



Vnitřní směrnice č. 1 / 2010

Z Á S A D Y

PRO NÁJEM BYTŮ V DOMĚ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ „DŮM S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU OLDŘICHOVICE“

1. Úvodní ustanovení

- (1) Těmito Zásadami pro nájem bytů v domě zvláštního určení „Dům s pečovatelskou službou Oldřichovice“ (dále jen „Zásady“) ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „OZ“), se stanoví pravidla pro poskytování nájmu bytů v domě zvláštního určení v majetku města Třince.
- (2) Byty se pro účely těchto „Zásad“ rozumí byty v domě zvláštního určení. Dle § 10 odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o byty v domech s pečovatelskou službou, kde byty v domech zvláštního určení jsou určeny pro bydlení důchodců a zdravotně postižených občanů.
- (3) Nájemní vztahy na tyto byty se řídí příslušnými ustanoveními OZ, zákona č. 102/1992 Sb., těmito „Zásadami“ a „Zásadami pro nájem a výměny bytů ve vlastnictví města Třince“, čl.V, body č. 3, 4, 5 a 8 (Vnitřní směrnice č. 14/2009 – viz příloha č.2).
- (4) Nájemní smlouvy na byty v domě zvláštního určení uzavírá s žadatelem město Třinec prostřednictvím odboru správy majetku města (dále jen odbor SMM), a to na základě doporučení Odboru sociálních věcí Městského úřadu Třinec (dále jen odbor SV).
- (5) Nájem v domě zvláštního určení a pečovatelská služba v něm se poskytuje osaměle žijícím občanům nebo manželským párům a partnerům (eventuálně dalším osobám, žijícím ve společné domácnosti) tak, aby si mohli alespoň v částečné míře zajišťovat své životní potřeby při zachování vlastního soukromí. Soustředěným bydlením občanů v jednom domě je tak umožněno v domě zvláštního určení poskytovat sociální služby kvalitně, racionálně a v potřebném rozsahu.
- (6) Sociální služby se poskytují občanům v domě zvláštního určení na základě individuální smlouvy uzavřené s poskytovatelem, kterým je především příspěvková organizace Sociální služby města Třince a její středisko, které je umístěné v Domě s pečovatelskou službou Oldřichovice.

2. Podání žádosti

- (1) Žadatel, který se uchází o nájem bytu v domě zvláštního určení, má právo podat si žádost na odboru SV.
- (2) Žádost o poskytnutí nájmu bytu v domě zvláštního určení si může podat občan ČR, který
 - a) je způsobilý k právním úkonům, nebo opatrovník občana, popřípadě dítě zastoupené zákonným zástupcem,
 - b) má trvalé bydliště v Třinci nejméně 1 rok,
 - c) nemá závazky vůči městu Třinec,
 - d) má nárok na starobní nebo invalidní důchod, jeho zdravotní stav nevyžaduje komplexní péči a jeho sociální poměry vyžadují řešení nepříznivé sociální situace a odůvodňují potřebu poskytování sociálních služeb nebo lze důvodně předpokládat, že tuto pomoc bude potřebovat pro postupné ubývání soběstačnosti a zhoršování zdravotního stavu.
 - e) není trvale upoután na lůžko s přihlédnutím k jeho zdravotnímu stavu, nemá závažné psychiatrické onemocnění a není závislý na alkoholu či jiných toxických látkách,
 - f) prokáže, že jeho příjmy postačují k úhradě nájemného a služeb s nájmem spojených.

