



Město Kojetín

Masarykovo náměstí 20, 752 01 Kojetín

ZÁSADY pro poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou, které jsou v majetku Města Kojetína

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 pro poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou, které jsou v majetku Města Kojetína (dále jen Zásady) se v souladu se zákonem č 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen NOZ), a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, specifikují podmínky pro poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou (dále jen DPS) v majetku Města Kojetína. Tyto Zásady se přiměřeně použijí i při poskytování nájmu bytů č. D1 a D2, Sladovní 1309, které jsou určeny pro bydlení zdravotně postižených osob.
2. Za byty zvláštního určení (§ 2300 NOZ) jsou považovány byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech s pečovatelskou službou – DPS náměstí Dr. E. Beneše 3, DPS Jana Peštuky 1322, DPS 6. května 1160, DPS Stan. Masara 1355. Správcem bytového fondu města je fa TECHNIS Kojetín spol. s r.o. (dále jen správce bytového fondu).
3. Byty v DPS jsou určeny především pro osoby pokročilého věku - seniory (tzn. osoby, které již pobírají starobní důchod) a pro osoby zdravotně postižené. Přednostně jsou určeny pro seniory a osoby zdravotně postižené, pro které je nezbytná pečovatelská služba nebo kteří žijí osaměle.
4. Byty v DPS nejsou určeny k řešení bytových problémů občanů, ani pro občany, kteří pro trvalé změny zdravotního stavu vyžadují komplexní celodenní péči, která jim nemůže být zajištěna členy jejich rodiny ani pečovatelskou službou.
5. Rada města Kojetína (dále jen RM) může výjimečně, z důvodů zvláštního zřetele hodných, poskytnout nájem bytu v DPS i ostatním osobám (např. i osobám mladším, které jsou invalidní, potřebují pečovatelskou službu a to na doporučení lékaře, apod.).

Článek II Podání a evidence žádostí

1. Žadatel, který se uchází o nájem bytu v DPS, podá písemnou žádost odboru vnitřních věcí, školství a kultury MěÚ Kojetín (dále jen odbor VVŠK) na příslušném tiskopise, který je možno obdržet na odboru VVŠK, tiskopis je rovněž ke stažení na www.kojetin.cz, a je přílohou č.1 k těmto Zásadám. Součástí žádosti je potvrzení lékaře, zda doporučuje umístění žadatele v DPS a souhlas žadatele se zpracováním osobních údajů. Žadatel je povinen všechny údaje vypsát pravdivě a bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů oznamovat odboru VVŠK veškeré změny údajů mající vliv na vyřízení žádosti.
2. Žádost o poskytnutí nájmu bytu může podat fyzická osoba, která je svéprávná a
 - a) která je poživatelem starobního důchodu,

