



**Vnitřní předpis č. 1/2020
ZÁSADY PRO POSKYTOVÁNÍ NÁJMU BYTŮ V
DOMECH S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU, KTERÉ
JSOU V MAJETKU MĚSTA KOJETÍNA**

Obsah:

Čl. 1	Úvodní ustanovení	2
Čl. 2	Podání a evidence žádostí.....	2
Čl. 3	Poskytování nájmu bytů v DPS – projednání a schválení žádosti	4
Čl. 4	Uzavření nájemní smlouvy – postup.....	4
Čl. 5	Omezení nájemních práv	5
Čl. 6	Závěrečná ustanovení.....	6

Čl. 1

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, Sladovná 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. Vlastníkem domu i bytu a pronajímatelem je Město Kojetín. Opravy, údržbu a související činnosti pro zajištění provozuschopného stavu nemovitostí zajišťuje společnost TECHNIS Kojetín spol. s.r.o.
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.).

Čl. 2

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. 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 poživitelem 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. 2, bodě 2 písmene a) nebo b).
4. V případě uzavření nájemní smlouvy se žadatelem s trvalým bydlištěm mimo město Kojetín, bude od obce, ve které má žadatel trvalý pobyt, Město Kojetín požadovat uhrazení jednorázového příspěvku na rozvoj a úhradu sociálních služeb ve městě. Tento příspěvek uhradí obec na základě smlouvy uzavřené mezi Městem Kojetínem a obcí do rozpočtu města.

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 nájmy 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:
 - a) trvale upoutanými na lůžko,
 - b) s psychickými poruchami,
 - c) kteří z důvodů jiných zdravotních problémů by mohli narušovat, ohrožovat nebo omezovat soužití obyvatel v tomto domě (např. osoby s akutní závislostí na alkoholu),
 - d) 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. 2, 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 dle § 3075 NOZ ihned Magistrát města Přerova o doporučení uzavřít smlouvu o nájmu bytu. U ostatních žádostí požádá pověřená pracovnice o doporučení až při jejich 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 finančnímu odboru MěÚ Kojetín (dále jen FO).
11. Žádost bude vyřazena z evidence:
 - a) je-li byt v DPS žadateli přidělen,
 - 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 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 nabídky na poskytnutí nájmu před projednáním návrhu v radě města bude protokolárně zaznamenáno u odboru VVŠK, v ostatních případech u FO. Následně do 15 dnů FO o odmítnutí nabídky nájmu 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.

Čl. 3

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 pracovní skupina pro přípravu návrhů na poskytnutí nájmu bytů v DPS (ve složení vedoucí odboru VVŠK, pracovnice úseku sociálních věcí, ředitelka CSS Kojetín) prostřednictvím FO, v pořadí zpravidla pro 3 zájemce s uvedením doporučeného pořadí, odpovídající podmínkám stanoveným v těchto Zásadách.
2. Podklady pro jednání pracovní skupiny pro přípravu návrhů na poskytnutí nájmu bytů v DPS připraví a návrh FO předá pověřená pracovnice odboru VVŠK na základě evidovaných žádostí, s přihlédnutím k Čl. 3, bod 4. těchto Zásad. V podkladech uvede základní identifikační údaje (jméno, datum narození, trvalé a skutečné bydliště, doručovací adresu, další společně posuzované osoby, které budou se žadatelem bydlet v DPS) 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 měsíců, pověřená pracovnice odboru VVŠK před přípravou podkladů pro jednání pracovní skupiny pro přípravu návrhů na poskytnutí nájmu bytů v DPS zajistí ve spolupráci s žadatelem aktualizaci údajů.
3. Návrhy na uzavření smlouvy o nájmu bytu v DPS předkládá FO 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 pracovnice FO
 - b) v nejkratším možném termínu po obdržení informace podle Čl. 2, bodu 11 písm. d), pokud šlo o jediného žadatele, anebo smlouva nebyla podepsána se žádným z 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 nemá žadatel neuhrazené závazky po splatnosti vůči městu nebo právnickým osobám založeným a zřízeným městem

Čl. 4

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. FO připraví nájemní smlouvu (s uvedením maximálního počtu osob, které v bytě mohou bydlet dle přílohy č. 2 k těmto Zásadám) a 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 FO 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 FO vyzvat v pořadí dalšího zájemce o byt.
3. Smlouvy o nájmu bytů v DPS sjednává a vypovídá FO na základě rozhodnutí a dispozic RM.
Pokud RM nerozhodne jinak, uzavře za Město pověřená pracovnice FO 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 bude následně nájemní smlouva automaticky prodloužována vždy na dobu 1 roku. Nájemci staršímu 75 let, který po dobu minimálně 3 let řádně plnil povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, může být nájemní smlouva prodloužena na dobu neurčitou.
4. 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 FO MěÚ Kojetín, který vychází ze skutečnosti, zda si nájemce plnil všechny povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu bytu a z konzultace s odborem VVŠK.
5. O výpovědi nájmu bytu rozhoduje RM na základě návrhu FO. Souhlas s výpovědí nájmu podle ustanovení § 2301 NOZ zajistí pověřená pracovnice FO prostřednictvím odboru VVŠK.
6. Cena nájmu je stanovena dohodou a její výši stanoví rada města.
7. Podmínkou uzavření nájemní smlouvy je složení peněžité jistoty stanovené v souladu s ustanovením § 2254 NOZ ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.
8. V případech hodných zvláštního zřetele může RM rozhodnout o složení peněžité jistoty i v jiných termínech, než je uvedeno v bodě 8.
9. Podmínka složení peněžité jistoty platí i v případě poskytnutí nájmu podle Čl. 2 odst. 4 těchto Zásad.

Čl. 5

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. 2, 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. 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. Tiskopis je rovněž ke stažení na www.kojetin.cz a je přílohou č. 2 Zásad pro poskytování nájmu bytů a parkovacích stání.

Čl. 6

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, Pododíl 2 (§ 2235- § 2301).
2. Tímto vnitřním předpisem se ruší Zásady pro poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou, které jsou v majetku Města Kojetína ZAP/16/13/VVŠK účinné od 01.01.2014 včetně dodatku č.1 a dodatku č. 2.
3. Tento vnitřní předpis nabývá účinnosti 01.02.2020.

Ing. Leoš Ptáček
starosta

Miloslav Oulehla
místostarosta

Přílohy

- č. 1: Žádosti o nájem bytu v domě s pečovatelskou službou
- č. 2: Stanovení 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 a seznam DPS, bytů a jejich velikostí.

Další informace o vnitřním předpisu

Zpracoval: Bc. Jana Nakládalová, Bc. Alice Stavová, odbor VVŠK
Schváleno usnesením Rady města č. R 642/01-20 dne 28.01.2020
Zveřejněn: 04.02.2020