

PRAVIDLA PRO VÝBĚR NÁJEMCŮ BYTŮ V DOMĚ S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU A PRO UZAVÍRÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV

Preamble

Byty v domě s pečovatelskou službou, Sezimovo Ústí, K Hájence 1500, jsou pronajímány zejména seniorům, kteří mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení a jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby.

V domě s pečovatelskou službou jsou dva druhy bytů. Prvním druhem jsou tzv. podporované byty, jejichž výstavba byla spolufinancována z dotace. Bytů je 44, mají regulované nájemné, velikosti 1+kk s podlahovou plochou 35 m² a mohou být obsazovány zájemci, kteří splňují zákonem stanovené podmínky. Druhým druhem bytů jsou nepodporované, tzv. ostatní byty. Tyto byty byly pořízeny bez dotace. V domě je 12 nepodporovaných bytů, z toho 10 je o velikosti 2+kk, podlahové ploše 55 m² a dva o velikosti 1+kk s podlahovou plochou 35 m².

Byty v DPS neslouží k řešení bytových problémů občanů.

1 Podporované byty 44 bytů velikosti 1+kk

1.1 Podmínky pro přijetí osob do podporovaných pečovatelských bytů

- osoby v nepříznivé sociální situaci, které nejsou v ekonomicky aktivním věku,
- věk nad 65 let a/nebo přiznaný příspěvek na péči,
- průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,75násobek průměrné měsíční mzdy v případě jednočlenné domácnosti nebo 1,0násobek v případě dvoučlenné domácnosti,
- žadatel nemá k datu uzavření smlouvy ve vlastnictví ani podílovém spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt, a nemá ani družstevní podíl v bytovém družstvu (ani členové domácnosti, kteří mají v podporovaném bytě bydlet).
- zdravotní stav žadatel nevyžaduje celodenní péči, žadatel je částečně soběstačný a je schopen pohybu. Zdravotní stav je potvrzen ošetřujícím lékařem na předepsaném formuláři.

1.2 Podmínky uzavření nájemní smlouvy pro užívání podporovaného pečovatelského bytu

1.2.1 Město uzavře s vybraným žadatelem nejpozději do 3 měsíců od vyklizení bytu nájemní smlouvu k pečovatelskému bytu na dobu 2 let. Nájemní vztah se bude automaticky obnovovat, pokud nájemce, tj. uživatel bytu, o to bude mít zájem, resp. pokud neoznámí městu, že v nájmu nehodlá pokračovat.

1.2.2 Pro případ přechodu nájmu pečovatelského bytu po úmrtí původního nájemce na osobu, která nespĺňuje podmínky, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, kterým bude vyloučeno použití ustanovení § 2285 občanského zákoníku o obnovování nájmu. Taková osoba musí vyklidit byt nejdéle do 30 dnů po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. V případě přechodu nájmu na osobu, která ke dni přechodu nedosáhla osmnácti let, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, že nájem skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel.

- 1.2.3 V případě, že nedojde k přechodu nájmu podle § 2279 a násl. občanského zákoníku a nájem bytu bude předmětem dědictví, bude příjemce dotace postupovat podle § 2283 občanského zákoníku.
- 1.2.4 Výše nájemného pro nové nájemní smlouvy činí k datu schválení těchto pravidel 54 Kč/m²/měsíc. Nájemné bude upravováno o míru inflace za uplynulý kalendářní rok, a to od následujícího měsíce po zveřejnění údaje Českým statistickým úřadem.
- 1.2.5 Maximální cenu měsíčního nájemného za 1 m² může upravit MMR, jestliže nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen od posledního stanovení limitu překročí 5 %. Upravený limit nájemného vyhlašuje a zveřejňuje MMR na svých webových stránkách.