- b) která je poživitelem invalidního důchodu (především třetího stupně) a její zdravotní stav a sociální poměry odůvodňují potřebu poskytování pečovatelské služby – pouze na doporučení lékaře,
- c) je zástupcem žadatele na základě rozhodnutí soudu o zastoupení členem domácnosti, případně je opatrovníkem osoby omezené ve svéprávnosti, která splňuje podmínky uvedené v bodech a) a b).
3. Žádost o společný nájem bytu v DPS mohou podat partneři, pokud oba splňují podmínku stanovenou v čl. II, bodě 2 písmene a) nebo b).
4. V případě žadatelů s trvalým bydlištěm mimo město Kojetín, bude od obce, ve které žadatel má trvalý pobyt, Město Kojetín požadovat uhrazení jednorázového příspěvku na rozvoj a úhradu sociálních služeb ve městě a to ve výši 15.000,-Kč. Tento příspěvek uhradí příslušná obec na základě smlouvy uzavřené mezi Městem Kojetínem a obcí do rozpočtu města. Po uzavření nájemní smlouvy se žadatelem zaniká nárok na vrácení příspěvku obci.
Tento požadavek vyplývá z povinnosti obcí, stanovené jim zákonem č.128/2000 Sb., o obcích,(obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů v § 35: „ Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy, a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“ Město Kojetín tím, že bude poskytovat nájem bytů v DPS s možností pečovatelské služby i žadatelům s trvalým pobytem mimo města Kojetína, pomáhá obcím realizovat výše uvedené poslání. Tento postup je i v souladu s ustanovením § 94 z. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů: „Obec spolupracuje s dalšími obcemi, kraji a s poskytovateli sociálních služeb při zprostředkování pomoci osobám, popřípadě zprostředkování kontaktu mezi poskytovatelem a osobou,“
5. Byty v DPS nejsou určeny pro občany, kteří pro trvalé změny zdravotního stavu vyžadují komplexní celodenní péči, která jim nemůže být zajištěna členy jejich rodiny ani pečovatelskou službou, z tohoto důvodu je možnost uzavření nájemní smlouvy omezena.
Smlouvu o nájmu bytu v DPS nelze uzavřít s občany:
- trvale upoutanými na lůžko,
 - s psychickými poruchami,
 - kteří z důvodů jiných zdravotních problémů by mohli narušovat, ohrožovat nebo omezovat soužití obyvatel v tomto domě (např. osoby s akutní závislostí na alkoholu),
 - kteří vyžadují nepřetržitý dohled.
6. Součástí žádosti je vyjádření ošetřujícího lékaře, zda je pro žadatele vhodné nájemní bydlení v bytě v DPS, tzn., že nejde zejména o žadatele, u kterého by uzavření nájemní smlouvy bylo vyloučeno podle čl. II, bodu 5 těchto Zásad.
7. Evidenci žádostí vede odbor VVŠK a to jednu společnou, pro všechny DPS. V žádosti o nájem bytu může žadatel uvést, ve kterém DPS by bydlení upřednostňoval a v jakém časovém období má zájem o přidělení bytu.
8. U žadatelů, kteří mají zájem o přidělení bytu v DPS v nejbližší době, požádá pověřená pracovnice odboru VVŠK ihned Magistrát města Přerova o doporučení uzavřít smlouvu o nájmu bytu. U ostatních žádostí požádá o doporučení až po její aktualizaci.
9. Žadatel o uzavření nájmu bytu v DPS bude o zapsání do evidence žadatelů vyrozuměn písemně odborem VVŠK nejpozději do 15 - ti dnů ode dne podání úplné žádosti.
10. Údaje o bytových, sociálních a zdravotních poměrech žadatele budou odborem VVŠK ověřovány a aktualizovány zpravidla sociálním šetřením, vždy před předložením návrhu na přidělení bytu v DPS Komisi pro bytové otázky, prostřednictvím finančního odboru MěÚ Kojetín (dále jen FO).
11. *Žádost bude vyřazena z evidence:*
- je-li byt v DPS žadateli přidělen,
 - 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 2x odmítne nabídku na poskytnutí nájmu bytu (před předložením návrhu radě města), 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. Za vážné důvody se považují zejména: hospitalizace, lázeňský pobyt, lékařský zákrok, apod. Odmítnutí bude protokolárně zaznamenáno u odboru VVŠK (před projednáním návrhu v radě města), v ostatních případech u správce bytového fondu města. Správce bytového fondu následně do 15 dnů vyrozumí odbor VVŠK MěÚ Kojetín. V případě, že jde o jediného nebo konečného žadatele, vyrozumí odbor VVŠK ihned,
 - e) pokud žadatel přestal splňovat podmínky pro podání žádosti,
 - f) úmrtím žadatele.
12. O vyřazení žádosti z evidence podle bodu 11 písm. c) a d) odbor VVŠK vyrozumí žadatele do 15 - ti dnů od zjištění skutečností odůvodňujících vyřazení žádosti z evidence.

