

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

Byty v domě s pečovatelskou službou (DPS) 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 budou dva druhy bytů. Prvním jsou byty, jejichž výstavba byla spolufinancována z dotace, tzv. podporované byty. Byty mají regulované nájemné a mohou být obsazovány zájemci, kteří splňují zákonem stanovené podmínky. Těchto bytů bude po dokončení I. etapy výstavby 22, jsou o velikosti 1+kk a podlahové ploše 35 m². Byty pořízené bez dotace, tzv. ostatní byty, jsou o velikosti 2+kk, podlahové ploše 55 m² a k dispozici budou v I. etapě 4.

Byty v DPS neslouží k řešení bytových problémů občanů.

1. Podporované byty (v I. etapě 22 bytů vel. 1+kk)

1.1 Podmínky pro přijetí osob do podpořených 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 0,75 násobek průměrné měsíční mzdy v případě jednočlenné domácnosti (21.790,50 Kč) nebo 1,0 násobek v případě dvoučlenné domácnosti (29.504 Kč),
- zájemce 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).
- zájemce nevyžaduje celodenní péči, musí být částečně soběstačný, schopen pohybu (nesmí se jednat o mentální postižení zájemce, psychiatricky léčeného zájemce a zájemce s Alzheimerovou chorobou, infekční a parazitární chorobou, bacilonosiče, zájemce s toxikomanií a alkoholismem).

1.2 Hodnotící kritéria pro výběr zájemců o uzavření smlouvy

1.2.1 Vzhledem k tomu, že výše nájemného je regulována, nelze pro výběr zájemců o uzavření nájemní smlouvy, splňujících podmínky ad bod 1.1, použít kritérium uchazečem nabízené výše nájemného. Za tím účelem stanovila Rada města Sezimovo Ústí bodový systém:

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

- (i) **délka trvalého pobytu zájemce v Sezimově Ústí** – u zájemce, 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 zájemce neměl trvalý pobyt v Sezimově Ústí nepřetržitě, v tom případě se sčítají jednotlivé měsíce trvalého pobytu v Sezimově Ústí.
- (ii) **trvalý pobyt rodinného příslušníka** zájemce v Sezimově Ústí (možnost přiblížení rodin a usnadnění péče) k datu podání žádosti – každý celý měsíc trvalého pobytu tohoto příslušníka v Sezimově Ústí se násobí koeficientem 0,25, 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.
- b) **Věk žadatele** – započítává se 0,8 bodu za každý měsíc věku nad 65 let věku žadatele.
- c) **Uvolnění nájemního bytu ve vlastnictví města Sezimovo Ústí** zájemcem, za podmínky, že zájemce užíval byt min. 1 rok před podáním žádosti a nájemné v tomto bytě bylo stanoveno v souladu s usnesením ZM č. 62/2011/8 ze dne 25. 10. 2011 (39 Kč/m²) resp. bylo max. o 10 % vyšší než takto nově stanovené nájemné – 120 bodů
- d) Zájemce je stávajícím **uživatelé Pečovatelské služby města Sezimovo Ústí** a užíval služby min. 1 rok před datem podání žádosti (stávající účtované úkony PS v průměrné minimální výši 200 Kč, tzn. péče, ne stravné) – 60 bodů
- e) **Závislost na pomoci jiné fyzické osoby** (zák. 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.

1.2.2 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 zájemce. U zájemce 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 zájemce např. nevhodné sociální zázemí, osamělost, rodinné zázemí, domácí násilí, psychologický nátlak, špatná dostupnost bytu (absence výtahu).

1.2.3 Na základě přijatých žádostí a přidělených bodů bude vytvořen pořadník. Zájemci budou postupně, podle pořadí, oslovováni s návrhem na uzavření nájemní smlouvy s tím, že budou mít možnost výběru konkrétního bytu, který již nebyl obsazen zájemcem s vyšším bodovým ohodnocením. Zájemci budou moci:

- a) nájemní smlouvu uzavřít nebo
- b) nájemní smlouvu neuzavřít a zároveň:
 - (i) potvrdit zájem zůstat v pořadníku nebo
 - (ii) projevit zájem být z pořadníku vyřazen.

1.2.4 Pro první fázi výběru bude příjem žádostí probíhat v termínu od 1. 9. 2018 do 31. 10. 2018. Poté bude proveden výběr nových nájemců, až do vyčerpání kapacity.

1.2.5 Nebudou-li v první fázi nalezeni nájemci všech bytů, resp. po uzavření nájemních smluv na všechny byty, bude příjem žádostí obnoven. Pořadník bude dynamický, průběžně měněný o nové žádosti či o žádosti stažené.

1.2.6 Při uvolnění bytu budou opět oslofováni zájemci podle počtu získaných bodů (od nejvyššího) s tím, že budou moci:

- a) nájemní smlouvu uzavřít nebo
- b) nájemní smlouvu neuzavřít a zároveň:
 - (i) potvrdit zájem zůstat v pořadníku nebo
 - (ii) projevit zájem být z pořadníku vyřazen.

