

MĚSTO ZNOJMO

Z Á S A D Y pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou v majetku města Znojma

č. 1/2015

Obsah:

- I. Úvodní ustanovení
- II. Podmínky umístování občanů do DPS
- III. Podání a evidence žádostí
- IV. Pořadník čekatelů
- V. Podmínky uzavření nájemního vztahu k bytu v DPS
- VI. Trvání nájemního vztahu, práva a povinnosti, ukončení nájemního vztahu
- VII. Závěrečná ustanovení

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Těmito zásadami se ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, stanoví pravidla pro poskytování nájmu v bytech zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“) v majetku Města Znojma, specifikují pravidla pro uzavření a trvání nájemního vztahu v těchto bytech a další podmínky. Otázky v zásadách výslovně neupravené musí být v souladu se Zásadami pro nájem městských bytů č. 5/2014 a s pravidly vycházejícími z platných obecně závazných právních předpisů.
2. Bytem zvláštního určení v DPS se pro účely těchto zásad a v souladu s § 2300 občanského zákoníku rozumí byty v DPS ve vlastnictví města Znojma, nacházející se: na ulici Vančurova 8, Vančurova 17A, Vančurova 17B, Dukelských bojovníků 148, Dukelských bojovníků 150, U Lesíka 11. Správu bytů v DPS Vančurova 8, Vančurova 17A, Vančurova 17B, Dukelských bojovníků 148, Dukelských bojovníků 150, provádí Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, správu bytů v DPS U Lesíka 11 provádí Centrum sociálních služeb Znojmo, příspěvková organizace (dále jen „CSS“). Jedná se zpravidla o samostatné objekty s malometrážními bytovými jednotkami, popř. části obytných domů s takovými bytovými jednotkami.
3. Nájem těchto bytů a pečovatelská služba v nich je poskytována občanům, kteří mají sníženou soběstačnost z důvodu věku nebo zdravotního postižení tak, aby si byli schopni zajišťovat své životní potřeby v přirozeném prostředí při zachování vlastního soukromí.
4. Pečovatelská služba se poskytuje v DPS v souladu se právními předpisy souvisejícími se sociálními službami, zejména zákonem č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

Článek II. Podmínky umístování občanů do DPS

1. Do DPS jsou přijímáni občané, kteří zároveň:
 - a) jsou příjemci starobního důchodu a v době podání dosáhli věku 60 let, nebo jsou zletilými osobami se zdravotním postižením s přiznanou invaliditou III. stupně
 - b) jejich zdravotní stav a sociální poměry odůvodňují potřebu pečovatelské služby.
2. V případě dvojic (manželské dvojice, sourozenci, dvojice jiných příbuzných, druh-družka, registrovaní partneři apod.), které chtějí žít ve společné domácnosti, postačí, jestliže alespoň u jednoho z nich zdravotní stav a sociální poměry odůvodňují poskytování pečovatelské služby a druhý mu ze závažných důvodů potřebou péči sám poskytnout nemůže. Byt v DPS však nelze přidělit pouze jednomu z manželů/registr. partnerů, pokud manželství/partnerství trvá. O výjimce z tohoto pravidla může rozhodnout z důvodů zvláštního zřetele hodného Rada města Znojma na základě doporučení Komise sociální, zdravotní a seniorů.
3. Byty v DPS ve vlastnictví města Znojma jsou určeny osobám, splňujícím následující podmínky:
 - a) jsou občany České republiky
 - b) alt. k písm. a) jsou občany EU, pobývající na území ČR na základě potvrzení o přechodném pobytu nebo povolení k trvalému pobytu
 - c) mají sníženou soběstačnost při péči o vlastní osobu a domácnost, zároveň však mají, za podmínky čerpání pečovatelské služby, schopnost samostatného bydlení a základní

- sebeobsluhy
- d) nejsou trvale upoutáni na lůžko
 - e) netrpí psychózami a jinými psychickými poruchami, pod jejichž vlivem dotyčný ohrožuje sebe a své okolí
 - f) netrpí přenosnými chorobami
 - g) netrpí psychopatií s rysy nesnášenlivosti a asociálním jednáním, alkoholismem a jinými toxikomaniemi, sklerózou apod., pod jejichž vlivem by bylo narušováno soužití v DPS
 - h) mají základní sociální a hygienické návyky
 - i) stávající životní úroveň jim neumožňuje zajistit dostatečnou péči o sebe
 - j) prokáží, že jejich hlavní zdroje příjmů postačují k úhradě předpokládaného nájemného a souvisejících nákladů v DPS, poskytovaných služeb pečovatelské služby a současně k uspokojení základních životních potřeb
 - k) pokud se jedná o nájemce bytu ve vlastnictví města, ukončí v případě přidělení bytu v DPS z vlastního podnětu dosavadní nájemní vztah.
4. Rada města Znojma může, po zvážení konkrétní situace z důvodů zvláštního zřetele hodných, schválit poskytnutí bytu v DPS i žadateli, který nesplní některou z podmínek odst. 3.

