



Zásady pro nájem bytů v Komunitním domě pro seniory

Platnost: 1. 7. 2025



I. OBECNÁ USTANOVENÍ

1. Nakládání s podporovanými byty v Komunitním domě pro seniory na ulici Heřmanické č. o. 22 ve Slezské Ostravě (dále jen „podporované byty“) se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Bydlení v podporovaných bytech je upraveno domovním řádem.
3. Nájemní smlouvu o nájmu podporovaného bytu v Komunitním domě pro seniory uzavírá odbor majetkový Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava.
4. Technickou správu budovy zajišťuje odbor technické správy Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava jako správce bytového fondu statutárního města Ostravy – městského obvodu Slezská Ostrava.
5. Účelem Komunitního domu pro seniory je zajištění sociálního nájemního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k uchování a prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti a současně aby byl umožněn komunitní způsob života na principu sousedské výpomoci. Důraz je kladen na mezilidské vztahy a zachování osobní nezávislosti každého jedince.
6. Na nájem podporovaného bytu v Komunitním domě pro seniory není právní nárok.

II. CÍLOVÁ SKUPINA

1. Podporované byty jsou určeny osobám splňujícím současně podmínky bodů č. 2 až 5 tohoto článku zásad. Má-li být v bytě ubytováno více osob, musí každá taková osoba splnit všechny podmínky bodů č. 2 až 5 tohoto článku zásad.
2. Osoba ve věku 60 let a více se může stát nájemcem podporovaného bytu, pokud prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy v případě jednočlenné domácnosti nepřesáhl jednu průměrnou měsíční mzdu. Pokud budou užívat podporovaný byt 2 osoby, doloží osoba, s níž má být uzavřena nájemní smlouva, že měsíční průměr součtu čistých příjmů dvoučlenné domácnosti nepřesáhl za období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy 1,2násobek průměrné měsíční mzdy. Bude-li nájemní smlouva k podporovanému bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za bezprostředně předcházející kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva k podporovanému bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok.
3. Osoba se může stát nájemcem podporovaného bytu, pokud doloží, že k datu podání žádosti a k datu uzavření nájemní smlouvy nemá ve vlastnictví ani podílovém spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt. Tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti, kteří mají v podporovaném bytě bydlet.



4. Zdravotní stav osob musí odpovídat charakteru tohoto zařízení. Žádost musí být potvrzena příslušným lékařem. Zdravotní stav je aktualizován dle potřeby před přidělením podporovaného bytu. 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 odborem sociálních věcí Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava.
6. Podporované byty nejsou určeny a nemohou být bez ohledu na výše uvedené přiděleny osobám:
 - a) které vzhledem ke svému zdravotnímu stavu vyžadují trvalé ošetřování zdravotnickým personálem nebo trvalý dohled;
 - b) s omezenou svéprávností;
 - c) které trpí alkoholismem a jinými toxikomaniemi, infekčními nebo parazitárními nemocemi těch druhů a stádií, při kterých může být nemocný zdrojem nákazy;
 - d) které trpí mentálním postižením nebo jsou postiženy psychickými poruchami, pokud uvedené vylučuje bydlení v Komunitním domě pro seniory;
 - e) jejichž psychický stav způsobuje takové projevy, které by vedly k narušování občanského soužití v domě, nebo jejichž chování a způsob života znemožňuje běžné občanské soužití v domě;
 - f) jestliže osoby hrubě porušují své povinnosti vyplývající z nájmu bytu zejména tím, že v místě svého současného bydliště nezaplatily nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší 3 měsíců nebo tím, že v místě současného bydliště napadají jiné osoby nebo se tam opakovaně dopouštějí fyzických či slovních útoků vůči jiným obyvatelům domu, narušují veřejný pořádek, ohrožují bezpečnost nebo svým chováním výrazně zhoršují podmínky soužití v domě.
7. Nesplnění podmínek dle bodu 6 tohoto článku zásad hodnotí odbor sociálních věcí na podkladě předložených dokladů a sociálního šetření.
8. Nájemní smlouva k podporovanému bytu bude přednostně uzavřena s osobou z cílové skupiny podle bodů 2 až 5 tohoto článku zásad. Pokud budou uspokojeni všichni žadatelé z cílové skupiny, lze nájemní smlouvu k podporovanému bytu uzavřít i s osobou, která nepatří do cílové skupiny, avšak pouze na jeden rok, za podmínky, že obec vydá písemný souhlas s nájmem podporovaného bytu osobě, která nepatří do cílové skupiny.

III. PODKLADY PRO PODÁNÍ ŽÁDOSTI O PŘIDĚLENÍ PODPOROVANÉHO BYTU

1. Žadatel o přidělení podporovaného bytu je povinen doložit:
 - a) vyplněný formulář žádosti o přidělení podporovaného bytu;
 - b) doklady o veškerých příjmech žadatele a dalších osob, které budou užívat podporovaný byt v Komunitním domě pro seniory;
 - c) vyjádření lékaře;



- d) čestné prohlášení o tom, že není vlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytu.