1.3 Přijímání žádostí o nájem

- 1.3.1 Žadatel podává žádost na předtištěném formuláři, který je povinen vyplnit úplně a pravdivě. Formulář žádosti vč. příloh a Pravidla pro přidělování a užívání bytů v DPS lze získat na Odboru správním a sociálním na Městském úřadu Sezimovo Ústí nebo jsou ke stažení na webových stránkách města.
- 1.3.2 Žadatel v žádosti zvolí formu zařazení žádosti:
- do evidence žadatelů** – tuto formu zvolí žadatel, který si podává žádost do budoucna a nepožaduje rychlé nastěhování. Žadatelé v evidenci budou každý rok v průběhu února osloveni, zda chtějí zůstat v evidenci, chtějí zařadit mezi urgentní žadatele, nebo chtějí z evidence vyřadit. Žadatelé v evidenci nebudou při uvolnění bytu oslovováni. Kdykoliv v průběhu roku mohou požádat o přeřazení do seznamu urgentních žadatelů. Žadatelé v evidenci překládají lékařské vyjádření až s žádostí o přeřazení do urgentních žadatelů.
 - do seznamu urgentních žadatelů** – tuto formu zvolí žadatel, který se potřebuje stěhovat co nejdříve. Ze seznamu urgentních žadatelů bude bytová komise při uvolnění bytu sestavovat pořadník žadatelů. Předpokládá se, že první v pořadníku byt přijme a v nejbližším možném termínu podepíše nájemní smlouvu. V případě nemoci nebo jiných vážných překážek, může žadatel stěhování odmítnout – nejvýše však 2x. Při dalším odmítnutí stěhování je žadatel přeřazen do evidence žadatelů. U žadatelů o zařazení do seznamu urgentních žadatelů je žádoucí, aby tito měli vyřízený případný převod vlastní nemovitosti dle článku 1.1 na třetí osobu.
- 1.3.3 Žádosti o přidělení bytu v domě s pečovatelskou službou přijímá a eviduje Odbor správním a sociálním Městského úřadu Sezimovo Ústí. Evidence žadatelů dle článku 1.3.2 písm. a) je vedena ve jmenném seznamu, kde jsou žádosti seřazeny podle data podání. Seznam nemá charakter pořadníku a zaevidováním žádosti nevzniká právní nárok na uzavření nájemní smlouvy. V případě uvolnění bytu předá Odbor správním a sociálním jmenný seznam žadatelů dle článku 1.3.2 b), jejich žádosti vč. příloh bytové komisi, která je vyhodnotí a stanoví pořadník dle článku 1.4.
- 1.3.4 Při rozhodování o přidělení bytu nebude přihlíženo k datu podání žádosti a bude vždy upřednostněn žadatel podle aktuálního pořadí zájemců dle bodového ohodnocení, popř. zdravotního stavu a míry potřeby.

1.3.5 Pokud od data sestavení pořadníku dle čl. 1.3.3 neuplynou více jak tři měsíce a zároveň nebude přijata nová žádost dle čl. 1.3.2 b), tak bude žadatel vybrán z výše uvedeného pořadníku.

1.3.6 Přílohami žádosti budou zejména:

- a) souhlas se zpracováním osobních údajů;
- b) vyjádření lékaře ke způsobilosti žadatele o přidělení bytu v DPS (při zařazení do seznamu urgentních žadatelů).

1.3.7 Žadatel je povinen jakoukoli změnu skutečností rozhodných pro výběr, zejm. změnu zdravotního stavu, změnu bytových poměrů bez zbytečného odkladu oznámit písemně či e-mailem Odboru správnímu a sociálnímu Městského úřadu Sezimovo Ústí.

1.4 Hodnotící kritéria pro výběr zájemců o uzavření smlouvy

1.4.1 Vzhledem k tomu, že výše nájemného je regulována, nelze pro výběr zájemců o uzavření nájemní smlouvy, splňujících podmínky dle článku 1.1, použít kritérium uchazečem nabízené výše nájemného. Za tím účelem se stanovuje bodový systém pro sestavení pořadníku žadatelů:

a) Trvalý pobyt v Sezimově Ústí – použije se jedno z kritérií (i) nebo (ii), které je pro žadatele výhodnější. Jako rok trvalého pobytu v Sezimově Ústí se považuje období 12 nepřetržitě za sebou jdoucích měsíců. Jsou-li zájemci manželé (partneři apod.), použije se bodové hodnocení toho ze zájemců, které je pro žadatele výhodnější.

(i) **délka trvalého pobytu žadatel v Sezimově Ústí** – u žadatel, který **má či měl** trvalý pobyt v Sezimově Ústí – započítává se 1 bod za každý celý měsíc trvalého pobytu v Sezimově Ústí; to platí i v případě, pokud žadatel neměl trvalý pobyt v Sezimově Ústí nepřetržitě, v tom případě se sčítají jednotlivé měsíce trvalého pobytu v Sezimově Ústí. Délka trvalého pobytu se počítá k datu jednání bytové komise.