Článek III. Podání a evidence žádosti

1. Žadatel, který se uchází o nájem bytu v DPS, podává písemnou žádost na standardizovaném formuláři Městskému úřadu Znojmo – odboru sociálních věcí a zdravotnictví (dále jen věcně příslušný odbor). Pověřený pracovník věcně příslušného odboru vede evidenci žadatelů o přidělení bytů v DPS. V žádosti musí být sdělen důvod žádosti se stručnou charakteristikou sociální situace a zdravotního stavu žadatele, který musí odpovídat charakteru zařízení.
2. Evidence žadatelů je pravidelně každé dva roky aktualizována. Žadatel je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat veškeré změny údajů mající vliv na vyřízení žádosti. Pokud v průběhu těchto dvou let žadatel na vyzvání neprojeví zájem setrvat v evidenci, má se za to, že již nadále netrvá na své žádosti. Evidence není pořadníkem. Doba, po kterou je podána žádost o nájem bytu v DPS, nemá žádný vliv na jeho přednostní přidělení. Rozhodující je aktuální zdravotní stav a sociální situace žadatele.
3. Součástí žádosti je lékařské vyjádření o zdravotním stavu žadatele, vydané ošetřujícím praktickým lékařem. Tento lékařský výkon si žadatel hradí sám. Pokud je žádáno o byt bezbariérový, musí k tomu být doložena zdravotní indikace.
4. Do DPS mohou být přijímáni pouze žadatelé, kteří již mají zavedenou pečovatelskou službu, nebo současně s uzavřením smlouvy o nájmu bytu v DPS uzavřou smlouvu o poskytování pečovatelské služby v rozsahu minimálně dvou hodin poskytované služby měsíčně.
5. V případě pochybností o platnosti údajů o žadateli, zejména o bydlení, sociálních a zdravotních poměrech, může být aktuální situace zjištěna sociálním šetřením, provedeným věcně příslušným odborem.
6. Žádost si může podat každá osoba splňující podmínky čl. II na zařazení do pořadníku čekatelů ani na poskytnutí nájmu v bytě v DPS není právní nárok.
7. S osobními údaji žadatele bude při vyřizování žádosti nakládáno ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Článek IV. Pořadník čekatelů

1. Komise sociální, zdravotní a seniorů (dále jen Komise), poradní orgán Rady města Znojma, vytváří pořadník čekatelů. O zařazení žadatele z evidence žadatelů do pořadníku čekatelů rozhoduje na základě doporučení věcně příslušného odboru.
2. Žádost je vyřazena z pořadníku čekatelů:
 - a) na vlastní písemnou žádost čekatele
 - b) z důvodu kladného vyřízení žádosti, tj. poskytnutí nájmu bytu v DPS
 - c) z důvodu umístění do pobytového zařízení sociálních služeb
 - d) z důvodu, že aktuální zdravotní stav čekatele se buďlepší natolik, že přestane splňovat podmínky umístění do bytu v DPS, či naopak zhorší natolik, že není slučitelný s umístěním do bytu v DPS
 - e) je-li zjištěno, že čekatel při podání žádosti uvedl nesprávné či nepravdivé údaje, které jej neoprávněně zvýhodňují; ve sporných případech může být vyzván k doplnění aktuálních údajů
 - f) nenahlásí-li čekatel změny podstatné pro rozhodování o poskytnutí nájmu bytu v DPS
 - g) koupil-li žadatel v průběhu 5 let před podáním žádosti byt od města Znojma do svého vlastnictví – zde může Komise schválit výjimku odůvodněnou zdravotním stavem a sociálními poměry čekatele
 - h) v případě, že bez závažných důvodů (např. hospitalizace) odmítne čekatel uzavřít nájemní smlouvu k bytu v DPS, který je mu nabídnut a který je přiměřený jeho žádosti, nebo tuto bez závažných důvodů do 15 dnů ode dne převzetí výzvy o přenechání bytu v DPS do nájmu neuzavře
 - i) čekatel nesplňuje obecné podmínky poskytování bytů ve vlastnictví města Znojma plynoucí ze Zásad pro nájem městských bytů č. 5/2014, tato podmínka se vztahuje jak na osobu čekatele, tak na další osobu žádající o společné užívání bytu v DPS
 - j) v případě úmrtí čekatele.
3. Odmítnutí nabídnutého bytu v DPS je protokolárně zaznamenáno věcně příslušným odborem a v písemné podobě zasláno čekateli. Tímto okamžikem je čekatel vyřazen z pořadníku čekatelů – další žádost o zařazení do evidence žadatelů lze podat po uplynutí 1 roku od odmítnutí bytu. Komise může stanovit výjimky z této zásady, odůvodňují-li to důvody zvláštního zřetele hodné.
4. O nájmu bytů v DPS dle schváleného pořadníku čekatelů komisí rozhoduje Rada města Znojma, v případě nepříznivé sociální situace může být výjimečně a na základě individuálního posouzení žádost umístěna do pořadníku přednostně.
5. Pořadník čekatelů k přidělení bytů v DPS je Komisí uspořádán čtyřikrát ročně, vždy k 1.1., k 1.4., k 1.7. a k 1.10. Poté je předložen ke schválení Radě města Znojma. Pořadí určené k těmto termínům je závazné pro přidělování bytů v DPS pro celé následující čtvrtletí.
6. Při posuzování naléhavosti řešení žádosti se přihlíží především:
 - a) k celkovým zdravotním a sociálním poměrům občana
 - b) k věku a délce období ode dne podání žádosti
 - c) k výši příjmů
 - d) k vhodnosti dosavadního bydlení
 - e) k hrozícímu sociálnímu vyloučení
 - f) k četnosti čerpání pečovatelské služby před žádostí o zařazení do evidence žadatelů a v průběhu období zařazení do evidence žadatelů či pořadníku čekatelů
 - g) zda čekatel splňuje obecné podmínky poskytování bytů ve vlastnictví města Znojma

