

ZÁSADY

pro poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou v majetku Města Kojetín

- Obsah:
- I. Úvodní ustanovení
 - II. Podání a evidence žádostí
 - III. Poskytnutí nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou
 - IV. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy
 - V. Omezení nájemních práv
 - VI. Závěrečná ustanovení

Článek I Úvodní ustanovení

1. Těmito zásadami se ve smyslu Občanského zákoníku (dále jen „OZ“) a zákona ČNR č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů specifikují podmínky pro poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“) v majetku města Kojetín.
2. Byty v DPS se pro účely těchto zásad rozumí byty v domech zvláštního určení (§ 10 zákona ČNR č. 102/1992 Sb.), které jsou určeny pro bydlení starých a zdravotně postižených dospělých občanů. Jde zpravidla o samostatné objekty s malometrážními bytovými jednotkami.
3. Byty zvláštního určení (§ 9 zákona ČNR č. 102/1992 Sb.) jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Podrobnosti stanoví obecně závazný právní předpis.
4. Ubytování v DPS a pečovatelská služba v nich se poskytuje především osaměle žijícím starým občanům tak, aby si mohli sami alespoň v částečné míře zajišťovat své životní potřeby při zachování vlastního soukromí. Soustředěným bydlením starých občanů v jednom domě a svým vybavením umožňují DPS poskytovat potřebným starým občanům pečovatelskou službu kvalitně, racionálně a v potřebném rozsahu.
5. Podmínky a rozsah poskytování pečovatelské služby v DPS stanoví obecně závazné právní předpisy.

Článek II Podání a evidence žádostí

1. Žadatel, který se uchází o nájem bytu v DPS, podá písemnou žádost odboru sociálních věcí MěÚ Kojetín (dále jen „příslušný odbor“) na příslušném tiskopise, který je uložen u odboru sociálních věcí MěÚ Kojetín. Součástí žádosti je i „Vyjádření lékaře o zdravotním

stavu žadatele“ a „Poučení“. Žadatel je povinen všechny údaje vypsát pravdivě a bez zbytečného odkladu oznamovat příslušnému odboru veškeré změny údajů mající vliv na vyřízení žádosti.

2. Žádost o poskytnutí nájmu bytu může podat

- občan České republiky nebo
- cizinec,¹ který

- a) má trvalý pobyt ve městě Kojetín, v jeho místních částech Popůvky nebo Kovalovice. Občan s trvalým pobytem ve městě Kojetín a jeho místních částech (Popůvky a Kovalovice) se může ucházet o nájem bytu v DPS Dr. E. Beneše 3, J. Peštuky 1322, St. Masara 1355 a 6. května 1160. Občan s trvalým pobytem na území jiné obce se může ucházet o nájem bytu v DPS Dr. E. Beneše 3, J. Peštuky 1322, pokud za něj obec, kde je hlášen k trvalému pobytu, zaplatí do rozpočtu města Kojetín jednorázovou úhradu na rozvoj sociálních služeb, stanovenou částkou:

byt o velikosti	1 + 0	1 + 1	2 + 1, 2 + kk
částka v Kč	20.000,--	25.000,--	30.000,--

Zaplacením tohoto příspěvku se žadatel nezbavuje povinnosti uhradit příslušnou výši kauce při uzavření nájemní smlouvy dle článku IV. těchto „Zásad ..“,

- b) který je poživitelem starobního nebo plného invalidního důchodu a jeho zdravotní stav a sociální poměry odůvodňují potřebu poskytování pečovatelské služby, nebo starší manželská dvojice či jiná dvojice (např. sourozenci, dvojice jiných příbuzných apod.), jestliže alespoň u jednoho z nich zdravotní stav a sociální poměry odůvodňují poskytování této služby a druhý mu z vážných důvodů potřebnou péči sám nemůže poskytovat,
- c) ke dni podpisu nájemní smlouvy má uzavřenu smlouvu o poskytnutí sociální služby k zajištění životních potřeb pro postupné ubývání soběstačnosti, zhoršování zdravotního stavu apod.,
- d) kterému kvalita bydlení v DPS nahradí úkony pečovatelské služby, které mu v jeho dosavadním méně kvalitním bytě byly poskytovány (např. donáška uhlí, zatápění, vynášení popele apod.).