(ii) **trvalý pobyt rodinného příslušníka** žadatel v Sezimově Ústí (možnost přiblížení rodin a usnadnění péče) – každý celý měsíc trvalého pobytu tohoto příslušníka v Sezimově Ústí se násobí koeficientem 0,25. Je možné získat max. 15 bodů. Rodinným příslušníkem se rozumí příbuzný v řadě přímé, sourozenec, jakož i jejich manželé. Toto kritérium se použije v případě, že tento rodinný příslušník má nepřetržitý trvalý pobyt v Sezimově Ústí minimálně pět let před datem podání žádosti. Délka trvalého pobytu se počítá k datu jednání bytové komise.

b) Věk žadatele – započítává se 0,8 článku za každý měsíc věku nad 65 let věku žadatele.

c) Uvolnění nájemního bytu ve vlastnictví města Sezimovo Ústí žadatelem za podmínky, že žadatel užíval byt min. 1 rok před jednáním bytové komise a nájemné v tomto bytě bylo stanoveno v souladu s usnesením ZM č. 75/2019/7 ze dne 18.12.2019 (45 Kč/m²) a/nebo činí max. 50 Kč/m² – 120 bodů

d) Žadatel je stávajícím uživatelem Pečovatelské služby města Sezimovo Ústí nebo sociálních služeb v Denním stacionáři Sezimovo Ústí. Pro započítání bodů musí žadatel služby užívat min. 1 rok před jednáním bytové komise a stávající účtované úkony služby musí být v průměrné minimální výši 200 Kč měsíčně, tzn. péče, ne stravné) – 60 bodů

e) **Závislost na pomoci jiné fyzické osoby** (přiznaný příspěvek na péči dle zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, v platném znění) – 30 bodů

f) **Nepříznivá bytová situace žadatele** (pouze u žadatelů s trvalým pobytem v Sezimově Ústí; posuzován je byt, resp. rodinný dům, na území města Sezimovo Ústí):

- (i) chybí výtah (koeficient za nadzemní podlaží) - 30 bodů za každé nadzemní podlaží, 1. NP se nezapočítává;
- (ii) fyzicky náročné vytápění - 60 bodů;
- (iii) nevyhovující sociální zázemí (např. v bytě není WC, voda, koupelna nebo ji vzhledem k dispozicím nemůže žadatel využít) – 60 bodů.

1.4.2 Při shodném počtu bodů o pořadí rozhodnou skutečnosti zjištěné při místním šetření, při kterém je zjištěna aktuální potřebnost péče a její následná důležitost pro kvalitu života žadatel. U žadatel se zohlední zejména:

- a) míra soběstačnosti a schopnost péče o svou osobu v dosavadním prostředí, dále schopnost zajištění péče jinou fyzickou nebo právnickou osobou v dosavadním prostředí s přihlédnutím k aktuálnímu zdravotnímu stavu, potřebnost sociálních služeb;
- b) sociální, zdravotní a bytové poměry žadatel např. nevhodné sociální zázemí, osamělost, rodinné zázemí, domácí násilí, psychický nátlak, špatná dostupnost bytu (absence výtahu).

1.4.3 Na základě přidělených bodů bude ze seznamu urgentních žadatelů vytvořen pořadník. Žadatelé budou postupně, podle pořadí, oslovováni s návrhem na uzavření nájemní smlouvy s tím, že v případě uvolnění více bytů najednou, budou mít možnost výběru konkrétního bytu, který nebyl obsazen žadatelem s vyšším bodovým ohodnocením.

Žadatelé budou moci:

- a) nájemní smlouvu uzavřít, nebo
- b) nájemní smlouvu neuzavřít (**maximálně 2x**) a zároveň:
 - (i) potvrdit zájem zůstat v seznamu urgentních žadatelů, nebo
 - (ii) požádat o přeřazení do evidence žadatelů, nebo
 - (iii) projevit zájem být z obou evidencí vyřazen.

1.4.4 Důvody pro vyřazení žádosti ze strany města:

- a) úmrtí žadatele;
- b) vlastní žádost žadatele;
- c) žadatel uvedl do žádosti či jejích příloh nepravdivé skutečnosti nebo neoznámil změnu skutečností rozhodných pro výběr, zejm. změnu zdravotního stavu, změnu bytových poměrů, dle článku 1.3.7;
- d) žadatel odmítne sociální šetření;
- e) žadatel odvolal souhlas se zpracováním a uchováváním svých osobních a citlivých osobních údajů.

1.4.5 Rada města Sezimovo Ústí si vyhrazuje právo rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy mimo pořadí stanovené postupem dle článků 1.4.1 až 1.4.4, a to z důvodů hodných zvláštního zřetele, zejm. u osob mladších 65 let, které se ocitly v nepříznivé sociální situaci a jejichž snížená soběstačnost je způsobená zdravotním stavem, kdy je osoba závislá na pomoci jiné fyzické osoby.