IV. EVIDENCE ŽÁDOSTÍ O PŘIDĚLENÍ PODPOROVANÉHO BYDLENÍ

1. Vyplněné žádosti o přidělení podporovaného bytu eviduje odbor sociálních věcí ÚMOB Slezská Ostrava.
2. Do pořadníku žadatelů o přidělení podporovaného bytu nebude žádost zařazena v případě, že:
 - a) žádost neobsahuje všechny požadované podklady a žadatel je ani na výzvu odboru sociálních věcí ÚMOB Slezská Ostrava ve stanové lhůtě nedoplnil;
 - b) žadatel nebo osoby, které společně s ním žádají o přidělení podporovaného bytu, nesplňují podmínky uvedené v článku II, bodech 2 až 5 těchto zásad;
 - c) žadatel nebo osoby, které společně s ním žádají o přidělení podporovaného bytu, jsou osobami uvedenými v článku II, bodu 6 těchto zásad.

O nezařazení do pořadníku bude žadatel písemně vyrozuměn nejpozději do 30 dnů ode dne podání žádosti.

3. V případě neuvedeném v bodu 2 tohoto článku zásad bude žadatel zařazen do pořadníku žadatelů o přidělení podporovaného bytu. O zařazení do pořadníku bude žadatel písemně vyrozuměn nejpozději do 30 dnů ode dne podání žádosti.
4. Žadatel, jehož žádost byla zařazena do pořadníku žadatelů o přidělení podporovaného bytu, je povinen oznámit odboru sociálních věcí ÚMOB Slezská Ostrava vždy do 15 dnů ode dne, kdy k dané události došlo:
 - a) změnu své adresy pro doručování
 - b) každou změnu v jeho sociálních a příjmových poměrech a v sociálních a příjmových poměrech osob, které společně s žadatelem žádají o přidělení bytu;
 - c) nabytí bytu, bytového domu nebo rodinného domu na straně žadatele i na straně osob, které společně s žadatelem žádají o přidělení bytu.
5. Rada městského obvodu Slezská Ostrava si vyhrazuje právo rozhodnout o přednostním uzavření nájemní smlouvy k podporovanému bytu mimo stanovené pořadí žádostí.

V. VYŘAZENÍ ŽÁDOSTI Z EVIDENCE

1. Žádost o přidělení podporovaného bytu bude vyřazena z pořadníku žadatelů o přidělení podporovaného bytu, jestliže:
 - a) žadatel požádá o vyřazení své žádosti z evidence
 - b) žádost o přidělení podporovaného bytu byla kladně vyřízena;
 - c) žadatel nebo osoby, které společně s ním žádají o přidělení podporovaného bytu, přestali splňovat podmínky stanovené v článku II těchto zásad;



- d) žadatel nesplnil povinnosti dle článku IV, bodu 4 těchto zásad a jím neoznámená událost byla způsobilá změnit původní zařazení podané žádosti do evidence žadatelů;
 - e) žadatel byl umístěn v domově pro seniory či jiném pobytovém zařízení;
 - f) se žadatel na písemnou výzvu nedostaví bez vážných důvodů k ověření a projednání skutečností uvedených v žádosti o nájem podporovaného bytu, případně maří možnost doručení písemností odmítnutím jejího převzetí, nebo změnil bydliště, tuto skutečnost neoznámil a tím je písemnost nedoručitelná.
2. Žádost o podporovaný byt vyřadí z evidence žadatelů odbor sociálních věcí ÚMOB Slezská Ostrava. Skutečnost, že byl žadatel vyřazen z pořadníku žadatelů o přidělení podporovaného bytu, mu bude písemně oznámena do 30 dnů ode dne vyřazení žádosti.

VI. STANOVENÍ POŘADÍ ŽÁDOSTÍ O PŘIDĚLENÍ PODPOROVANÉHO BYTU

1. Každá žádost žadatele o přidělení podporovaného bytu, který splnil podmínky pro přijetí žádosti o přidělení podporovaného bytu, se hodnotí bodovacím systémem dle rozhodujících kritérií pro stanovení pořadí žádostí o přidělení podporovaného bytu, která jsou uvedena v příloze č. 1 součástí těchto zásad.
2. Žádosti o přidělení podporovaného bytu se sestupně seřídí podle počtu přiřazených bodů. Je-li počet bodů stejný pro více žádostí, řadí se tyto žádosti dle data jejich podání.

