



Statutární město Ostrava
městský obvod Slezská Ostrava
úřad městského obvodu

Zásady nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou

Platnost: 01. 01. 2020



Obsah

1. Obecná ustanovení
2. Podmínky pro přijetí žádostí o byt v DPS
3. Evidence žádostí o byt v DPS
4. Vyřazení žádostí z evidence
5. Stanovení pořadí žádostí o byt v DPS
6. Hodnocení žádostí o byt v DPS
7. Nájemní smlouvy
8. Přejídná a závěrečná ustanovení

I. Obecná ustanovení

1. Nakládání s byty v domech s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“) se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), zejména části čtvrté. Nájem těchto bytů je nájmem bytů zvláštního určení podle § 2300 a násl. občanského zákoníku.
2. Provoz v DPS se řídí provozním řádem.
3. Nájem bytů zvlášť určených pro ubytování zdravotně postižených (dále jen „bezbariérové byty“) je rovněž nájmem bytů zvláštního určení.
4. Nájemní smlouvu o nájmu bytu v DPS uzavírá SMO – MOb Slezská Ostrava, odbor majetkový. Technickou správu budov domů s pečovatelskou službou zajišťuje správce bytového fondu SMO – MOb Slezská Ostrava – odbor technické správy.
5. Na nájem bytu v DPS není právní nárok.

II. Podmínky pro přijetí žádosti o byt v DPS

1. Žadatel je příjemcem starobního důchodu či invalidního důchodu třetího stupně.
2. V případě, že se jedná o manželskou dvojici, dvojici druha s družkou, sourozeneckou dvojici, či jiný obdobný pár žádající společně o jednu bytovou jednotku, musí podmínku čl. II. bodu 1, splňovat alespoň jeden z nich. Ostatní podmínky se vztahují na všechny žadatele.
3. Žadatel je svépřávným občanem ČR.
4. Zdravotní stav žadatelů musí odpovídat charakteru tohoto zařízení. Žádost musí být potvrzena příslušným lékařem. Zdravotní stav je aktualizován dle potřeby před přidělením bytu v DPS. Odbor sociálních věcí je na základě souhlasu žadatele oprávněn ověřit údaje o zdravotním stavu, popř. žádat jejich doplnění u praktického lékaře, popř. u odborných lékařů žadatele.
5. Žádost musí být podána na příslušném formuláři, vydaném na odboru sociálních věcí ÚMOB Slezská Ostrava.



6. Podmínky pro přijetí žádosti nespĺňuje občan, který:
- a) vzhledem ke svému zdravotnímu stavu vyžaduje trvalé ošetřování zdravotnickým personálem nebo trvalý dohled,
 - b) trpí alkoholismem a jinými toxikomániemi, infekčními nebo parazitárními nemocemi těch druhů a stádií, při kterých může být nemocný zdrojem nákazy,
 - c) je postižen psychickými poruchami, které vylučují bydlení v DPS,
 - d) jehož chování a způsob života znemožňuje běžné občanské soužití v domě,
 - e) jestliže žadatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytované s užíváním bytu za dobu delší než 3 měsíce,

Nesplnění podmínek dle bodu a), b), c), d), e) hodnotí odbor sociálních věcí na podkladě předložených dokladů a sociálního šetření.

III. Evidence žádostí o byt v DPS

1. Písemné žádosti o byt v DPS spolu s vyjádřením lékaře jsou přijímány a evidovány odborem sociálních věcí.
2. Žadatel o byt v DPS bude odborem sociálních věcí o zapsání do evidence vyrozuměn nejpozději do 30 dnů ode dne podání žádosti.
3. Žadatel smí podat u městského obvodu Slezská Ostrava pouze jednu žádost o byt v DPS.
4. Žádosti o přidělení bezbariérového bytu přijímá a eviduje magistrát města Ostravy, odbor majetkový.

