

# Zásady

---

Rady městského obvodu Poruba  
č. 6/2020  
pro pronájem bytů zvláštního určení



## **O b s a h**

<b>Část I.</b>	<b>Obecná ustanovení</b>	
Článek 1	Základní ustanovení	str. 2
Článek 2	Podání žádosti o uzavření nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení v DPS	str. 3
Článek 3	Evidence žádostí o byt v domě s pečovatelskou službou	str. 4
Článek 4	Hodnocení žádostí a stanovení pořadí	str. 5
Článek 5	Vyřazení žádostí z evidence	str. 6
Článek 6	Pravidla pro uzavření nájemní smlouvy k bytu v domě s pečovatelskou službou	str. 7
Článek 7	Byty zvláštního určení určené pro bydlení osob se zdravotním postižením	str. 7
<b>Část II.</b>	<b>Zvláštní pravidla pro pronájmy bytů v DPS v ulici Průběžná v Ostravě-Porubě</b>	str. 8
<b>Část II.</b>	<b>Závěrečná a přechodná ustanovení</b>	str. 9

# Část I.

## Obecná ustanovení

### Článek 1

#### Základní ustanovení

- 1.1** Rada městského obvodu Poruba schválila tyto Zásady Rady městského obvodu Poruba č. 6/2020 pro pronájem bytů zvláštního určení (dále jen „Zásady“).
- 1.2** Těmito Zásadami se v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a obecně závaznou vyhláškou č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků, stanoví pravidla pro pronájem bytů zvláštního určení, které jsou ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřeny městskému obvodu Poruba.
- 1.3** Pro účely těchto Zásad se rozumí:
- **Bytem nebo bytem zvláštního určení** místnost nebo soubor místností v majetku statutárního města Ostravy, svěřená správa městskému obvodu Poruba, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení, přičemž jsou tyto byty umístěny v domech s pečovatelskou službou a jsou tedy byty zvláštního určení (dále také jen „byt“ nebo „byt zvláštního určení“). Za byt nelze považovat místnost určenou pro poskytování ubytovacích služeb ve smyslu § 2326 – 2331 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů byt.
  - **Žádostí** žádost o uzavření nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení (dále také jen „žádost“).
  - **Žadatelem** osoba, která podává žádost o uzavření nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení dle těchto Zásad (dále také jen „žadatel“).
- 1.4** V textu těchto Zásad jsou užívány následující zkratky:
- **DPS** – dům s pečovatelskou službou
  - **SMO** – statutární město Ostrava
  - **MOB Poruba** – městský obvod Poruba
  - **MMO** – Magistrát města Ostravy
  - **RMOB** – Rada městského obvodu Poruba
  - **ÚMOB** – Úřad městského obvodu Poruba
  - **OZ** – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- 1.5** Přijetím těchto Zásad Rada městského obvodu Poruba svěřuje Úřadu městského obvodu Poruba, odboru bytového hospodářství a údržby budov (dále jen „bytový odbor“) rozhodování o uzavírání nájemních smluv k bytům zvláštního určení v DPS, včetně jejich změn a zániku.
- 1.6** Technickou správu budov DPS zajišťuje bytový odbor, který úzce spolupracuje s odborem sociálním ÚMOB.
- 1.7** Rada městského obvodu Poruba zřídila Komisi pro sociální a bytovou politiku (dále také jen „komise“), která v rámci své činnosti plní úkoly předepsané těmito Zásadami.

- 1.8** Na pronájem bytu zvláštního určení není právní nárok.
- 1.9** Jednotlivým osobám budou nabídnuty byty o velikosti 0+1, více osobám dle možností i byty větší velikosti. V odůvodněných případech má žadatel právo měnit své požadavky v závislosti na změně rodinné a sociální situace.
- 1.10** Pravidla pro pronájmy bytů v DPS v ulici Průběžná v Ostravě-Porubě se řídí Obecnými ustanoveními těchto Zásad, není-li v Části II., Zvláštní pravidla pro pronájmy bytů v DPS v ulici Průběžná v Ostravě-Porubě, těchto Zásad stanoveno jinak.
- 1.11** Statutární město Ostrava, se svěřenou správou městskému obvodu Poruba, provozuje tyto domy s pečovatelskou službou:
- DPS v ulici Ivana Sekaniny č. p. 1812 v Ostravě-Porubě
  - DPS v ulici Průběžná č. p. 6206 – 6212, 6214 – 6221 v Ostravě-Porubě
  - DPS v ulici Dělnická č. p. 411 v Ostravě-Porubě