VII. NÁJEMNÍ SMLOUVY

1. Nájemní vztah vzniká uzavřením smlouvy mezi žadatelem a statutárním městem Ostravou, městským obvodem Slezská Ostrava.
2. V objektu Komunitního domu pro seniory jsou žadatelům nabízeny byty o velikosti 0+1 a 1+1. Žadatel je povinen do žádosti uvést požadovanou velikost bytu, přičemž byt o velikosti 0+1 je určen pro bydlení max. 1 osoby. Dvojice mohou žádat pouze o přidělení bytu o velikosti 1+1. V odůvodněných případech má žadatel právo měnit své požadavky v závislosti na změně rodinné a sociální situace.
3. Uzavření nájemní smlouvy nebude ze strany statutárního města Ostravy, městského obvodu Slezská Ostrava podmíněno příspěvkem budoucího nájemce na úhradu nákladů zřízení podporovaného bytu, složením jistoty, poskytnutím daru ani jiným srovnatelným finančním plněním.
4. Výše nájemného za 1 m² podlahové plochy podporovaného bytu sjednaná při uzavření nájemní smlouvy nebo změněná v průběhu trvání nájemního vztahu nesmí překročit aktuálně platný limit stanovený Ministerstvem pro místní rozvoj. Tento limit může být Ministerstvem pro místní rozvoj upravován v návaznosti na vývoj spotřebitelských cen, a to v souladu s podmínkami příslušného dotačního programu.



5. K nájemnému za plochu bytu v Komunitním domě pro seniory se připočítává část nájemného za sdílené prostory rozpočítaného stejným dílem na jednotlivé byty, max. však 10 m² na jeden byt. Pro výpočet nájemného ze sdílených prostor se užije stejná výše nájemného za m² jako pro byt v Komunitním domě pro seniory.
6. Náklady na plnění spojená s užíváním sdílených prostorů v Komunitním domě pro seniory se rozúčtují podle počtu osob žijících v Komunitním domě pro seniory v příslušném období.
7. Odbor majetkový ÚMOB Slezská Ostrava oznámí vhodným způsobem žadateli, že mu byl přidělen podporovaný byt, a vyzve žadatele k uzavření nájemní smlouvy.
8. Nájemní smlouva k podporovanému bytu může být uzavřena pouze na dobu určitou, a to dvou let. Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání o obnovení nájmu na dobu určitou v případě, že nájemce neoznámí, že nehodlá v nájemním vztahu pokračovat. Nájem se prodlouží vždy o dva roky.
9. Souhlas s podnájemem podporovaného bytu podle občanského zákoníku nebude nájemcům udělován.
10. V případě společného nájemního práva více osob k bytu (např. společný nájem manželů, smluvní společný nájem bytu druhem a družkou) smrtí jedné z těchto osob nájem nekončí a nájemcem zůstává za stávajících podmínek zbývající nájemce.
11. Smrtí nájemce nájem končí; přechod nájmu bytu je vyloučen. Osoba žijící v bytě k okamžiku smrti spolu s nájemcem je povinna vyklidit byt nejpozději do 1 měsíce ode dne úmrtí nájemce.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Dokud žadatel neoznámí změnu adresy pro doručování, považuje se za platnou adresa pro doručování uvedená v žádosti o přidělení podporovaného bytu, na tuto adresu budou žadateli doručovány veškeré písemnosti. Písemnost se považuje za doručenou:
 - a) dnem, kdy byla adresátem převzata či odmítnuta, došlo-li k převzetí či odmítnutí písemnosti;
 - b) dnem, kdy byla vrácena poskytovatelem poštovních služeb zpět odesílateli jako nedoručitelná bez ohledu na důvod, pro který nebyla doručena.
2. Zásady pro nájem bytů v Komunitním domě pro seniory nabývají účinnosti dnem 1. 7. 2025.
3. Zásady pro nájmy bytů v Komunitním domě pro seniory byly schváleny usnesením Rady městského obvodu Slezská Ostrava dne 9.6.2025, číslo usnesení 3440/RMOB-Sle/2226/103.



4. Zásady pro nájmy bytů v Komunitním domě pro seniory, které byly schváleny Radou městského obvodu Slezská Ostrava dne 4. 12. 2019, číslo usnesení 1395/RMOB-Sle/1822/27 a které nabyly účinnosti dne 1. 1. 2020, se ruší.

V Ostravě dne 19.6.2025

.....
Mgr. Kateřina Krenželoková, MPA
místostarostka



**Příloha č. 1 – Rozhodující kritéria pro zařazení žadatele a stanovení pořadí
o podporovaný byt v Komunitním domě pro seniory**

Č.	Kritérium	Bodové ohodnocení
1.	Délka podání žádosti o byt v Komunitním domě pro seniory - za každý započatý kalendářní rok	1 bod
2.	Nevyhovující bytové podmínky - 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.) <i>Toto kritérium bude vyhodnoceno po provedení šetření sociálního pracovníka.</i>	2 body 2 body 2 body 2 body
3.	Sociální situace žadatele - psychicky náročná situace (např. mezigenerační problémy společného soužití) - osamělost žadatele (bez příbuzných) - špatná dostupnost pomoci příbuzných pro velkou vzdálenost bydliště <i>Toto kritérium bude vyhodnoceno po provedení šetření sociálního pracovníka.</i>	3 body 5 bodů 3 body
4.	Ukončení nájemního vztahu mezi žadatelem a statutárním městem Ostravou, městským obvodem Slezská Ostrava k bytu o výměře nejméně 60 m² v souvislosti s přidělením podporovaného bytu	2 body
5.	Žadatel je občanem městského obvodu Slezská Ostrava	12 bodů