IV. Vyřazení žádosti z evidence

1. Žádost o byt v DPS bude z evidence žádostí vyřazena v těchto případech:
 - a) na základě žádosti občana o vyřazení,
 - b) žádost o DPS byla kladně vyřízena,
 - c) žadatel byl umístěn v domově pro seniory či jiném ústavním zařízení,
 - d) žadatel přestal splňovat podmínky dle čl. II.,
 - e) pokud žadatel do 30 dnů nenahlásí odboru sociálních věcí změnu v jeho poměrech a toto může při posuzování žádosti o uzavření nájemní smlouvy vést k zvýhodnění žadatele,
 - f) pokud se žadatel na písemnou výzvu nedostaví bez vážných důvodů k ověření a projednání skutečností uvedených v žádosti o pronájem bytu, případně maří možnost doručení písemností odmítnutím jejího převzetí, nebo změnil bydliště, tuto skutečnost neoznámil, a tím je písemnost nedoručitelná.
2. Odbor sociálních věcí vyřadí žádost o byt v DPS z evidence žadatelů dle čl. IV. bodu 1 písm. a), b), c), f). Skutečnost, že byl žadatel vyřazen z evidence, mu bude oznámena písemně do 30 dnů ode dne vyřazení žádosti z evidence.



3. Odbor sociálních věcí vyřadí žádost o byt v DPS z evidence žadatelů dle čl. IV. bodu 1 písm. d), e) po předchozím projednání v bytové komisi a komisi sociální, zdravotní a pro hendikepované občany Rady městského obvodu Slezská Ostrava. V případě rozdílných stanovisek rozhodne s konečnou platností Rada městského obvodu Slezská Ostrava (dále též jen „RMOb“). Skutečnost, že byl žadatel vyřazen z evidence, mu bude oznámena písemně do 30 dnů ode dne projednání vyřazení žádosti v bytové a sociální komisi nebo na základě rozhodnutí RMOb.

V. Stanovení pořadí žádostí o byt v DPS

1. Žádosti o byt v DPS se sestupně setřídí podle počtu bodů přiřazených na základě pravidel uvedených v článku VI. Je-li počet bodů stejný pro více žádostí, řadí se tyto žádosti dle data jejich podání.
2. RMOb Slezská Ostrava si vyhrazuje právo neschválit každého žadatele z předloženého seznamu žádostí o byt v DPS a jeho žádost vyřadit z evidence.
3. RMOb Slezská Ostrava si vyhrazuje právo v případě vážných zdravotních nebo sociálních důvodů na straně žadatele rozhodnout o přidělení bytu v DPS mimo pořadí žadatele stanovené dle čl. VI.

VI. Hodnocení žádostí o byt v DPS

1. Bodovacím systémem, dle kritérií stanovených těmito zásadami, se hodnotí každá žádost žadatele o byt v DPS, který splnil podmínky pro přijetí žádosti o byt v DPS.
2. Rozhodující kritéria a jejich bodové ohodnocení pro zařazení žadatelů a stanovení pořadí o byt v DPS jsou uvedeny v příloze č. 1 Zásad nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou.

VII. Nájemní smlouvy

1. Nájemní vztah vzniká uzavřením nájemní smlouvy mezi žadatelem a SMO – MOb Slezská Ostrava, odborem majetkovým.
2. V objektech DPS jsou žadatelům nabízeny byty o velikosti 0+1 a 1+1.
3. Byty v DPS jsou určeny osobám, které vyžadují pomoc jiné fyzické osoby. V okamžiku rozhodování o uzavření nájemní smlouvy musí být jednoznačně znám stupeň péče jiné fyzické osoby.
4. V souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, upravujícími nájmy bytů v domech zvláštního určení, vydává u bezbariérových bytů na DPS



Hladnovská 119, Ostrava-Muglinov, doporučení k nájmu bytu odbor sociálních věcí, školství, sportu a volnočasových aktivit MMO.