## **Článek 2**

### **Podání žádosti o uzavření nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení v DPS**

- 2.1** Žádost o uzavření nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou může podat osoba, tj. žadatel, která současně splňuje tyto podmínky:
- a) je osobou, která je poživitelem starobního důchodu ve smyslu zákona č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění, ve znění pozdějších předpisů,
  - b) má vůli neprodleně uzavřít nájemní smlouvu k bytu zvláštního určení v DPS,
  - c) je občanem České republiky,
  - d) musí být svéprávná,
  - e) aktuálně ke dni podání žádosti bez pomoci jiné fyzické osoby nezvládá nebo zvládá jen s obtížemi zajištění svých základních životních potřeb, ale nepotřebuje komplexní ústavní péči; jedná se o osobu, která má sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení a jejíž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby; v DPS nelze ubytovat osoby schopné žít bez cizí pomoci ve stávajícím prostředí,
  - f) není osobou, která je postižena psychickými poruchami, jež vylučují soužití v dané komunitě, anebo osobou s rysy nesnášenlivosti, konfliktního a asociálního jednání, alkoholismu a jiné toxikomanie, pod jejichž vlivem by mohl být narušován život v DPS,
  - g) není osobou, která vzhledem ke svému zdravotnímu stavu potřebuje celodenní ošetrovatelskou péči (DPS není pobytové zařízení)
- 2.2** V případě, že se jedná o manželskou dvojici, sourozeneckou dvojici, partnery a jiné osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby a domácnost, žádající společně o nájem jednoho bytu, musí podmínky uvedené v čl. 2.1 pod písm. a) – e) splňovat alespoň jeden z nich, přičemž podmínky uvedené pod písm. f) a g) musí splňovat oba.

- 2.3** Žádost musí být podána na příslušném formuláři, vydaném Úřadem městského obvodu Poruba, bytovým odborem pod názvem „*Žádost o uzavření nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení v DPS*“<sup>1</sup>.
- 2.4** Žádost musí být doplněna vyjádřením lékaře o vhodnosti umístění žadatele do bytu zvláštního určení umístěného v DPS. Toto vyjádření vystaví příslušný praktický lékař žadatele.
- 2.5** Splnění podmínek uvedených v čl. 2.1 pod písm. a) – d) posuzuje bytový odbor a pod písm. e) – g) příslušný praktický lékař a komise.
- 2.6** Pokud podají žádost osoby, které aktuálně nesplňují podmínky dle čl. 2.1 písm. a), b) a e), budou automaticky zařazeny do seznamu zájemců o pronájem bytu v DPS (dále také jen „seznam“). Seznam má výlučně evidenční charakter.
- 2.7** Osoby, které aktuálně nesplňují podmínky dle čl. 2.1 písm. a), b) a e) mohou také samy požádat o zařazení do seznamu dle čl. 2.6. Přihlášky do seznamu se podávají u bytového odboru na příslušném zjednodušeném formuláři vydaném Úřadem městského obvodu Poruba, bytovým odborem pod názvem „*Přihláška do seznamu zájemců o pronájem bytu v DPS*“<sup>1</sup> (dále také jen „přihláška“). Při jejich vyřazování ze seznamu se postupuje obdobně dle čl. 5 těchto Zásad. Na přihlášky se nevztahuje čl. 2.5. Po splnění všech podmínek pro přijetí žádosti o uzavření nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení žadatel podává žádost podle čl. 2.3 a poté se postupuje dle čl. 2.1 a následně těchto Zásad.

