nájem sociálního bytu“. Formulář je k dispozici na webových stránkách Obce ([www.orechovubrna.cz](http://www.orechovubrna.cz)) nebo je k vyzvednutí na Obecním úřadě Ořechov.
2. Formulář žádosti o přidělení sociálního bytu společně s žadatelem vyplní každý další zletilý člen domácnosti žadatele, který s ním má sociální byt obývat.
3. Spolu s žádostí doloží žadatel listiny, dokládající celkový čistý příjem všech členů domácnosti za 12 kalendářních měsíců předcházejících podání žádosti. Tyto listiny tvoří přílohu žádosti.
4. Podáním žádosti nevzniká právní nárok na uzavření smlouvy o nájmu sociálního bytu ani povinnost Obce sociální byt žadateli do nájmu poskytnout.
5. Po podání žádosti o sociální byt bude žadatel kontaktován pověřeným pracovníkem Obce, který provede sociální šetření žadatele a bude dohodnuta další sociální práce, která je nezbytnou podmínkou sociálního bydlení.

### **Článek 4**

#### **Podmínky pro uzavření smlouvy o nájmu sociálního bytu**

1. Smlouva o nájmu sociálního bytu může být uzavřena s fyzickou osobou z cílové skupiny, přičemž žadatel musí splňovat následující podmínky:
  - a) Žadatel je občanem ČR nebo občanem EU či cizinec s povolením k trvalému pobytu na území ČR, je svéprávný, je starší 18 let a v době podání žádosti je hlášen k trvalému pobytu v obci Ořechov nejméně po dobu pěti let

- b) Žadatel ani člen jeho domácnosti, který s ním má obývat sociální byt, není dlužníkem s pravomocně priznaným dluhem vůči Obci nebo vůči jím zřízeným nebo založeným právními osobám nebo má uzavřený splátkový kalendář s Obcí nebo s jím zřízenými nebo založenými právními osobami a tento kalendář dodržuje.
- c) Žadatel ani jeho člen domácnosti, který s ním má obývat sociální byt nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely.
- d) Žadatel ani člen jeho domácnosti, který s ním má obývat sociální byt, nemá průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením smlouvy o nájmu přesahující 0,6 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy podle údajů ČSÚ. Výši příjmů v daném období doloží žadatel i všichni členové jeho domácnosti, kteří s ním mají obývat sociální byt spolu s podáním žádosti o sociální byt. Bude-li smlouva o nájmu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnán s průměrnou měsíční mzdou za bezprostředně předcházející kalendářní rok, bude-li smlouva o nájmu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnán s průměrnou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok.
- e) Pokud budou užívat sociální byt další osoby, doloží osoba, s níž má být uzavřena smlouva o nájmu, že měsíční průměr součtu čistých příjmů a sociálních dávek všech členů domácnosti nepřesáhl za 12 kalendářních měsíců před uzavřením smlouvy o nájmu aktuální příjmový limit stanovený Ministerstvem pro místní rozvoj.
- f) Obsazenost sociálního bytu bude odpovídat standardům sociálního bydlení: byt 2+kk, min. 1 osoba, max. 3 osoby.

## 2. Příjmy a jejich dokládání:

- příjmy ze závislé činnosti vč. náhrad (zaměstnanci) – dokládá se potvrzení zaměstnavatele o výši příjmů;
- příjmy z podnikání (např. OSVČ), kapitálové příjmy, ostatní příjmy (výhry, příjmy z příležitostných činností atd.) – dokládá se kopie posledního daňového přiznání;
- dávky nemocenského pojištění – potvrzení OSSZ nebo OSSZ vyplní v příloze
- dávky důchodového pojištění – vystavuje organizace, která jej vyplatila nebo lze doložit složenkami či výpisem z účtu
- podpora v nezaměstnanosti – vyplní příslušný ÚP v příloze nebo vystaví ÚP potvrzení o vyplacených dávkách;
- dávky státní podpory (vyjma jednorázových dávek a příspěvku na bydlení) a dávky pomoci v hmotné nouzi – ÚP vystaví přehled vyplacených dávek státní sociální podpory;
- výživné a další opakující se příjmy – dokládá se rozsudkem o stanovení výživného