21.10



MĚSTO TŘINEC 2010

- (3) V žádosti mohou být uvedeni manželé a partneři, příp. další osoby, které žijí ve společné domácnosti, ale „žadatel“ musí splňovat podmínky pro nájem bytu v domě zvláštního určení. Žádost sepisuje žadatel osobně se zaměstnancem odboru SV, jednotlivě je sepisována i v případě dvojice či dalších rodinných příslušníků - tj. každý má svou samostatnou žádost. Žádosti rodinných příslušníků se považují za žádosti související se žádostí žadatele splňujícího podmínky „Zásad“ a všichni se budou posuzovat společně.
- (4) Při podání žádosti „do evidence“ je žadatel povinen zaplatit paušální úhradu za administrativní úkony s tím spojené ve výši 500,- Kč + DPH. Tuto úhradu platí i rodinní příslušníci – tj. za každou i související žádost. Potvrzení o úhradě je nedílnou součástí žádosti.
- (5) Nedílnou součástí žádosti o nájem v domě zvláštního určení je vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele, které nesmí být starší půl roku. U osob žijících ve společné domácnosti, doloží lékařskou zprávu i manžel-manželka, partner žadatele nebo rodinný příslušník.
- (6) Přílohou žádosti je doklad o přiznání starobního či invalidního důchodu vč. dokladu solventnosti (výměr důchodu, příjem ze zaměstnání apod.).
- (7) V případě, že žadatel či rodinný příslušník využívá pečovatelskou službu nebo jiné sociální služby, předkládá k žádosti příslušný písemný doklad.
- (8) V případě, že žadatel (manžel-manželka, partner žadatele nebo rodinný příslušník) je příjemcem příspěvku na péči, předkládá k žádosti příslušný písemný doklad.
- (9) Pro kompletaci spisu vedeného u odboru sociálních věcí je nutné, aby si žadatel neprodleně zabezpečil na vlastní náklady ve lhůtě do 1 měsíce od podání žádosti všechny požadované součásti.
- (10) Žadatel má možnost doplnit žádost o přednostní umístění a tímto požádat o zařazení do pořadníku schvalovaného radou města (dále jen „pořadník“). K této žádosti dokládá vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele, které nesmí být starší půl roku.

3. Evidence žádostí

- (1) Žádosti o nájem bytu v domě zvláštního určení eviduje odbor SV.
- (2) Žadatel nebude o zapsání do evidence žadatelů vyrozuměn písemně.
- (3) Žádost se vyřadí z evidence popř. z „pořadníku“:
 - a) nesplňuje-li žadatel podmínky pro podání žádosti dle čl. 2,
 - b) je-li bytová potřeba žadatele vyřešena jiným způsobem,
 - c) na vlastní žádost žadatele,
 - d) nebude-li žadatel ve lhůtě do 30 dnů reagovat na písemnou výzvu MěÚ Trinec k aktualizaci nebo doplnění své žádosti,
 - e) zjistí-li se, že žadatel při podání či změnách u své žádosti uvedl záměrně nesprávné údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,
 - f) v případě, že bez vážných důvodů odmítne žadatel uzavřít nájemní smlouvu na byt v domě zvláštního určení přiměřený jeho žádosti nebo tuto bez vážných důvodů do 30 dnů ode dne doručení dokladu o přidělení bytu v domě zvláštního určení neuzavře,
 - g) v případě, že k žádosti nedoložil do 1 měsíce od podání žádosti přílohy uvedené v čl. 2, body č. 4 – 8
 - h) v případě úmrtí žadatele,
 - i) v případě, že pomínou zdravotní důvody, případně nastane zhoršení zdravotního stavu, které povede ke kontraindikaci pro soužití v domě zvláštního určení (psychotická nemocnění, alkoholismus, drogová závislost, přenosná onemocnění, trvalé upoutání na lůžko apod.).
Pro vyřazení žádosti z těchto důvodů je nutné písemné potvrzení ošetřujícího lékaře žadatele.
 - j) v případě, že změní trvalé bydliště mimo území města Trinec,
 - k) v případě, že nebude splňovat podmínku nároku na invalidní důchod

21/11



- (4) V případě zamítnutí žádosti nebo pokud v průběhu evidence dojde ke změně a tímto k nesplnění podmínek, bude o tom žadatel písemně vyrozuměn.