- plynoucí ze Zásad pro nájem městských bytů č. 5/2014
h) zda v případě přidělení bytu v DPS uvolní čekatel byt v majetku města Znojma.

Článek V. Podmínky uzavření nájemního vztahu k bytu v DPS

1. Uvolněný byt připravený k přidělení je nabízen čekateli na 1. místě pořadníku a následně dalším čekatelům, přesně dle pořadí v pořadníku. Nelze přitom zohledňovat požadavky na situování bytu.
2. Pokud čekatel nabídnutý byt odmítne, musí tak učinit písemně a s uvedením důvodu odmítnutí nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení nabídky. Ve výjimečných případech, že budou důvody odmítnutí shledány jako mimořádně závažné, bude mu (s přihlédnutím k jeho důvodům) nabídnut jiný byt.
3. Po nedůvodném nebo opakovaném odmítnutí, následujícím po předchozím odmítnutí důvodném, bude čekatel vyřazen z evidence žadatelů dle čl. IV odst. 3 těchto Zásad. Stejně bude postupováno, pokud se čekatel k nabídce v termínu 15 dnů ode dne obdržení písemné nabídky k uzavření nájemní smlouvy nevyjádří, neboť tato nečinnost bude považována za nezájem o nabízený byt.
4. Smlouvy o nájmu bytu v DPS s čekatelem uzavírá dle objektu Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace (dále jen „SNMZ“) nebo CSS na základě rozhodnutí Rady města Znojma, a to po uhrazení finančního příspěvku.
5. Výše finančního příspěvku je určena podle následující tabulky:

velikost bytu v DPS	částka
0+1	15 000 Kč
1+1	20 000 Kč
1+1 bezbariérový	20 000 Kč
0+2	25 000 Kč
1+2	30 000 Kč
6. Čekatel, kterému je nabídnut byt v DPS, bude od povinnosti úhrady finančního příspěvku osvobozen v případě:
 - a) že současně, či nejpozději do 30 dnů od uzavření nájemní smlouvy na byt v DPS ukončí nájemní vztah a odevzdá svůj stávající byt v majetku Města Znojma do dispozice SNMZ či CSS
 - b) že celkové finanční a majetkové poměry čekatele neumožňují uhrazení stanovené výše finančního příspěvku. Toto je čekatel povinen prokázat Komisi, a to předložením dokladů o příjmech.
7. O osvobození od finančního příspěvku rozhodne na základě doporučení Komise Rada města Znojma. V případě nesplnění podmínky dle odst. 6 písm. a) i b) lze dodatečně revokovat rozhodnutí Rady města Znojma a po nájemci příspěvek vymáhat.

Článek VI.