1.2.7 Důvody pro vyřazení žádosti z pořadníku:

- 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 čl. 1.4.7;
- d) žadatel odmítne sociální šetření;
- e) žadatel odvolal souhlas se zpracováním a uchováváním svých osobních a citlivých osobních údajů.

1.2.8 Rada města Sezimovo Ústí si vyhrazuje právo rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy mimo pořadí stanovené postupem dle čl. 1.2.1 až 1.2.7, 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 způsobena zdravotním stavem, kdy je osoba závislá na pomoci jiné fyzické osoby.

1.3 Podmínky uzavření nájemní smlouvy pro užívání podpořené pečovatelského bytu

1.3.1 Město uzavře s vybraným zájemcem nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy byla stavba bytů dokončena a schopna užívání, nájemní smlouvu k pečovatelskému bytu na dobu 2 let. Nájem se bude automaticky obnovovat, pokud nájemce, tj. uživatel bytu, o to bude mít zájem, resp. pokud neoznámí městu, že v nájmu nehodlá pokračovat.

1.3.2 V případě ukončení stávající nájemní smlouvy musí být nejpozději do tří měsíců od vyklizení bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou splňující podmínky.

1.3.3 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 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.

- 1.3.4 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.
- 1.3.5 Výše nájemného činí 49 Kč/m².
- 1.3.6 Maximální cenu nájemného za 1 m² může upravit MMR, jestliže nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen od posledního stanovení limitu překročí 5 %. Upravený limit nájemného vyhláší a zveřejní MMR na svých webových stránkách.

1.4 Přijímání žádostí o nájem

- 1.4.1 Zájemce podává žádost na předtištěném formuláři, který je povinen vyplnit úplně a pravdivě. Formulář žádosti a Pravidla pro přidělování a užívání bytů v DPS lze získat na Oddělení sociálních služeb na Městském úřadu Sezimovo Ústí nebo jsou ke stažení na webových stránkách města.
- 1.4.2 Žádosti o přidělení bytu v domě s pečovatelskou službou přijímá a eviduje Oddělení sociálních služeb Městského úřadu Sezimovo Ústí. Evidence přijatých nevyřízených žádostí je vedena ve jmenných seznamech, kde jsou seřazeny podle data podání. Seznam nemá charakter pořadníku a zaevidováním žádosti nevzniká právní nárok na uzavření nájemní smlouvy.
- 1.4.3 Oddělení sociálních služeb písemně vyrozumí zájemce o zapsání do seznamu zájemců o byt v domě s pečovatelskou službou, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podání žádosti.
- 1.4.4 Každému zájemci jsou započteny body podle kritérií v podmínkách pro podávání žádostí.
- 1.4.5 Při rozhodování o umístění nebude přihlíženo k datu podání žádosti a bude vždy upřednostněn zájemce podle aktuálního pořadí zájemců dle bodového ohodnocení, popř. zdravotního stavu a míry potřeby;
- 1.4.6 Přílohami žádosti budou zejména:
 - a) souhlas se zpracováním osobních údajů;
 - b) vyjádření lékaře ke způsobilosti žadatele o přidělení bytu v DPS.
- 1.4.7 Žadatel je povinen jakoukoli změnu skutečností rozhodných pro výběr, zejm. změnu zdravotního stavu, změnu bytových poměrů bez zbytečného odkladu oznámit písemně či e-mailem Oddělení sociálních služeb Městského úřadu Sezimovo Ústí.

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 čl. 1.2.2.
- 1.5.2 O přidělení bytu bude zájemce 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 pečovatelských služeb 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 pečovatelská služba neprovozuje, bude nájemce využívat služeb jiných poskytovatelů. Čerpání služeb v uvedené výši není potřeba v případě pobytu v nemocnici.
- 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 (v I. etapě 4 byty vel. 2+kk)

2.1 Podmínky pro přijetí osob do nepodpořených pečovatelských bytů

- věk nad 65 let a/nebo přiznaný příspěvek na péči,
- zájemce nevyžaduje celodenní péči, musí být částečně soběstačný, schopen pohybu (nesmí se jednat o mentální postižení zájemce, psychiatricky léčeného zájemce a zájemce s Alzheimerovou chorobou, infekční a parazitární chorobou, bacilonosiče, zájemce s toxikomanií a alkoholismem).

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 schválených usnesením Rady města Sezimovo Ústí č. 471/2016 ze dne 19. 12. 2016 s těmito odchylkami a doplněními:

- a) Základní podmínkou pro výběr nájemce je splnění podmínek dle bodu 2.1 viz výše, podmínka uvedená v čl. IV odst. 6 pravidel je podmínkou další.
- b) 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, 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 o poskytování pečovatelských služeb 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 pečovatelská služba neprovozuje, bude nájemce využívat služeb jiných poskytovatelů. Čerpání služeb v uvedené výši není potřeba v případě pobytu v nemocnici.