3. Smlouvu o nájmu bytu v DPS nelze uzavřít s občany

- a) trvale upoutanými na lůžko,
- b) postiženými psychózami a jinými psychickými poruchami, pod jejichž vlivem ohrožují sebe i okolí,
- c) trpícími přenosnými chorobami,
- d) kteří by pro své závažné osobní nedostatky narušovali soužití obyvatel v těchto domech (např. psychopati, alkoholici apod.),
- e) kteří mají v pronájmu obecní byt a tento odmítnou při schválení nájmu bytu v DPS vrátit městu,

¹ zákon č.326/1999 Sb. o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

- pro trvalý pobyt cizinců platí ustanovení § 65 a násl. zákona č. 326/1999 Sb. Kromě trvalého pobytu existuje ještě povolení na přechodný pobyt, kdy u cizinců mimo EU (ES) platí, že jde o dobu do 3 měsíců a dlouhodobý pobyt, kdy se jedná o pobyt delší jak 1 rok. U členů EU je lhůta pro povolení k přechodnému pobytu ne do 3 ale nad 3 měsíce, povolení k dlouhodobému pobytu zde není, je již trvalý pobyt.

- f) kteří nemají uhrazené finanční závazky vůči městu,
 - g) s trvalým pobytem na území jiné obce, kteří nemají uhrazeny finanční závazky vůči této obci,
 - h) vůči kterým uplatňuje město neuhrazené finanční pohledávky nebo žijí v obecním bytě, kde je dlužné nájemné.
4. Součástí žádosti je vyjádření ošetřujícího lékaře, zda se žadatelem doporučuje nebo nedoporučuje uzavřít nájemní smlouvu v bytě DPS. Přílohou žádosti o nájem bytu v DPS je písemné vyjádření ošetřujícího lékaře o zdravotním stavu žadatele. Toto vyjádření slouží také jako podklad pro žádost uplatňovanou u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností o vhodnosti ubytování žadatele, pokud byl byt v DPS, o který se žadatel uchází, zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl (§ 9 a § 10 zákona ČNR č. 102/92 Sb.).
5. Žadatel o uzavření nájmu v DPS bude o zapsání do evidence žadatelů vyrozuměn písemně příslušným odborem nejpozději do 30-ti dnů ode dne podání žádosti.
6. Údaje o bytových, sociálních a zdravotních poměrech žadatele budou příslušným odborem průběžně aktualizovány sociálním šetřením.
7. Žádost bude vyřazena z evidence:
- a) je-li potřeba přemístění do DPS uspokojivě vyřešena,
 - b) na vlastní žádost žadatele,
 - c) zjistí-li se, že žadatel při podání nebo změně své žádosti uvedl neúplné nebo nesprávné údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,
 - d) v případě, že žadatel bez vážných důvodů odmítne uzavřít smlouvu o nájmu bytu v DPS přiměřené jeho žádosti, nebo tuto bez vážných důvodů do 15-ti dnů ode dne doručení výzvy k převzetí bytu do nájmu neuzavře.
- Odmítnutí bude protokolárně zaznamenáno u správce bytového fondu města, firmy Technis Kojetín spol. s r.o. (dále jen „Technis“).

Článek III

Poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou

1. O pronájmu bytu v DPS rozhodne Rada města Kojetín (dále jen „rada města“) na základě návrhu, který jí po projednání předloží komise pro bytové otázky v pořadí pro dva žadatele přicházející v úvahu.
2. Při posuzování naléhavosti řešení žádosti se přihlíží především:
 - a) k celkovým zdravotním a sociálním poměrům žadatele,
 - b) k celkovým bytovým poměrům žadatele,
 - c) k délce podání žádosti,
 - d) zda žadatel po přemístění do DPS uvolní obecní byt,
 - e) zda žadateli skončil nájemní poměr v jeho stávajícím bytě výpovědí pronajímatele podle § 711 a § 711a OZ.