1.5 Nájemní smlouva – další ujednání

- 1.5.1 O uzavření nájemní smlouvy rozhoduje Rada města Sezimovo Ústí na základě návrhu Komise bytové RM, případně Komise sociální a zdravotní RM u postupu dle článku 1.4.2.
- 1.5.2 O přidělení bytu bude žadatel vyrozuměn písemně. Z oznámení se dozví podrobnosti k uzavření nájemní smlouvy, k převzetí bytu a další související informace.
- 1.5.3 Podmínkou uzavření nájemní smlouvy je předchozí uzavření smlouvy o poskytování pečovatelské služby nebo smlouvy o poskytování sociálních služeb v Denním stacionáři (dále jen „sociální služby města“) v minimální výši 200 Kč za měsíc, u manželů (dvojice) alespoň jeden z partnerů. Do částky není zahrnuta strava. Pouze v případě, že některou z potřebných služeb sociální služby města neposkytují, bude nájemce využívat služeb jiných poskytovatelů. Čerpání služeb v uvedené výši není potřeba v případě pobytu v nemocnici nebo lázních.
- 1.5.4 Jestliže se zdravotní stav nájemce bytu zhorší tak, že nebude splňovat podmínky pro užívání bytu v DPS, musí se na celodenní péči podílet i rodinní příslušníci. Nájemce podá žádost o umístění do domova pro seniory či jiného zařízení, které bude odpovídat jeho potřebám a zdravotnímu stavu.
- 1.5.5 Byty ani jejich část nesmí být dále podnajímány ani ponechávány k dispozici rodinným příslušníkům nebo jiným osobám.
- 1.5.6 Je povolen pes nebo jiné domácí zvíře.
- 1.5.7 Užívání bytu a společných prostor se řídí provozním řádem, nájemní smlouvou, platnými právními předpisy a Pravidly pro přidělování a užívání bytů v DPS.

2 Nepodporované byty 10 bytů o velikosti 2+kk a 2 byty o velikosti 1+kk

2.1 Podmínky pro přijetí osob do nepodporovaných pečovatelských bytů

- věk nad 65 let a/nebo přiznaný příspěvek na péči, zdravotní stav žadatel nevyžaduje celodenní péči, žadatel je částečně soběstačný a je schopen pohybu. Zdravotní stav je potvrzen ošetřujícím lékařem na předepsaném formuláři.

2.2 Hodnotící kritéria pro výběr zájemců o uzavření smlouvy

Výše nájemného není u nepodporovaných bytů regulována, pro výběr uchazečů o uzavření nájemní smlouvy bude jako výchozí kritérium použito uchazečem nabízené nájemné. V dalším se postupuje přiměřeně dle Pravidel, kterými se stanoví postup při pronajímání bytů ve vlastnictví města Sezimovo Ústí, schválených usnesením Rady města Sezimovo Ústí č. 135/2021 ze dne 29. 3. 2021 s těmito odchylkami a doplněními:

- a) Základní podmínkou pro výběr nájemce je splnění podmínek dle článku 2.1 těchto pravidel, podmínka uvedená v čl. IV odst. 6 Pravidel, kterými se stanoví postup při pronajímání bytů ve vlastnictví města Sezimovo Ústí je podmínkou další.
- b) Pro případ přechodu nájmu pečovatelského bytu po úmrtí původního nájemce na osobu, která nesplňuje podmínky, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, kterým bude vyloučeno použití ustanovení § 2285 občanského zákoníku o obnovování

nájmu. Taková osoba musí vyklidit byt nejdéle do 30 dnů po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. V případě, že nedojde k přechodu nájmu podle § 2279 a násl. občanského zákoníku a nájem bytu bude předmětem dědictví, bude pronajímatel postupovat podle § 2283 občanského zákoníku.

- c) Podmínkou uzavření nájemní smlouvy je předchozí uzavření smlouvy na sociální služby města v minimální výši 200 Kč za měsíc, u manželů (dvojice) alespoň jeden z partnerů. Do částky není zahrnuta strava. Pouze v případě, že některou z potřebných služeb sociální služby města neposkytují, bude nájemce využívat služeb jiných poskytovatelů. Čerpání služeb v uvedené výši není potřeba v případě pobytu v nemocnici nebo lázních.

Závěrečná ustanovení

Těmito Pravidly pro výběr nájemců bytů v domě s pečovatelskou službou a pro uzavírání nájemních smluv se ke dni 28.02.2022 ruší a s účinností od 01.03.2022 nahrazují Pravidla pro výběr nájemců bytů v domě s pečovatelskou službou a pro uzavírání nájemních smluv, schválená usnesením rady města Sezimovo Ústí č. 190/2018 ze dne 16.05.2018, ve znění úprav schválených usneseními Rady města Sezimovo Ústí č. 143/2020 ze dne 04.05.2020 a č. 55/2021 ze dne 25.01.2021.

Tato Pravidla pro výběr nájemců bytů v domě s pečovatelskou službou a pro uzavírání nájemních smluv byla schválena usnesením Rady města Sezimovo Ústí č. 66/2022 ze dne 28.02.2022.