4. Hodnocení žádostí a stanovení pořadí

- (1) Každá žádost bude prošetřena a bodově ohodnocena odborem SV. Rozhodující ukazatele pro bodové hodnocení žádosti jsou uvedeny v příloze č. 1 těchto „Zásad“.
- (2) Evidované žádosti o nájem bytu v domě zvláštního určení se postupně seřazují podle počtu bodů přiřazených na základě kritérií uvedených v příloze č. 1 těchto „Zásad“, a to v samostatných evidenčních seznamech dle velikosti bytu – v členění pro jednu nebo více osob. Je-li počet bodů stejný pro více žádostí, řadí se tyto žádosti podle data podání.
- (3) Po vyhodnocení přílohy č. 1 je žádost zavedena do „evidence“ žádostí o nájem v domě zvláštního určení, kterou vede odbor sociálních věcí.
- (4) V případě podání žádosti o přednostnímu umístění (vč. lékařského potvrzení), tato bude následně předložena k posouzení sociálně zdravotní komisí (dále jen SZK). Seznam doplněných žádostí o přednostní umístění do „pořadníku“ je individuálně předkládán SZK nejméně 2x ročně. Následně na návrh SZK schvaluje rada města aktuální „pořadník“, který je k nahlédnutí na odboru SV.
- (5) Dojde-li po bodovém ohodnocení žádosti k závažným změnám na straně žadatele, jehož žádost je vedena v evidenci či „pořadníku“ (např. ke změně zdravotního stavu, způsobu bydlení apod.), je o nich žadatel povinen písemně informovat odbor SV MěÚ Třinec, který provede nové šetření. Následně se provede nové zařazení.
- (6) V případě závažných změn dle výše uvedeného v bodě (4) u žádostí vedených v „pořadníku“ se žádostí bude zabývat SZK, která může navrhnout změnu v pořadníku a nechá úpravu pořadníku schválit radou města.
- (7) Pořadníky a evidence žádostí se vedou dle velikostí bytů a počtu osob v domácnosti
- pro 1 osobu - je určen byt 0+1
 - pro 2 osoby a více osob: - je určen byt 1+1, 2+0 či 2+1, popř. 3+0

5. Podmínky pro přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy

- (1) Uvolněný byt připravený k přidělení je nabízen žadateli na 1. místě „pořadníku“ a následně pak dalším žadatelům, přesně dle pořadí v seznamu, přičemž nelze zohledňovat požadavky na situování bytu.
- (2) Nájemní smlouvu uzavře odbor SMM MěÚ Třinec s konkrétním žadatelem z „pořadníku“ na základě doporučení odboru sociálních věcí.
- (3) Nájemce je povinen se dostavit na odbor SMM k uzavření nájemní smlouvy na byt v domě zvláštního určení do 15 dnů ode dne prokazatelného doručení výzvy odborem SV. Po uplynutí této lhůty, pokud k tomu nevedl vážný důvod, možnost uzavření nájemní smlouvy zaniká. Má se za to, že o uzavření smlouvy není zájem, přičemž žádost je vyřazena z pořadníku i evidence.
- (4) Nájemce bytu v domě zvláštního určení je povinen se po celou dobu nájmu řídit domovním řádem pro dům zvláštního určení a obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- (5) Během trvání nájmu je nájemce povinen písemně nahlásit do 8 dnů odboru SV každou změnu, která může mít vliv na plnění podmínek pro nájem bytu v domě zvláštního určení anebo na výši nájemného a záloh na plnění s nájmem spojené.

21



MĚSTO TŘINEC 2010

- (6) U nově sjednaných nájmu jsou byty přenechány do nájmu na dobu určitou, a to nejvýše na dobu 1 roku. U nájemců řádně plnících své povinnosti vyplývající z nájmu bytu po dobu sjednaného nájmu bude nájem prodloužován vždy o další 2 roky. Prodloužení nájmu bude upraveno dodatkem ke smlouvě.
- (7) U nájemců, kteří své povinnosti vyplývající z nájmu během nájmu neplnili řádně, uzavírání a prodloužení nájemních smluv se pak řídí podmínkami vnitřní směrnice č. 14/2009 čl. V, č. 3, 4, 5 a 8, schválené na 66. schůzi Rady města Třince konané 7.12.2009, usnesením č. 2009/3427. (viz příloha č. 2)
- (8) Je-li žadatel nájemce obecního bytu, je po přijetí nabídky přidělení bytu v domě zvláštního určení povinen ukončit nájemní vztah k obecnímu bytu dohodou a vrátit městu Třinec obecní byt.

6. Omezení nájemních práv

- (1) V bytech v domě zvláštního určení mohou bydlet pouze občané, kteří mají řádně uzavřenou nájemní smlouvu. Přenechání bytu nebo jeho části jiné osobě není přípustné.