Článek IV

Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

1. Na základě usnesení rady města o schválení pronájmu bytu v DPS vyzve pověřený pracovník odboru majetku a investic města MěÚ Kojetín žadatele k uzavření nájemní smlouvy.
 2. Nájemní smlouvu je žadatel povinen uzavřít do 15-ti dnů ode dne obdržení výzvy k uzavření nájemní smlouvy. Po uplynutí této lhůty platnost nabídky zaniká.
 3. Smlouvy o nájmu bytů v DPS sjednává a vypovídá Technis na základě rozhodnutí a dispozic vlastníka.
 4. Cena nájmu je stanovena dohodou a její výši stanoví rada města.
 5. Pokud rada města nerozhodne jinak, uzavře Technis s žadatelem nájemní smlouvu na dobu určitou, t. j. po dobu plnění podmínek pro užívání bytů v DPS, po složení příslušné kauce, která bude stanovena v souladu s ustanovením § 686a Občanského zákoníku.
6. Použití a vyúčtování kauce
- a) po složení kauce na zvláštní účet Technisu, bude s žadatelem sepsána smlouva o kauci na byt v DPS,
 - b) z kauce složené dle smlouvy je Technis oprávněn čerpat prostředky především na úhradu splatných pohledávek písemně nájemcem uznaných nebo pravomocně přisouzených (např. vzniklých z titulu poškození pronajatého bytu nebo jeho zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení poskytovaného Technisem apod.) a dále na úhradu nezaplaceného nájemného včetně služeb spojených s nájmem bytu po lhůtě splatnosti, pokud nejsou předmětem sporu,
 - c) po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány podle čl. IV. odst. 6 písm. b) těchto zásad, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli,
 - d) Technis je povinen vést přesnou evidenci o plátcích, výši kauce, případně čerpání jednotlivých kaucí. Písemnou formou sděluje nájemci úhradu pohledávek z této kauce. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud Technis tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce. Lhůta začíná běžet následující den po dni doručení tohoto písemného sdělení,
 - e) v případě výměny bytu je nájemce povinen dorovnat kauci do výše odpovídající nově pronajatému bytu, případně je mu rozdíl kauce pronajímatelem vrácen.

Článek V

Omezení nájemních práv

1. V bytech v DPS mohou bydlet pouze občané, kteří uzavřeli nájemní smlouvu s Technisem (nájemci) a příslušníci jejich společné domácnosti zapsaní v evidenčním listu pro výpočet úhrady za užívání bytu, k nimž mají nájemci vyživovací povinnost.
2. Přenechání bytu nebo části bytu do podnájmu není přípustné.
3. Při výměně bytů dohodnuté mezi dvěma nájemci se vyžaduje souhlas vlastníka, který vydá rada města. Souhlas a dohoda musí mít písemnou formu. Před fyzickou výměnou bytů musí být sepsány nové nájemní smlouvy. Žádost na výměnu bytů podávají oba

nájemci na předtištěném formuláři, který obdrží na odboru majetku a investic města MěÚ Kojetín.

4. O výměnu bytu může požádat oprávněný nájemce bytu v DPS, je-li užívaný byt pro něho nepřiměřený.

Článek VI

Závěrečná ustanovení

1. Tyto zásady nabývají účinnosti 28. 8. 2007.
2. Byly schváleny usnesením rady města č. R 374 /08 - 07 ze dne 28. 8. 2007.
3. Ke dni účinnosti se ruší Zásady pro poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou v majetku města Kojetín, schválené usnesením rady města č. R 190/03 - 07 ze dne 20. 3. 2007.

Ing. Mojmír Haupt v.r.
starosta města

Přílohy

Žádost o nájem bytu v domě s pečovatelskou službou

Vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele o nájem bytu v domě s pečovatelskou službou

Poučení