

P R A V I D L A
pro přidělování bytů zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou
a uzavírání nájemních smluv na byty zvláštního určení

Čl. I.
Úvodní ustanovení

1. Tento vnitřní předpis stanoví v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“), pravidla pro přidělování bytů v domech s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“) ve vlastnictví města Mnichovo Hradiště a uzavírání nájemních smluv na byty v DPS. Byty v DPS jsou byty zvláštního určení.
2. Provoz v DPS se řídí domovním řádem.
3. Účelem ubytování v DPS se současným využíváním pečovatelské služby je umožnit občanům v důchodovém věku a zdravotně postiženým občanům, aby mohli sami, alespoň v částečné míře, zajišťovat své životní potřeby při zachování vlastního soukromí. Ubytování v DPS není určeno pro řešení bytové situace žadatele.
4. Byty v DPS jsou určeny pouze pro osoby, které vzhledem k jejich zdravotnímu stavu, věku, sociálním poměrům a ubývání soběstačnosti, potřebují a využívají pečovatelskou službu.
5. Na pronájem bytu zvláštního určení v DPS není právní nárok.

Čl. II.
Podmínky přijetí do DPS

1. Byt zvláštního určení v DPS lze přidělit do nájmu pouze:
 - zdravotně postiženým občanům nebo občanům v důchodovém věku, starších 65 let, jejichž zdravotní stav, věk a sociální poměry odůvodňují ubytování v DPS
 - manželské dvojici, dvojici žijící ve vztahu, popřípadě jiné příbuzenské dvojici žijící ve společné domácnosti, z nichž alespoň jeden je již v důchodovém věku nebo zdravotně postižený a jeho zdravotní stav, věk nebo sociální poměry odůvodňují ubytování v DPS.
2. Žadatel i přes svou sníženou soběstačnost, musí být schopen vést poměrně samostatný život a nevyžadovat komplexní zdravotní péči.
3. Žadatel má trvalý pobyt na území správního obvodu obce s rozšířenou působností Mnichova Hradiště. V případě nezájmu o byt občanem správního obvodu Mnichovo Hradiště, lze přidělit byt i občanovi z jiného správního obvodu.
4. Byty v DPS lze přidělit pouze žadateli, který se zaváže, že po celou dobu umístění bude pravidelně využívat pečovatelskou službu, která v DPS poskytuje pečovatelské služby na základě rozhodnutí pronajímatele. Předpokladem k uzavření nájemní smlouvy je pravidelné odebírání minimálně dvou základních úkonů pečovatelské služby.
5. Pravidelný měsíční příjem žadatele - jednotlivce - musí dosáhnout alespoň výše 7.000,- Kč měsíčně, pokud tomu tak není, žadatel musí prokázat schopnost hradit náklady spojené s užíváním bytu jiným způsobem.
6. Podmínky pro přijetí žádosti nesplňuje občan, který:
 - a) je zcela soběstačný, schopný žít bez cizí pomoci v dosavadním prostředí,
 - b) vzhledem ke svému zdravotnímu stavu vyžaduje trvalé ošetření zdravotnickým personálem nebo trvalý dohled,

- c) trpí závislostí na návykových látkách nebo alkoholismem,
- d) trpí přenosnými, infekčními a parazitárními chorobami,
- e) je postižen psychickými poruchami, které vylučují bydlení v DPS,
- f) jehož chování a způsob života znemožňuje běžné občanské a kolektivní soužití v domě (rasy nesnášenlivosti a asociální jednání)
- g) má vůči městu Mnichovo Hradiště neuhrazené pohledávky (zejména dlužné nájemné, místní poplatky, pokuty

7. Nesplnění podmínek dle bodu 6 písm. a) – g), posuzuje odbor sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Mnichovo Hradiště na podkladě předložených dokladů a sociálního šetření.