7. Kompetence orgánů města

- (1) Rada města
 - jmenuje a odvolává členy sociálně zdravotní komise,
 - schvaluje konečný pořadník žadatelů,
 - schvaluje výměnu bytů
- (2) Sociálně zdravotní komise, jmenovaná radou města,
 - sestavuje pořadník žadatelů s přihlédnutím ke zdravotnímu stavu,
 - vyjadřuje se k žádostem o výměnu bytů v rámci domu zvláštního určení.
- (3) Odbor sociálních věcí
 - přijímá a eviduje žádosti,
 - připravuje podklady, provádí sociální šetření u žadatele a navrhuje bodové ohodnocení
 - vede evidenci žádostí o nájem v domě zvláštního určení
 - předkládá radě města ke schválení pořadník žadatelů sestavený SZK,
 - vydává písemné doporučení odboru správy majetku města k uzavření nájemní smlouvy s žadatelem schválenými radou města,
 - vydává písemné doporučení k prodloužení nájemní smlouvy, pokud jsou splněny podmínky těchto „Zásad“,
 - zasílá výzvu k uzavření nájemní smlouvy.
- (4) Odbor správy majetku města
 - vede agendu nájemních smluv,
 - uzavírá nájemní smlouvy a prodloužuje je na základě písemného doporučení odboru SV,
 - ukončuje nájemní smlouvy,
 - provádí vyúčtování nájmu a služeb,
 - zpracovává podklady pro soudní řízení,
 - podává žaloby na vyklizení bytu.

8. Závěrečná a přechodná ustanovení

- (1) Dle článku 5 bodu (3) u členů rodiny a partnerů, kteří bydleli ve společné domácnosti s nájemcem bytu a po jeho úmrtí či odchodu ze společné domácnosti nesplňují podmínky pro další nájem, lze řešit bytovou situaci přednostním přidělením či výměnou bytu v rámci bytového fondu města Třince dle Zásad pro nájem a výměny bytů ve vlastnictví města Třince.

RIH



MĚSTO TŘINEC 2010

- (2) Výměnu bytů v rámci domu zvláštního určení lze provádět pouze podáním žádosti na odbor SV, který ji postoupí k projednání SZK a ke schválení radě města. Odbor SV doporučí ke schválení jen ty žádosti, kde oba nájemci splňují podmínky Zásad pro nájem bytu v domě zvláštního určení – Domě s pečovatelskou službou Oldřichovice.
- (3) O výjimkách z těchto „Zásad“ rozhoduje rada města.
- (4) Schválením těchto „Zásad“ se ke dni 25.01.2010 ruší směrnice města Třince č. 24/08 Zásady pro nájem bytů v domě zvláštního určení „Dům s pečovatelskou službou Oldřichovice“.
- (5) Tyto „Zásady“ včetně příloh byly schváleny Radou města Třince usnesením č. 2010/3511 ze dne 25.01.2010 a nabývají účinnosti dnem 26.01.2010.

V Třinci dne 25.01.2010

.....
starostka města
RNDr. Věra Palkovská



.....
místostarostka
PhDr. Milada Hejmejová

20/11



Rozhodující ukazatele pro hodnocení žádosti o nájem bytu v DPS Oldřichovice

1.	Žadatel má trvalý pobyt v Třinci - do 1 roku - do 5 let - do 10 let - nad 10 let	ano/ne ano/ne ano/ne ano/ne	5 b. 10 b. 20 b. 25 b.
2.	Žadatel využívá pečovatelskou službu ve své domácnosti (za každý úkon v dohodě o poskytování služby 10 bodů)	ano/ne b.
3.	Žadatel je držitelem průkazu - TP - ZTP - ZTP/P	ano/ne ano/ne ano/ne	5 b. 15 b. 20 b.
4.	Rodinní příslušníci žadatele – manžel(ka), druh (družka), partner, děti, rodiče, sourozenci - nejsou známi (žadatel je nemá a bydlí sám) - bydlí v místě jeho trvalého bydliště - bydlí v městě Třinci (mimo jeho trvalé bydliště) - bydlí mimo město Třinec	ano/ne ano/ne ano/ne ano/ne	20 b. 0 b. 5 b. 10 b.
5.	Žadatel bydlí v podlaží (přízemí = 1. nadzemní podlaží) (není-li v domě výtah, od 2. nadz. podlaží 5 bodů za každé podlaží)	ano/ne	... b.
6.	Byt žadatele je bez základního příslušenství - bez rozvodu vody v bytě - bez teplé vody v bytě - topení pouze na tuhá paliva	ano/ne ano/ne ano/ne	10 b. 5 b. 5 b.
7.	Žadatel využívá k pohybu kompenzační pomůcky usnadňující pohyb: - invalidní vozík - berle (francouzské, podpažní)	ano/ne ano/ne	15 b. 10 b.
8.	Příspěvek na péči žadatele (za I. stupeň závislosti. 10 b., + 5 bodů za vyšší stupeň) Příspěvek na péči 2. a další osoby (za I. stupeň závislosti. 20 b., + 5 bodů za vyšší stupeň)	ano/ne ano/ne b. b.
Celkem bodů		b.