5. Odbor majetkový oznámí vhodným způsobem žadateli, že mu byl přidělen byt a vyzve žadatele k uzavření nájemní smlouvy.

VIII. Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Tyto Zásady nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou nabývají účinnosti dnem **01. 01. 2020**. Současně se ruší Zásady nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou účinné od 01. 07. 2018 a schválené dne 27. 06. 2018 pod č. usnesení 4895/RMOB-Sle/1418/85.

Richard Vereš
starosta

Tyto Zásady nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou schválila Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 4. 12. 2019, číslo usnesení 1395/RMOB-Sle/1822/27.



Příloha č. 1 - Rozhodující kritéria pro zařazení žadatele a stanovení pořadí o byt v DPS

č.	Kritérium	Bodové ohodnocení
1.	Žadatel vyžadující pomoc jiné fyzické osoby při péči o vlastní osobu či domácnost dle potřebného rozsahu. a) žadatel bez potřeby pomoci b) potřeba pomoci při zajištění stravy c) potřeba pomoci při zajištění chodu domácnosti (úklid, nákupy, žehlení atd.) d) potřeba pomoci při zajištění péče o vlastní osobu (osobní hygiena, oblékání, přesuny, příprava jídla atd.)	0 bodů 2 body 4 body 6 bodů
2.	Naléhavost umístění dle zdravotního stavu: Žadatel užívající kompenzační pomůcky bez nároku na příspěvek na péči (dále jen „PnP“) Žadatel, který je příjemcem PnP 1. stupně (lehká závislost) Žadatel, který je příjemcem PnP 2. stupně (středně těžká závislost)	1- 3 body: 1 body 2 body 3 body
3.	Délka podání žádosti o byt v DPS	za každý započatý kalendářní rok 1 bod
4.	Vrácení obecního bytu	3 body
5.	Žadatel je občanem městského obvodu Slezská Ostrava	5 bodů
6.	Poskytnutí finančního daru určeného pronajímateli bytu na sociální účely	0,5 bodu = 5.000,- Kč 1 bod = 10.000,-Kč 1,5 bodu = 15.000,- Kč 2 body = 20.000,- Kč 2,5 bodu = 25.000,- Kč 3 body = 30.000,- Kč 3,5 bodu = 40.000,- Kč 4 body = 50.000,- Kč a více
7.	Odmítnutí přidělení bytu v DPS bez vážného důvodu	Žádost bude vyřazena z aktuálního seznamu žadatelů o přidělení bytu v objektu DPS. Následně bude vedena v náhradní evidenci mimo daný pořadník. Pro zpětné zařazení žádosti do aktuálního pořadníku musí žadatel podat písemnou žádost. Původní žádost bude následně zařazena zpět do pořadníku na základě nového bodového hodnocení dle aktuální situace žadatele.



8.	<p>Naléhavost umístění dle bytové a sociální situace:</p> <p>Nevyhovující bytové podmínky</p> <ul style="list-style-type: none">- Topení na tuhá paliva- Sociální zařízení mimo bytovou jednotku- Nízká kvalita bydlení (vlhkost, plíseň)- Špatný přístup do bytu v důsledku zdravotního omezení (žadatel s pohybovým onemocněním v domě bez výtahu, schody k domu, mezipatro apod.)- Uživatel je příjemcem příspěvku na bydlení (nedostačující příjem na pokrytí nákladů na bydlení) <p>Sociální situace žadatele</p> <ul style="list-style-type: none">- psychicky náročná situace (mezigenerační problémy společného soužití – prokázané sociálním šetřením pracovníky OSV, vystěhování z bytu ve vlastnictví jiné osoby apod.)- osamělost žadatele (bez příbuzných, špatná dostupnost pomoci příbuzných pro velkou vzdálenost bydliště) <p>Toto kritérium bude vyhodnoceno po provedení šetření sociálního pracovníka.</p>	<p>2 body</p> <p>2 body</p> <p>2 body</p> <p>2 body</p> <p>2 body</p> <p>3 body</p> <p>4 body</p>
----	---	---