Co se nezapočítává do příjmů:

- jednorázové dávky státní sociální podpory (pohřebné, porodné)
- dávky mimořádné okamžité pomoci
- příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení
- odměna pěstouna a jednorázové dávky při pěstounské péči
- příspěvek na péči a část příspěvku na úhradu potřeb dítěte náležející z důvodu závislosti na pomoci jiné fyzické osoby ve stupni I až IV
- příspěvek na mobilitu a příspěvek na zvláštní pomůcku

## Článek 5

### Uzavření smlouvy o nájmu sociálního bytu

1. Splnění podmínek dle čl. 4 těchto pravidel sleduje a vyhodnocuje tříčlenná komise určená ZO a na základě výsledku tohoto hodnocení předkládá ZO návrh na usnesení na uzavření smlouvy o nájmu s konkrétním žadatelem.

2. Schválení uzavření smlouvy o nájmu s konkrétním žadatelem oznámí Obec žadateli a vyzve ho k uzavření smlouvy o nájmu. Smlouvu o nájmu musí žadatel uzavřít do 10 dnů od doručení výzvy k uzavření smlouvy. Po uplynutí této lhůty platnost výzvy zaniká. V případě, že si žadatel výzvu nevyzvedne do 10 dnů od oznámení o uložení výzvy, považuje se uplynutím této doby výzva za doručenou. Pokud se vyskytnou vážné důvody, pro které nemůže žadatel uzavřít smlouvu, musí v této lhůtě o této skutečnosti písemně informovat Obec.
3. Pokud žadatel smlouvu o nájmu neuzavře nebo odmítne uzavřít a nevedou-li ho k tomu vážné důvody, bude jeho žádost vyřazena z evidence. Novou žádost zařadí Obec do evidence pouze tehdy, bude-li doložena novými skutečnostmi a sociální situací žadatele.
4. Nájemci sociálních bytů Obce neskládají před uzavřením smlouvy o nájmu jistinu.
5. Výši nájemného stanoví ZO s ohledem na podmínky stanovené Specifickými pravidly pro žadatele a příjemce pro 25. výzvu IROP, příp. smlouvou o dotaci (v době schvalování Pravidel je max. 89,10 Kč/m<sup>2</sup>).
6. Smlouva o nájmu se sjednává na dobu jednoho roku, maximálně na dva roky s možností prodloužení, pokud bude nájemce a další osoby užívající domácnost splňovat podmínky pro uzavření nájemní smlouvy sociálního bydlení. Všechny podklady se při prodloužení smlouvy aktualizují.
7. Důvodem výpovědi smlouvy o nájmu je hrubé porušení smluvních povinností nájemce, na základě kterého má pronajímatel právo vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou. Za hrubé porušení smluvních povinností se považuje odmítnutí spolupráce nájemce s určeným pracovníkem, neplacení nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu, porušování dobrých mravů v domě.

## **Článek 6**

### **Další nakládání se sociálními byty**

1. Podnájem sociálního bytu není možný.
2. O výměně sociálního bytu za jiný sociální byt rozhoduje ZO.
3. V případě naplnění zákonného důvodu pro podání výpovědi z nájmu bytu, podání žaloby na vyklizení bytu, podání návrhu na exekuci vyklizením bytu, je věc předložena k projednání a následně k rozhodnutí ZO.

Tato pravidla jsou schválena usnesením Zastupitelstva Obce Ořechov ze dne 20. května 2026 usnesením č. 343/2026.

Tomáš Dudík  
starosta obce

#### Přílohy:

Formulář Žádosti o nájem sociálního bytu

Metodické doporučení k cílové skupině sociálního bydlení v rámci SOHZ