Článek III

Poskytování nájmu bytů v DPS – projednání a schválení žádosti

1. O uzavření smlouvy o nájmu bytu v DPS rozhodne RM na základě návrhu, který jí předloží Komise pro otázky bydlení prostřednictvím FO, v pořadí zpravidla pro 3 žadatele, odpovídající podmínkám stanoveným v těchto Zásadách.
2. Podklady pro jednání Komise pro otázky bydlení připraví a FO předá pověřená pracovnice odboru VVŠK na základě evidovaných žádostí, s přihlédnutím k čl. III, bod 4. těchto Zásad. V podkladech uvede základní identifikační údaje (jméno, bydliště a datum narození) zpravidla 3 žadatelů a informaci o doporučení Magistrátu města Přerova podle § 3075 NOZ a to u nájmu bytu v těch domech, které uvedenému ustanovení odpovídají. U žadatelů, jejichž žádost (příp. samostatné potvrzení lékaře) je starší 6 - ti měsíců, odbor VVŠK před přípravou podkladů pro Komisi pro otázky bydlení zajistí ve spolupráci s žadatelem aktualizaci údajů.
3. Návrhy na uzavření smlouvy o nájmu bytu v DPS finančnímu odboru pro Komisi pro otázky bydlení předkládá pověřená pracovnice odboru VVŠK:
 - a) v nejkratším možném termínu po obdržení informace o uvolnění bytu v DPS a možnosti jeho pronájmu novému nájemci; informaci o uvolnění bytu neprodleně předá odboru VVŠK správce bytového fondu
 - b) v nejkratším možném termínu po obdržení informace podle čl. II, bodu 11 písm. d), pokud šlo o jediného žadatele, a nebo smlouva nebyla podepsána se žádným s žadatelů schválených RM.
4. *Při posuzování naléhavosti řešení žádosti se přihlíží především:*
 - a) k celkovým zdravotním a sociálním poměrům žadatele,
 - b) k celkovým bytovým poměrům žadatele,
 - c) zda žadatel využívá pečovatelskou službu nebo bude při uzavření nájemní smlouvy vyžádáno zavedení pečovatelské služby
 - d) k délce podání žádosti,
 - e) zda žadatel nemá dluhy vůči městu nebo právnickým osobám založeným a zřízeným městem.

Článek IV

Uzavření nájemní smlouvy - postup

1. Na základě usnesení RM o schválení uzavření smlouvy o nájmu bytu v DPS pověřená pracovnice odboru VVŠK předá doporučení Magistrátu města Přerova k uzavření smlouvy o nájmu bytu v DPS finančnímu odboru MěÚ Kojetín k založení do evidence bytů v DPS. Pověřená pracovnice FO informuje správce bytového fondu a předá mu podklady pro uzavření nájemní smlouvy (základní identifikační údaje žadatele – žadatelů, specifikaci přiděleného bytu s uvedením maximálního počtu osob, které v bytě mohou bydlet – dle přílohy č. 2 těchto Zásad). Správce bytového fondu neprodleně zajistí zpracování nájemní smlouvy (s uvedením maximálního počtu osob, které v bytě mohou bydlet dle přílohy č. 2 k těmto Zásadám). Správce bytového fondu – vyzve žadatele k uzavření nájemní smlouvy a to podle pořadí stanoveného RM.