Sociální šetření u žadatele a návrh bodového ohodnocení provedl(a):

Dne
jméno, příjmení a podpis



Změny:

10.	Změny (navýšení o bodů) Datum		
	- 1)	ano/ne	... b.
	- 2)	ano/ne	... b.
	- 3)	ano/ne	... b.
	- 4)	ano/ne	... b.
	- 5)	ano/ne	... b.
	- 6)	ano/ne	... b.
	- 7)	ano/ne	... b.
	- 8)	ano/ne	... b.
Celkem nových bodů			... b.
Původní počet bodů			... b.
Celkem bodů		b.

Přehodnocení změny na základě šetření a nové ohodnocení provedl(a):

Dne:
jméno, příjmení a podpis

Změny:

10.	Změny (navýšení o bodů) Datum		
	- 1)	ano/ne	... b.
	- 2)	ano/ne	... b.
	- 3)	ano/ne	... b.
	- 4)	ano/ne	... b.
	- 5)	ano/ne	... b.
	- 6)	ano/ne	... b.
	- 7)	ano/ne	... b.
	- 8)	ano/ne	... b.
Celkem nových bodů			... b.
Původní počet bodů			... b.
Celkem bodů		b.

Přehodnocení změny na základě šetření a nové ohodnocení provedl(a):

Dne:
jméno, příjmení a podpis

21/11



Vybraná znění vnitřní směrnice č. 14/2009
Zásady pro hospodařením byty ve vlastnictví města |Třince

Článek V.

- (3) U nově sjednaných nájmu jsou byty přenechávány do nájmu na dobu určitou, a to na dobu 1 roku. U nájemců řádně plnících své povinnosti vyplývající z nájmu bytu **po dobu sjednaného nájmu bude nájem prodlužován vždy o další 2 roky.**
- (4) U nájemců, kteří mají nájem sjednaný na dobu určitou a své povinnosti vyplývající z nájmu během nájmu neplnili řádně, avšak **neprodleně po skončení nájmu** uhradili veškeré své dluhy na nájemném a službách s nájmem spojených včetně celého poplatku z prodlení a případného úroku z prodlení **i smluvní pokutu ve výši Kč 2.000,- , sjednané v nájemní smlouvě,** bude nájem prodloužen po uplynutí původně sjednané doby pouze o dobu 6 měsíců. Prodloužení bude provedeno teprve po zaplacení této smluvní pokuty. Jestliže po celou dobu těchto 6 měsíců bylo nájemné a úhrady za služby hrazeno řádně, bude postupováno podle bodu (3) **tohoto článku.**
- (5) Nájemcům, kteří mají nájem sjednaný na dobu neurčitou a své povinnosti vyplývající z nájmu neplnili řádně, bude doručena výpověď z nájmu. Výpověď z nájmu může být ze stejných důvodů také doručena nájemcům, kteří mají nájem sjednaný na dobu určitou. Pokud ke skončení výpovědní lhůty uhradí veškeré své dluhy na nájemném a službách s nájmem spojených včetně celého poplatku z prodlení, bude s nimi uzavřena nová nájemní smlouva **nebo dodatek o prodloužení nájmu** na dobu určitou 6 měsíců, **avšak za podmínky zaplacení smluvní pokuty ve výši Kč 2.000,- jako v bodě 4 toho článku, a to před uzavřením nové nájemní smlouvy nebo dodatku.** Jestliže po celou dobu těchto 6 měsíců nájemné a úhrady za služby hradili řádně, bude postupováno podle bodu (3) **tohoto článku.** V opačném případě bude postupováno podle bodu (4) **tohoto článku.**
- (8) Nájemní smlouvy **včetně dodatků k nim** za pronajímatele podepisuje vedoucí odboru správy majetku města v souladu s Organizačním řádem Městského úřadu Třinec.

RJ/M