### Článek 3

#### Evidence žádostí o byt v domě s pečovatelskou službou

- 3.1** Písemné žádosti, včetně potřebných příloh, jsou přijímány a evidovány bytovým odborem.
- 3.2** Bytový odbor prověří, zda žádost neobsahuje formální nedostatky (tj. zda jsou vyplněny všechny povinné údaje a doloženy potřebné přílohy) a zda žadatel splňuje podmínky pro přijetí žádosti uvedené v čl. 2.1 pod písm. a) – c) a poté žádost zařadí do evidence žádostí. O zařazení do evidence informuje bytový odbor žadatele ve lhůtě do třiceti (30) dnů od doručení žádosti, a to písemnou formou. Zjistí-li bytový odbor, že žádost obsahuje formální nedostatky nebo žadatel nesplňuje podmínky uvedené v čl. 2.1 pod písm. a) – c) vrátí bytový odbor žádost žadateli s odůvodněním, že nebyly splněny podmínky pro přijetí žádosti, a to ve lhůtě do třiceti (30) dnů od doručení žádosti.
- 3.3** Kopie zaevidované žádosti bude postoupena odboru sociálnímu k provedení sociálního šetření v místě bydliště žadatele. Po prošetření poměrů bude písemná zpráva včetně posouzení aktuální potřeby péče a naléhavosti bydlení žadatele v bytě v DPS postoupena spolu s žádostí k projednání komisi, která následně žádost posoudí a své stanovisko předá bytovému odboru.
- 3.4** Zvlášť se evidují žádosti pro každý dům s pečovatelskou službou.
- 3.5** Žadatel smí podat pouze jednu žádost, ve které si může vyhradit jeden z DPS. V případě, že si žadatel konkrétní DPS nevyhradí, bude žádost vedena v evidencích pro každý DPS.

---

<sup>1</sup> Tiskopisy *Žádost o uzavření nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení v DPS* a *Přihláška do seznamu zájemců o pronájem bytu v DPS* jsou k dispozici u bytového odboru nebo na webových stránkách ÚMOB Poruba [www.poruba.ostrava.cz](http://www.poruba.ostrava.cz), v sekci: *občan – potřebuji si vyřídit – bydlení*.

## Článek 4 Hodnocení žádostí a stanovení pořadí

- 4.1** Žadosti hodnotí komise a to bodovacím systémem dle kritérií stanovených v tomto článku.
- 4.2** Komise hodnotí žádosti dle potřeby a naléhavosti v zajištění péče o jeho osobu a zařízené bydlení v souvislosti s jeho věkem, zdravotním stavem a snižující se soběstačností. Splnění každého kritéria se hodnotí počtem bodů. Současně se žadateli přidělí počet bodů dle místa trvalého pobytu žadatele. Výsledný počet bodů se pro danou žádost stanoví jako součet bodů přidělených dle místa trvalého pobytu dle čl. 4.3 a bodů přidělených jednotlivým kritériím dle čl. 4.4.
- 4.3** Žadateli se přidělí počet bodů dle místa trvalého pobytu žadatele, a to takto:

	<b>počet bodů</b>
městský obvod Poruba	5 bodů
jiný městský obvod na území statutárního města Ostravy	3 body
mimo statutární město Ostrava	0 bodů

- 4.4** Další kritéria pro hodnocení žádostí dle čl. 4.2 jsou:

- a) posouzení naléhavosti z hlediska aktuálního zdravotního stavu, úrovně soběstačnosti a posouzení celkové sociální situace žadatele:

<b>míra naléhavosti</b>	<b>počet bodů</b>
nejvyšší naléhavost	11 - 15 bodů
střední naléhavost	6 - 10 bodů
naléhavost	1 – 5 bodů
bez naléhavosti	0 bodů

- b) sociální a rodinná vazba žadatele na městský obvod Poruba:

	<b>počet bodů</b>
vysoká	5 bodů
střední	3 – 4 body
malá	1 – 2 bodů
žádná	0 bodů

Sociální a rodinná vazba žadatele na MOB Poruba se posuzuje pouze v případech, kdy žadatel nemá trvalý pobyt na území MOB Poruba. Má-li žadatel trvalý pobyt na území MOB Poruba, nebude toto kritérium hodnoceno vůbec. Má-li žadatel trvalý pobyt na území statutárního města Ostravy, avšak mimo území MOB Poruba, je komise oprávněna vyhodnotit vazbu žadatele na MOB Poruba toliko v rozsahu žádá nebo malá. Výsledný počet, resp. součet, přidělených bodů za trvalé bydliště žadatele dle čl. 4.3 a sociální a rodinnou vazbu žadatele na MOB Poruba dle písm. b) čl. 4.4 nesmí přesáhnout hodnotu pěti (5) bodů.