Trvání nájemního vztahu, práva a povinnosti, ukončení nájemního vztahu

1. Obyvatelé DPS užívají byt na základě nájemní smlouvy, uzavírané v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. U nově sjednaných nájmu jsou nájemní smlouvy uzavírány na dobu určitou, a to na dobu jednoho roku. U nájemců řádně plnících své povinnosti vyplývající z nájmu bytu po dobu sjednaného nájmu bude nájem prodloužen vždy o další 1 rok. Ve smlouvě bude výslovně ujednáno, že v případě splnění všech podmínek vyplývajících ze smlouvy bude tato doba prodloužena automaticky, tj. bez nutnosti sepsání dodatku ke smlouvě, a to i opakovaně.
3. U nájemců, kteří své povinnosti vyplývající z nájmu řádně neplnili, se postupuje dle obecných podmínek Zásad pro nájem městských bytů č. 5/2014, za podmínky předchozího schválení Radou města Znojma.
4. Jestliže již mají noví obyvatelé DPS zavedenou pečovatelskou službu, pokračují v jejím užívání i po příchodu do DPS. Jestliže dosud pečovatelskou službu nevyužívali, uzavřou současně s uzavřením smlouvy o nájmu bytu v DPS smlouvu o poskytování pečovatelské služby, a to v rozsahu minimálně dvou hodin poskytované služby měsíčně.
5. V bytě v DPS mohou bydlet pouze obyvatelé s řádně uzavřenou nájemní smlouvou, přenechání bytu nebo jeho částí jiné osobě se zapovídá, užívací právo na byt odstěhováním nebo úmrtím nepřechází na další rodinné příslušníky a dědice. Stejně tak nelze do bytu v DPS přihlásit k trvalému bydlišti jiné osoby než ty, se kterými byla uzavřena nájemní smlouva.
6. Pro bydlení jednotlivců je určena bytová jednotka 0+1 a pro dvě osoby bytová jednotka 1+1 a větší. Jestliže zůstane v bytové jednotce určené dvěma osobám z důvodu rozvodu nebo úmrtí apod. pouze jedna osoba, má tato osoba povinnost se přestěhovat do bytové jednotky určené pro bydlení jednotlivců. Tato osoba bude vyzvána ke splnění této povinnosti po uplynutí dvou měsíců od změny počtu osob. Případné výjimky může schválit Rada města Znojma.
7. Ve smlouvě o nájmu bytu v DPS je dohodnut rozsah užívání, způsob výpočtu nájemného a jeho splatnost, způsob úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a její splatnost a další podmínky nájmu.
8. Jednotlivé byty jsou vybaveny základním vybavením dle evidenčního listu a předávacího protokolu, které jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy. V předávacím protokolu je podrobný popis bytu a jeho skutečného stavu. Každý obyvatel je povinen vybavit si přidělený byt vlastním nábytkem v čistém, hygienicky nezávadném stavu a o ten se na vlastní náklady starat.
9. Nájemce bytu v DPS je po celou dobu nájmu povinen se řídit ustanoveními nájemní smlouvy, domovním řádem a obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. V opačném případě se vystavuje možnosti ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele.
10. V bytech v DPS není zakázáno chovat domácí zvířata. Vzhledem ke specifikům DPS je majiteli zvířete (alt. více zvířat) stanovena úhrada zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu paušálně za bytovou jednotku ve výši 50 Kč měsíčně. Každý obyvatel je povinen chov domácího zvířete neprodleně ohlásit. Každý obyvatel chovající domácí zvíře se zavazuje zajišťovat odpovídající zdravotní stav zvířete, a to veterinární kontrolou a pravidelným očkováním zvířete, o tomto je povinen na vyzvání předložit písemný doklad.

11. Nájemce bytu DPS je povinen umožnit pronajímateli pravidelnou kontrolu bytu v DPS, a to nejméně 2× ročně. V případě nutných a předem oznámených úkonů pak dle potřeby pronajímatele, vždy však s respektováním soukromí obyvatel bytů v DPS.
12. Výměna bytu mezi nájemci v DPS se povolují pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
13. Obyvatel, kterému je přidělen byt v DPS, je povinen se přihlásit k trvalému pobytu v DPS ve Znojmě do 30 pracovních dnů od podpisu nájemní smlouvy. Nesplnění této podmínky může být důvodem ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele.
14. Při vrácení bytu je třeba jej vrátit ve stavu odpovídajícím obvyklé míře opotřebení a hygienicky vybielený. Případné opotřebení nad míru přiměřenou je nájemce (či jeho dědic) povinen uhradit.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Dnem účinnosti těchto zásad se ruší Zásady č. 6/2008 včetně Dodatku č. 1, schválené Radou města Znojma usnesením č. 66/2008 ze dne 15. 9. 2008, bod č. 3154, a usnesením č. 135/2010 ze dne 4. 10. 2010, bod č. 7384.
2. Zásady byly schváleny usnesením Rady města Znojma č. 17/2015, bod č. 692, dne 30. 3. 2015.
3. Zásady nabývají účinnosti dne 1. 7. 2015.

Ve Znojmě dne 14. 5. 2015



Ing. Vlastimil Gabrhel
starosta

