



Zásady

pro uzavírání nájemních smluv v bytových domech pro seniory a osoby se zdravotním postižením v majetku statutárního města Karviné

Schváleno:	22.07.2015
Účinnost:	23. 7. 2015
Zpracovatel:	Odbor sociální, Odbor organizační

Rada města Karviné vydala dne 22. 7. 2015 tyto Zásady pro uzavírání nájemních smluv v bytových domech pro seniory a osoby se zdravotním postižením v majetku statutárního města Karviné (dále jen Zásady):

Článek 1

Úvodní ustanovení a pojmy

- 1.1 Těmito zásadami se stanoví pravidla pro uzavírání nájemních smluv k bytům v určených bytových domech v majetku statutárního města Karviné. V souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zákona č.128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozhoduje o uzavírání nájemních smluv Rada města Karviné.
- 1.2 Byty v bytových domech se pro účely těchto zásad rozumí byty v domech pro seniory starší 65 let a osoby se zdravotním postižením Jde o samostatné objekty s malometrážními bytovými jednotkami. Bytové domy (dále jen BD) se nachází v těchto lokalitách Karviné:
 - a) Markova 48, Karviná-Fryštát,
 - b) Borovského 814, Karviná-Ráj,
 - c) U Lesa 871, Karviná-Ráj,
 - d) U Svobodáren 1300, 1303, Karviná-Nové Město
 - e) Leonovova 1796, Karviná-Hranice.
- 1.3 Bydlení v BD, které jsou citovány v bodě 1.2, se poskytuje především osaměle žijícím občanům starším 65 let nebo osobám se zdravotním postižením, kterým byl přiznán invalidní důchod pro invaliditu ve třetím stupni. Tím, že se soustředí senioři a osoby se zdravotním postižením uvedených BD, je jim umožněno alespoň v částečné míře zachovat si vlastní soukromí a odpovídající životní potřeby.
- 1.4 Správcem majetku se rozumí pro účely těchto Zásad Odbor majetkový Magistrátu města Karviné.
- 1.5 Správcem bytového fondu se pro účely těchto Zásad rozumí společnost BYTservis-slужby, spol. s r.o. Karviná, se sídlem Prameny 603, Karviná-Ráj.
- 1.6 Vlastníkem či pronajímatelem se pro účely těchto Zásad rozumí statutární město Karviná.

Článek 2

Podání žádostí

- 2.1 Žadatel, který se uchází o uzavření nájemní smlouvy k bytu v BD má právo podat si písemnou žádost na Odboru sociálním (dále jen OSo).

- 2.2 Žádost o uzavření nájemní smlouvy k bytu v BD může podat občan České republiky za splnění všech níže uvedených podmínek:
- má v době podání žádosti trvalý pobyt ve městě Karviná a to nejméně 5 let nebo 2 roky nepřetržitě v případě, že má přímou rodinnou vazbu na občany Karviné,
 - je svéprávný popř. je omezen ve svéprávnosti, ale je schopen žít samostatně,
 - dovršil 65 let věku, nebo je mu přiznán invalidní důchod pro invaliditu třetího stupně, přičemž jeho zdravotní stav nevyžaduje komplexní péči a jeho sociální poměry vyžadují řešení nepříznivé sociální situace, které odůvodňují potřebu poskytování sociálních služeb, nebo lze odůvodněně předpokládat, že tuto pomoc bude potřebovat pro postupné ubývání soběstačnosti a zhoršování zdravotního stavu,
 - nemá neuhrazené závazky vůči městu Karviná,
 - nemá neuhrazené závazky vůči organizacím spravujících ostatní bytový fond na území města,
 - není trvale upoután na lůžko s přihlédnutím k jeho zdravotnímu stavu, nemá závažné duševní onemocnění a není závislý na alkoholu či jiných toxických látkách,
 - prokáže OSo doložením potvrzení o výši příjmu, že jeho finanční prostředky postačují k úhradě nájemného a služeb s nájmem souvisejících,
 - pokud byla žádost vyřazena z evidence žadatelů o byt v BD a to z důvodu, že žadatel 2x bezdůvodně odmítnul nabízený byt, může si občan podat novou žádost o byt v BD po uplynutí 6 měsíců ode dne vyřazení z evidence žadatelů.
- 2.3 V žádosti o uzavření nájemní smlouvy k bytu v BD (dále jen „žádost“) mohou být uvedeni:
- manžel/manželka,
 - druh/družka, který žije trvale s žadatelem ve společné domácnosti alespoň po dobu 3 let,
 - sourozenci nebo jiný rodinný příslušník, který žije trvale s žadatelem ve společné domácnosti alespoň po dobu 3 let.
- V době podání žádosti musí osoba dle písm. a) až c) dovršit věku alespoň 55 let, pokud není splněna podmínka invalidního důchodu pro invaliditu 3. stupně a zároveň musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 2.2, písm. a), b), d) až g).
- 2.4 Nedílnou součástí žádosti je vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele a dalších osob v žádosti uvedených.
- 2.5 Žadatel má možnost během evidence žádosti u OSo požádat o přednostní umístění. OSo zhodnotí celkovou, pro žadatele nepříznivou sociální situaci (např. kdy neuzavřením nájemní smlouvy k bytu v BD může dojít k sociálnímu vyloučení, popř. dojde ke zhoršení zdravotního stavu) a rozhodne o zařazení do evidence urgentních žádostí. OSo si vyhrazuje v takovém případě právo rozhodnout o umístění do bytu v bytovém domě v kterékoliv lokalitě uvedené v Článku 1 odst. 1.2. V případě, že žadatel odmítne nabízený byt, bude nadále posuzován bez přednostního umístění.

Článek 3 Evidence žádostí

- 3.1 Žádosti o uzavření nájemní smlouvy k bytu v BD eviduje OSo.
- 3.2 Žadatel bude o zapsání do evidence žadatelů vyrozuměn písemně.
- 3.3 Evidence žádostí se vede dle velikostí bytů a počtu osob v domácnosti.
- pro 1 osobu - je určen byt 0+1, popř. 1+1 (byl 1+1 je pouze BD U Svobodáren 1300 a 1303, Karviná-Nové Město),
 - pro 2 osoby a více osob - je určen byt 1+1, 2+0, popř. 2+1.
- 3.4 Žádost se vyřadí z evidence:
- nesplňuje-li žadatel podmínky dle Článku 2 odst. 2.2, 2.3, 2.4,

- b) je-li bytová potřeba, popř. sociální situace žadatele vyřešena jiným způsobem (např. koupí bytu, umístěním v Domově pro seniory nebo v Penziónu pro seniory, bydlením u rodinných příslušníků apod.),
- c) na vlastní žádost žadatele,
- d) zjistí-li se, že žadatelem byly poskytnuty záměrně nepravdivé údaje, které jsou způsobilé ho neoprávněně zvýhodnit,
- e) v případě, že bez vážných důvodů odmítne 2x nabídku na uzavření nájemní smlouvy k bytu v BD,
- f) v případě úmrtí žadatele,
- g) v případě, že u žadatele pominou zdravotní důvody, nebo nastane zhoršení zdravotního stavu, který povede ke kontraindikaci pro soužití v BD (psychotická onemocnění, alkoholismus, drogová nebo jiná závislost na návykových látkách, přenosné onemocnění, trvalé upoutání na lůžko apod.),
- h) v případě, že u žadatele dojde ke změně trvalého bydliště mimo území města Karviné.

Článek 4

Hodnocení žádostí pro uzavírání nájemních smluv k bytům v bytových domech

- 4.1 Každá žádost bude prošetřena a bodově ohodnocena OSo. Rozhodující ukazatele pro bodové hodnocení žádostí jsou uvedeny v příloze č. 1 těchto Zásad.
- 4.2 Při posuzování žádosti OSo zejména přihlíží:
 - a) k bodovému ohodnocení žádosti dle kritérií uvedených v příloze č. 1, která je součástí těchto Zásad,
 - b) ke zdravotním a sociálním poměrům žadatele,
 - c) k bytovým poměrům žadatele,
 - d) k délce podání žádosti,
- 4.3 Dojde-li po bodovém ohodnocení k závažným změnám na straně žadatele, je o nich žadatel povinen písemně nebo osobně informovat OSo do 15 dnů od nastalé skutečnosti.

Článek 5

Podmínky pro přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy

- 5.1 O uzavření smlouvy o nájmu bytu v BD rozhoduje Rada města Karviné (dále jen RM). Návrh na uzavření smlouvy o nájmu bytu v BD předkládá RM správce majetku, na základě doporučení OSo. Schválený návrh na uzavření nájemní smlouvy je postoupen správci bytového fondu, který je plně zodpovědný za vyhotovení smlouvy o nájmu bytu v bytovém domě se všemi náležitostmi. Smlouva u nájmu bytu v BD bude podepsána nájemcem a jednatelem společnosti BYTservis-služby, spol. s.r.o. Karviná. Jeden výtisk smlouvy bude správcem bytového fondu zaslán správci majetku do 7 dnů od uzavření smlouvy.
- 5.2 Nájemní smlouvu k bytu v bytovém domě je žadatel povinen uzavřít se statutárním městem Karviná, zastoupeným správcem bytového fondu, BYTservisem-služby spol. s. r. o. Karviná do 5 dnů od rozhodnutí RM. Uplynutím výše uvedené lhůty platnost nabídky zaniká.
- 5.3 Smlouva o nájmu bytu v bytovém domě se uzavírá na dobu neurčitou.
- 5.4 Smlouva o nájmu bytu je uzavírána se žadatelem popř. s jeho manželem/manželkou, druhem/družkou. O uzavření nájemní smlouvy s dalšími osobami uvedenými v žádosti o přidělení bytu v bytovém domě rozhoduje RM, na základě doporučení OSo.
- 5.5 Pokud bezdůvodně žadatel 2x odmítne nájemní smlouvu k bytu v BD uzavřít, OSo o tom provede písemný záznam do spisu opatřený datem odmítnutí a podpisem žadatele. Pokud žadatel odmítne záznam podepsat, bude do spisu uložen bez jeho podpisu. Žádost o přidělení bytu v BD bude po druhém odmítnutí z evidence vyřazena. O této skutečnosti bude vyřazený žadatel písemně Odborem sociálním informován.

Článek 6

Omezení nájemních práv

- 6.1 V bytech v BD mohou bydlet pouze občané, splňující podmínky uvedené v těchto Zásadách.
- 6.2 Přenechání bytu nebo jeho části jiné osobě do podnájmu anebo přihlášení dalších osob do společné domácnosti není bez rozhodnutí OSO přípustné. Toto se nevztahuje na přihlášení manžela/manželky, druha/družky.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

- 6.3 Tyto Zásady ruší „Zásady pro uzavírání nájemních smluv v domech s pečovatelskou službou v majetku statutárního města Karviné“ schválené Radou města Karviné usnesením č. 4065 ze dne 24. 9. 2014.
- 6.4 O výjimkách z těchto Zásad rozhoduje Rada města Karviné.
- 6.5 Tyto Zásady byly schváleny usnesením Rady města Karviné č. 1004 ze dne 22. 7. 2015.a nabývají účinnosti dnem 23. 7. 2015. Žádosti přijaté před dnem účinnosti těchto Zásad budou posuzovány dle Zásad platných do 23. 7. 2015.

Tomáš Hanzel v. r.
primátor města

Ing. Jan Wolf v. r.
náměstek primátora

Příloha č. 1

Rozhodující ukazatele pro hodnocení žádosti o nájem bytu v BD

1.	Žadatel má trvalý pobyt v Karvině	ano - ne	5 bodů
	- 1-5 let	ano - ne	10 bodů
	- nad 5 let/ 2 roky s přímou rodinnou vazbou na občany Karvině	ano - ne	15 bodů
2.	Žadatel využívá pečovatelskou službu ve své domácnosti	ano - ne	15 bodů
3.	Žadatel je držitelem mimořádných výhod TP, ZTP, ZTP/P	ano - ne	10 bodů
4.	Osamělost	ano - ne	0 bodů
	- společná domácnost s rodinou	ano - ne	10 bodů
	- rodina mimo domácnost	ano - ne	20 bodů
5.	Žadatel obývá	ano - ne	0 bodů
	- rodinný domek společně s rodinnými příslušníky	ano - ne	0 bodů
	- byt v osobním vlastnictví, družstevní byt či byt jiného vlastníka společně s jinou osobou	ano - ne	5 bodů
	- rodinný domek samostatně	ano - ne	5 bodů
	- byt v osobním vlastnictví, družstevní byt či byt jiného vlastníka samostatně	ano - ne	10 bodů
- jinou formu bydlení (např. azylový dům, ubytovna apod.)	ano - ne		
6.	Byt žadatele je	ano - ne	0 bodů
	- standardní kategorie	ano - ne	10 bodů
7.	Byt žadatele je umístěn v domě	ano - ne	0 bodů
	- s výtahem	ano - ne	5 bodů
	- bez výtahu - I. až II. nadzemní podlaží	ano - ne	10 bodů
	- bez výtahu - III. a vyšší nadzemní podlaží	ano - ne	
8.	Žadatel při umístění do DPS odevzdá byt v majetku města	ano - ne	20 bodů
9.	Žadateli je vyplacen příspěvek na péči	ano - ne	10 bodů
	- příspěvek na péči 2. a další osoby (v I. stupni 5 bodů, za každý další stupeň + 5 bodů)	ano - ne	- . bodů
10.	Žadatel využívá k pohybu kompenzační pomůcky usnadňující pohyb	ano - ne	10 bodů
	- berle (francouzské, podpažní a jiné kompenzační pomůcky podporující pohyb)	ano - ne	15 bodů
	- invalidní vozík, slepecká hůl	ano - ne	
	Celkem bodů		- bodů