Čl. III. Podání žádosti

1. Žádost o poskytnutí nájmu bytu může podat pouze občan způsobilý k právním úkonům.
2. Žadatel, který se uchází o umístění do DPS, podá písemnou žádost adresovanou městu Mnichovo Hradiště, Odboru sociálních věcí a zdravotnictví, a to pouze na příslušném tiskopise (viz příloha č. 1). Tiskopis je uložen na Odboru sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Mnichovo Hradiště a je ke stažení na webových stránkách města.
3. Součástí žádosti je „Vyjádření lékaře o vhodnosti umístění žadatele do bytu v DPS“ (viz příloha č. 2). O vyjádření lékaře si žadatel žádá sám, poplatek za toto vyjádření žadatel hradí též sám. K žádosti se přikládá potvrzení o výši a druhu důchodu, kopie rozhodnutí o přiznání příspěvku na péči (pokud má přiznán) a návrh kopie smlouvy o poskytování pečovatelské služby (pokud bude uzavřena podle čl.II, odst. 4 těchto pravidel).
4. Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Mnichovo Hradiště je oprávněn požadovat po žadateli předložení i dalších podkladů k žádosti a je oprávněn provádět sociální šetření za účelem zjištění sociálních, zdravotních a bytových poměrů žadatele.
5. Žadatel je povinen vždy k 31.03. kalendářního roku, písemně oznámit Odboru sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Mnichovo Hradiště, zda na své žádosti trvá. Zároveň je povinen v průběhu roku neprodleně hlásit všechny změny údajů uvedených v žádosti, které by měly vliv na posouzení jeho žádosti (např. změnu bydliště, zdravotního stavu apod.)
6. Manželské či partnerské dvojice, které žijí ve společné domácnosti, a alespoň jedna osoba z nich splňuje podmínky pro přijetí do DPS uvedené v čl. II. podávají společnou žádost.

Čl. IV. Evidence žádostí

1. Žádosti o umístění do DPS přijímá a eviduje Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Mnichovo Hradiště. Evidence přijatých nevyřízených žádostí je vedena ve jmenných seznamech, které jsou seřazeny podle data podání. Seznam nemá charakter pořadníku a zaevidováním žádosti nevzniká právní nárok na uzavření nájemní smlouvy. Pro přidělení bytu není rozhodující doba vedení žádosti v evidenci, ale potřebnost žadatele ohledně zajištění péče o jeho osobu a domácnost, v čase rozhodování o žádosti.
2. O přijetí či nepřijetí žádosti do evidence bude žadatel písemně informován do 30 dnů ode dne podání žádosti.

3. Osamělý občan si může podat žádost o byt v DPS o velikosti 1+kk. Manželé nebo jiná dvojice si mohou podat žádost o byt velikosti 2+kk. Do upravených bezbariérových bytů se přednostně umísťují žadatelé se sníženou pohyblivostí a do dvoupokojových bytů pouze manželé či jiné dvojice, které chtějí žít ve společné domácnosti. Až v případě, kdy o dvoupokojový byt nemá zájem žádná vhodná dvojice a tento je více jak 2 měsíce prázdný, je možné umístit v tomto bytě i jednotlivce.

4. Žádost se vyřadí z evidence:

- a) byla-li již kladně vyřízena
- b) nesplňuje-li již žadatel podmínky pro podání žádosti dle čl. II.,
- c) na vlastní žádost žadatele,
- d) nebude-li žádost o přidělení bytu do DPS v řádném termínu žadatelem obnovena dle odst. 5 čl. III,
- e) zjistí-li se, že žadatel při podání nebo změně žádosti uvedl neúplné nebo nesprávné údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,
- f) v případě, že žadatel bez vážných důvodů odmítne uzavřít smlouvu o nájmu bytu v DPS nebo tuto bez vážných důvodů do 30 dnů ode dne doručení výzvy k převzetí bytu do nájmu neuzavře,
- g) v případě, že pominou zdravotní důvody, případně nastane zhoršení zdravotního stavu do takové míry, že to není slučitelné s možností pobytu v DPS (viz čl. II.),
- h) je-li žadatel umístěn do zařízení sociální péče,
- i) v případě úmrtí žadatele.

5. O vyřazení z evidence se zasílá písemná informace do 30 dnů od vyřazení z evidence.

Čl. V. Přidělení bytu v DPS

1. Při rozhodování o umístění bude upřednostněn žadatel podle aktuálního zdravotního stavu a míry potřeby poskytování pečovatelské služby. U žadatelů s nejvyšší mírou potřeby umístění do DPS probíhá postupně sociální šetření za účelem prověření aktuálnosti žádosti a zjištění současných sociálních a bytových poměrů.

2. U žadatele se zohledňuje 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, dále vlastnictví průkazu mimořádných výhod, tj. TP, ZTP, ZTP/P, potřeba sociálních služeb.
- b) sociální, zdravotní a bytové poměry žadatele např. nevhodné sociální zázemí současného bydlení, povaha vlastnictví bytu – žadatel je podnajímelem, apod., osamělost, rodinné zázemí, domácí násilí, psychický nátlak, špatná dostupnost bytu (výťah).
- c) zda již využívá pečovatelskou službu

3. O přidělení bytu v DPS, který je ve vlastnictví Města Mnichovo Hradiště, do nájmu konkrétnímu žadateli rozhoduje Rada města na návrh odboru sociálních věcí a zdravotnictví a bytové komise pro výběr uchazečů do DPS. Při přípravě návrhu pro Radu města Mnichovo Hradiště komise vybírá budoucí nájemce bytu v DPS ze seznamu žadatelů vedené na odboru sociálních věcí a zdravotnictví.

4. Změní-li se zdravotní stav nájemce natolik, že již nesplňuje podmínky pro další pobyt v DPS, tzn., že bude trvale potřebovat komplexní péči druhé osoby, doporučí se ve spolupráci s rodinnými příslušníky a příslušným ošetřujícím lékařem, možnost řešení umístěním v zařízení vhodného typu, které bude plně odpovídat potřebám nájemce a jeho zdravotního stavu.

Čl. VI. Omezení nájemních práv

1. V bytech DPS mohou bydlet pouze občané, kteří uzavřeli nájemní smlouvu.
2. Do bytu v DPS nelze přihlásit k trvalému pobytu jiné osoby než ty, se kterými byla uzavřena nájemní smlouva. Rovněž přenechání bytu nebo jeho části jiným osobám do užívání není přípustné.

Čl. VII. Ukončení nájemních práv

1. Pokud nájemce nebude řádně plnit své povinnosti spojené s nájmem bytu v DPS (včetně nevyužívání pečovatelské služby), neprodlouží pronajímatel nájemci nájemní smlouvu. V případě, že nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, pronajímatel mu vypoví smlouvu okamžitě a bez výpovědní lhůty a nájemce bude povinen odevzdat byt bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu (dle § 2291 ObčZ).

2. Nájem bytu zvláštního určení může být ukončen těmito způsoby:

- Písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem (§ 1981 ObčZ)
- Písemnou výpovědí nájemce, přičemž výpovědní lhůta je tříměsíční, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, avšak vždy pouze za podmínky úplného vyrovnání vzájemných práv a závazků
- Uplynutím doby v případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou
- Výpovědí pronajímatele v tříměsíční výpovědní době (§ 2288 ObčZ), a to zejména z těchto důvodů:
 - o poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - o je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - o má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
 - o je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- Smrtí nájemce

3. Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, neplatí pro byty zvláštního určení ujednání o přechodu nájmu (dle § 2301 ObčZ).

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. O případných výjimkách z Pravidel o přidělování bytů rozhoduje Rada města Mnichovo Hradiště
2. Těmito pravidly se ruší pravidla schválená Radou Města dne 3.6.2013
3. Pravidla byla schválena Radou města Mnichovo Hradiště usnesením č. 135 ze dne 20.03.2017, s účinností od 01.04.2017.

V Mnichově Hradišti dne 22.03.2017