- 4.5** Podle počtu bodů přidělených komisí dle čl. 4.2, 4.3. a 4.4 jsou bytovým odborem žádosti ve všech evidencích sestupně seřizovány od nejvyššího počtu bodů k nejnižšímu, přičemž evidence se průběžně aktualizují v návaznosti na projednávání jednotlivých žádostí v komisi. Je-li počet bodů stejný pro více žádostí, je pro stanovení pořadí rozhodující datum podání žádosti dle čl. 2. Za datum podání žádosti se nepovažuje datum zařazení do seznamu dle čl. 2.6 a 2.7 těchto Zásad.
- 4.6** Bytový odbor, který eviduje žádosti seřizované ve všech evidencích dle přidělených bodů, rozhodne o uzavření nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení s žadatelem, dle aktuálního pořadí v evidenci žádostí.

## **Článek 5**

### **Vyřazení žádostí z evidence**

- 5.1** Žádost bude bytovým odborem bezodkladně vyřazena:
- a) na základě žádosti žadatele o vyřazení;
  - b) pokud žadatel přestal splňovat podmínky uvedené v čl. 2.1;
  - c) pokud byla žádost kladně vyřízena;
  - d) pokud byl žadatel umístěn v domově pro seniory či jiném zařízení sociálních služeb, v nichž jsou poskytovány pobytové sociální služby;
  - e) pokud žadatel nenahlásí bytovému odboru do šedesáti (60) dnů změnu údajů uvedených v žádosti, a to ode dne, kdy ke změně těchto údajů došlo, pokud tyto údaje mají vliv na kritéria hodnocení žádosti;
  - f) v případě, že žadatel ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne prokazatelného doručení písemné nabídky k uzavření nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení v DPS bez vážných důvodů odmítne uzavřít tuto nájemní smlouvu;
  - g) zjistí-li se, že žadatel při podání žádosti uvedl nesprávné nebo nepravdivé údaje;
  - h) v případě, že žadatel neposkytne součinnost k ověření a projednání skutečností uvedených v žádosti;
  - i) v případech, kdy žadatel maří možnost doručení písemností zaslaných ze strany ÚMOB Poruba odmítáním jejich převzetí, nebo kdy změnil bydliště, aniž by tuto skutečnost oznámil;
  - j) na základě jiných vážných skutečností, které odůvodňují vyřazení žadatele z evidence.
- 5.2** Žádost může být bytovým odborem také bezodkladně vyřazena na základě doporučení komise, nespĺňuje-li podmínky uvedené v čl. 2.1 pod písm. e) – g).
- 5.3** Skutečnost, že byla žádost vyřazena, bude žadateli písemně oznámena do třiceti (30) dnů ode dne, kdy k vyřazení žádosti došlo.

## Článek 6

### Pravidla pro uzavření nájemní smlouvy k bytu v domě s pečovatelskou službou

- 6.1 Nájemní vztah vzniká uzavřením nájemní smlouvy mezi žadatelem a statutárním městem Ostrava, městským obvodem Poruba. Nájemní smlouva k bytu v DPS bude uzavřena na dobu určitou, nejdéle na dobu dvou (2) let, přičemž dobu nájmu lze opakovaně prodlužovat automatickou prolongací sjednanou v nájemní smlouvě anebo formou dodatků k nájemní smlouvě, a to opět na dobu určitou, nejdéle na dobu dvou (2) let.
- 6.2 Výši nájemného u nájemních smluv k bytům zvláštního určení v DPS stanovuje Rada městského obvodu Poruba samostatným usnesením.
- 6.3 Nájemní smlouva k bytu v DPS bude s žadatelem uzavřena pouze, složí-li žadatel při podpisu nájemní smlouvy peněžní prostředky pro případ porušení smluvních povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy, ve výši odpovídající dvouměsíčnímu nájemnému za pronájem bytu v DPS.