2. Nájemní smlouvu je žadatel povinen uzavřít do 15 - ti dnů ode dne obdržení výzvy k uzavření nájemní smlouvy. Po uplynutí této lhůty správce bytového fondu kontaktuje pověřenou pracovníci odboru VVŠK a tato pracovnice ověří, zda k nereagování na výzvu nejsou dány objektivní, vážné, zejména zdravotní důvody. Teprve po ověření situace pracovníci odboru VVŠK může správce bytového fondu vyzvat v pořadí dalšího zájemce o byt.
3. Smlouvy o nájmu bytů v DPS sjednává a vypovídá správce bytového fondu na základě rozhodnutí a dispozic RM.
4. Pokud RM nerozhodne jinak, uzavře správce bytového fondu se žadatelem nájemní smlouvu na dobu určitou – 1 rok. Při plnění podmínek pro řádné užívání bytu stanovené v nájemní smlouvě včetně úhrady všech služeb spojených s nájmem bytu (tyto údaje ověří správce bytového fondu) bude následně nájemní smlouva automaticky prodlužována vždy na dobu 1 roku.
5. O neprodloužení smlouvy, případně o jejím prodloužení na dobu jinou než je 1 rok, rozhoduje RM, zpravidla minimálně 1 měsíc před ukončením nájemní smlouvy a to na základě návrhu Komise pro otázky bydlení a FO MěÚ Kojetín, který vychází z podkladů správce bytového fondu, po konzultaci s odborem VVŠK. Příslušný pracovník finančního odboru MěÚ Kojetín tuto skutečnost po projednání v RM neprodleně oznámí správci bytového fondu.
6. O výpovědi nájmu bytu rozhoduje RM na základě návrhu Komise pro otázky bydlení a FO, který vychází z podkladů správce bytového fondu. Souhlas s výpovědí nájmu podle ustanovení § 2301 NOZ zajistí pověřená pracovnice FO prostřednictvím odboru VVŠK.
7. Cena nájmu je stanovena dohodou a její výši stanoví rada města.
8. Podmínkou uzavření nájemní smlouvy je složení peněžité jistoty stanovené v souladu s ustanovením § 2254 NOZ – ve výši šestinásobku měsíčního nájemného.
9. V případech hodných zvláštního zřetele může RM rozhodnout o složení peněžité jistoty i v jiných termínech než je uvedeno v bodě 7.
10. Podmínka složení peněžité jistoty platí i v případě poskytnutí nájmu podle čl. II odst. 4 těchto Zásad.

Článek V

Omezení nájemních práv

1. Podle ustanovení § 2301 NOZ se pro byty v DPS nepoužije ustanovení § 2279 NOZ (ustanovení o přechodu nájmu bytu), s výjimkou společného nájmu bytu podle čl. II, bod 3 těchto Zásad.
2. V příloze č. 2 těchto Zásad je v souladu s ustanovením § 2272 NOZ stanoven maximální počet osob, které mohou žít v jednotlivých bytech v DPS (v nájemcově domácnosti) - přiměřeně k velikosti bytu tak, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
3. Správce bytového fondu neprodleně oznámí FO MěÚ Kojetín, že došlo k nahlášení vyššího počtu obyvatel bytu, než je stanoveno těmito Zásadami. Překročení stanoveného počtu nájemcovy domácnosti bude považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu a může být důvodem k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele podle § 2288 NOZ.

4. Při výměně bytů dohodnuté mezi dvěma nájemci bytů v DPS se vyžaduje souhlas vlastníka, který vydá RM na základě návrhu předloženého FO. 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 finančním odboru MěÚ Kojetín.

Článek VI Závěrečná ustanovení

1. Ve věcech v těchto zásadách blíže neupravených, platí přiměřeně vybraná ustanovení Zásad pro poskytování nájmu bytů v obecních domech, které jsou v majetku Města Kojetína a ustanovení NOZ – Hlava II, Díl 2, Pododdíl 2 (§ 2235- § 2301).
2. Tyto Zásady pro poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou, které jsou v majetku Města Kojetína nabývají účinnosti dnem 01.01.2014.
3. Zásady pro poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou, které jsou v majetku Města Kojetína byly schváleny usnesením rady města č. R 1731/12-13 ze dne 10.12.2013.
4. Ke dni 31.12.2013 se ruší Zásady pro poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou v majetku města Kojetín, schválené usnesením rady města č. R 1172/11-12 ze dne 28. 11. 2012.

Ing. Jiří Šírek v.r.
starosta města

Přílohy:

č. 1 : Žádost o nájem bytu v domě s pečovatelskou službou

č. 2 : Seznam DPS s počty a velikostmi bytů se stanovením maximálního počtu osob, které mohou žít v jednotlivých bytech v DPS (v nájemcově domácnosti) - přiměřeně k velikosti bytu tak, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách