

ZÁSADY

pro uzavírání smluv o nájmu bytu v domě s pečovatelskou službou, K Penzionu 120, Dolní Lutyně

I.

Úvodní ustanovení

1. Těmito zásadami se stanoví pravidla pro uzavírání nájemních smluv k obecním bytům v majetku obce Dolní Lutyně, a to konkrétně pro byty v **domě s pečovatelskou službou, ul. K Penzionu 120.**
2. Obecně se uzavírání nájemních smluv na obecní byty řídí Zásadami pro uzavírání smluv o nájmu bytů v majetku obce Dolní Lutyně.
3. V souladu s ust. § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění, rozhoduje o uzavírání nájemních smluv Rada obce Dolní Lutyně.
4. Smlouvu o nájmu bytu uzavírá obec Dolní Lutyně, zastoupená starostou obce. Starosta je oprávněn pověřit podpisem smlouvy o nájmu bytu zaměstnance obecního úřadu.
5. Smlouva se uzavírá dle ustanovení §2235 a následující zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
6. Na uzavření smlouvy o nájmu bytu nemá občan právní nárok.

II.

Vymezení pojmů

Pro tyto Zásady se rozumí pojmy:

- Dům s pečovatelskou službou-Bytový dům na ul. K Penzionu 120, je rozdělen na 2 části – starou a novou, dále jen DPS
- Stará část DPS-Původní 3-patrová budova na ul. K Penzionu 120 bez přístavby. Tato část není bezbariérová.
Je zde 6 bytů první kategorie určených k trvalému bydlení a 1 byt sloužící k dočasnému ubytování občanů obce Dolní Lutyně při nenadálých havarijních situacích (povodeň, požár, aj.)
- Nová část DPS-Přístavba DPS, která byla zřízena z dotace ze státního rozpočtu, ministerstva pro místní rozvoj. Dle § 3075 z.č. 89/2012 Sb.,ve znění pozdějších předpisů lze uzavřít smlouvu o nájmu tohoto bytu jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností a nájem lze vypovědět jen s předchozím souhlasem tohoto úřadu.
Je zde 12 bytů, z toho 2 byty dvoupokojové sloužící přednostně pro ubytování manželské, partnerské nebo sourozenecké dvojice.
- Byt - byt v domě s pečovatelskou službou
- Pečovatelská služba-Terénní služba poskytovaná osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního stavu.
- Komise sociální a SPOZ- Komise zřízená radou obce, dále jen Komise
- SPOZ - sbor pro občanské záležitosti
- Obec - obec Dolní Lutyně

III. Podmínky pro přidělení bytu

1. Byty v DPS jsou určeny zejména seniorům a zdravotně postiženým občanům, kteří mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, nebo zdravotního stavu. Pro zdravotně postižené osoby jsou přednostně určeny byty v nové části DPS. Přijímání jsou občané, kteří dosáhli věku rozhodného pro přiznání starobního důchodu nebo jsou příjemci invalidního důchodu nad 55 let.
2. Žadatel může být občan České republiky způsobilý k právním úkonům, který má na území obce Dolní Lutyně trvalý pobyt, nebo byl dlouholetý občan Dolní Lutyně, případně rodina žadatele žije v obci.
3. Žadatel nesmí být dlužníkem obce Dolní Lutyně.
4. Žadatel o byt podává žádost na předepsaném tiskopise, který obdrží na sociálním úseku obecního úřadu. Tiskopis je rovněž přístupný na webových stránkách obce: <http://new.dolnilutyne.org/> - sekce Obecní úřad – sociální, zemědělství.
5. Součástí žádosti je také posouzení aktuálního zdravotního stavu obvodním lékařem žadatele. Toto posouzení nesmí být starší než 3 měsíce, a to k datu případného přidělení bytu. V případě výběru vhodného kandidáta vyzve sociální úsek žadatele o aktualizaci posouzení zdravotního stavu. Poplatek za toto vyjádření si hradí žadatel.
6. Sociální úsek vede evidenci žadatelů. Dnem podání žádosti je žadatel zařazen do seznamu žadatelů o nájem bytu v DPS.
7. Žádost je platná 2 roky, poté ji musí žadatel aktualizovat. Neaktualizované žádosti budou automaticky z evidence vyřazeny.
8. O přidělení bytu rozhoduje Rada obce Dolní Lutyně na základě doporučení komise sociální a SPOZ.
9. Komise sociální a SPOZ sestavuje pořadník dle naléhavosti. Při výběru vhodných uchazečů přihlíží k rodinnému zázemí, osamělosti, nevyhovujícím bytovým podmínkám, doporučení lékaře aj.

IV. Skutečnosti vylučující přidělení bytu

1. Žadatel nesplňuje podmínky pro přidělení dle čl. III, body 1-5 těchto Zásad.
2. Žadatel vyžaduje celodenní péči, která je poskytována v pobytových zařízeních sociální péče.
3. Žadatel trpí psychickou poruchou, která vylučuje soužití nájemníků, nebo má projevy nesnášenlivosti, konfliktního a asociálního jednání.
4. Žadatel trpí infekčním onemocněním, které může ohrozit okolí.
5. Žadatel je závislý na alkoholu nebo jiných návykových látkách.

V.

Vyřazení žádosti z evidence

Z evidence o byt v DPS bude žádost vyřazena

1. na základě žádosti žadatele
2. pokud žadatel přestal splňovat podmínky pro přidělení bytu (viz bod III.)
3. pokud byl žadatel umístěn v zařízení sociální péči či jiném zařízení, které má pobytový charakter
4. pokud již byl 2krát žadateli ze strany obce nabídnut byt v DPS a žadatel ho bez udání vážného důvodu odmítl. Vážnými důvody se rozumí např. přechodná péče mimo místo trvalého pobytu žadatele
5. pokud žadatel zemřel

VI.

Postup při přidělení volného bytu

1. Pracovnice sociálního úseku ověří splnění podmínek ze strany žadatelů (bytové, sociální a zdravotní poměry) a předloží žádosti k projednání na schůzi Komise sociální a SPOZ.
2. Komise sestaví aktuální pořadí žadatelů dle stanovených kritérií a individuálního posouzení, doporučí Radě obce vhodného zájemce a náhradníka.
3. Rada obce schválí přidělení bytu zájemci. Rada obce může rozhodnout i v rozporu nebo bez doporučení Komise sociální a SPOZ.
4. V případě, že se jedná o nájem bytu v nové části DPS, požádá pronajímatel o doporučení k uzavření smlouvy obecní úřad obce s rozšířenou působností dle § 3075 z. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
5. Pracovnice sociálního úseku oznámí žadateli přidělení bytu a vyzve jej k uzavření nájemní smlouvy.
6. Pokud se zájemce nedostaví k uzavření nájemní smlouvy do 14 dnů ode dne doručení oznámení bez udání vážných důvodů (např. hospitalizace ve zdravotnickém zařízení, lázeňský nebo obdobný pobyt aj.), bude uzavřena nájemní smlouva s náhradníkem, kterého doporučila Komise.
7. Nájemní smlouva se uzavírá na úseku místního hospodářství.

VII.

Nájemné, doba nájmu

1. Nájemné je sjednáváno ve výši obvyklé v místě (v obci Dolní Lutyně). Výši nájemného schvaluje Rada obce.
2. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 12 měsíců s možností dalšího prodloužení sjednané doby nájmu, splňuje-li nájemce podmínky stanovené při přidělení bytu.
3. Do bytu nelze přihlásit k trvalému pobytu jiné osoby než ty, se kterými byla uzavřena nájemní smlouva.

VIII. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájem lze ukončit oboustrannou dohodou smluvních stran. Za obec schvaluje dohodu Rada obce.
2. Uplynutím sjednané doby nájmu, pokud nebyl prodloužen.
3. Smrtí nájemce.
4. Výpovědí ze strany nájemce.
5. Výpovědí ze strany pronajímatele, a to ze zákonem stanovených důvodů, v případě bytů v nové části DPS jen s předchozím souhlasem obecního úřadu obce s rozšířenou působností. (dle občanského zákoníku - z. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů)
6. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena. Rozhodující je datum převzetí druhou smluvní stranou.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Schváleno Radou obce Dolní Lutyně usnesením číslo 184/39 bod 12 ze dne 29.3.2021.
2. Žádosti podané před nabytím účinnosti těchto Zásad budou posuzovány dle těchto Zásad.
3. Tyto zásady nabývají účinnosti dnem 1.4.2021

.....
Mgr. Pavel Buzek
starosta v.r.

.....
Mgr. Jan Czapek
místostarosta v.r.

Kritéria pro posuzování žadatele o byt v DPS

	Kritérium	Podmínky	Body	Poznámka
1.	Rodinné zázemí	Domáci násilí	10	Výběr jednoho kritéria, vyhovuje-li více variant, zvolí se ta s vyšším počtem bodů. Domáci násilí je nutno prokázat potvrzením lékaře nebo Policie ČR
		Nemá blízké příbuzné a nemá nikoho, kdo by se staral (osamělost)	5	
		Příbuzní bydlí daleko, nebo se nemohou postarat (nemoc, práce)	4	
		Není v kontaktu s rodinou, nebo neshody v rodině	4	
		Je v kontaktu s příbuznými, mohou se postarat	0	
2.	Nevyhovující hygienické nebo technické podmínky současného bydlení	nemá vlastní vodovod	3	Žadatel bydlí v domě (bytě), který již hygienicky nevyhovuje současným standardům, ke zlepšení stavu nemůže přispět vlastními silami. Žadatel již nezvládá obsluhu technických zařízení bytu, chůzi do schodů.
		Nemá vlastní sociální zařízení, koupelnu	3	
		Vysoká vlhkost bytu, plíseň	3	
		Topení na tuhá paliva – již nemůže obsluhovat	3	
		Vysoké schodiště – problémy s chůzí do schodů	3	
		Vyhovující	0	
3.	Poskytování pečovatelské služba	Ano, využívá již dnes	10	Posoudit, zda žadatel skutečně hodlá využívat pečovatelskou službu (dle současného zdravotního stavu)
		Hodlá využívat	5	
		Nebude využívat	0	
4.	Doporučení ze strany lékaře	ANO	5	Dle dodaného vyjádření
		NE	-10	