## Článek 7

### Byty zvláštního určení určené pro bydlení osob se zdravotním postižením

- 7.1 Byty zvláštního určení v DPS určené pro bydlení osob se zdravotním postižením (dále jen „byty pro OZP“) jsou umístěny v 1. nadzemním podlaží DPS Astra, přičemž z toho jsou tři (3) byty o velikosti 0+1 a jeden (1) byt o velikosti 0+2.
- 7.2 Žadatelem o byt pro OZP je senior, tj. osoba, která je poživitelem starobního důchodu ve smyslu zákona č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění, ve znění pozdějších předpisů, a trpí zdravotním postižením.
- 7.3 Žadatelem o byt pro OZP je občan České republiky, který je svéprávný.
- 7.4 V případě, že se jedná o manželskou dvojici, sourozence, partnery a jiné osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby a domácnost, žádající společně o nájem jednoho bytu, musí podmínku uvedenou v čl. 6.2 splňovat alespoň jeden z nich.
- 7.5 Žadatelé o byt pro OZP podávají žádosti u Magistrátu města Ostravy, který žádosti eviduje a doporučuje statutárnímu městu Ostrava - městskému obvodu Poruba pronájem bytů pro OZP jednotlivým žadatelům, a to po předchozí konzultaci s odborem sociálním.
- 7.6 O uzavření nájemní smlouvy k bytu pro OZP rozhoduje bytový odbor na základě doporučení MMO, odboru majetkového, který zajišťuje i veškeré úkony související s uzavřením nájemní smlouvy k bytu pro OZP.
- 7.7 K žádostem o byty pro OZP není bytovým odborem vedena žádná evidence.



## Část II.

### Zvláštní pravidla pro pronájem bytů v DPS v ulici Průběžná v Ostravě-Porubě

1. V DPS v ulici Průběžná jsou umístěny nájemní byty určené k uspokojování bytových potřeb příjmově vymezených fyzických osob formou nájmu bytu. Jedná se o upravitelné byty, které bez dalších stavebních úprav mohou sloužit osobám s omezenou schopností pohybu, orientace, tj. zejména osobám postiženým pohybově, zrakově, sluchově, mentálně, osobám pokročilého věku, apod., a splňují podmínky uvedené v příloze k Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.
2. Podmínky pronájmu bytů v DPS v ulici Průběžná se řídí těmito Zásadami a nařízeními vlády č. 146/2003 Sb. a č. 284/2011 Sb., ve znění nařízení vlády č. 268/2012 Sb. a nařízení vlády č. 78/2016 Sb.
3. Žadatelem o byt v DPS v ulici Průběžná je:
  - a) Samostatně žijící osoba, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem, zjištěný stejným způsobem a ve stejném rozsahu jako je zjišťován příjem pro účely životního minima podle zvláštního právního předpisu, v období dvanácti (12) kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem, přitom:
    - bude-li nájemní smlouva uzavřena v období od 1. 7. do 31. 12., bude čistý měsíční příjem porovnán s průměrnou mzdou za minulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem;
    - bude-li nájemní smlouva uzavřena v období od 1. 1. do 30. 6., bude čistý měsíční příjem porovnán s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.
  - b) Osoba s dalšími členy pospolitosti spolužijících osob, která prokáže, že průměrný měsíční příjem v období dvanácti (12) kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem, přitom:
    - bude-li nájemní smlouva uzavřena v období od 1. 7. do 31. 12., bude čistý měsíční příjem porovnán s průměrnou mzdou za minulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem;
    - bude-li nájemní smlouva uzavřena v období od 1. 1. do 30. 6., bude čistý měsíční příjem porovnán s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.
4. Před uzavřením nájemní smlouvy k bytu v DPS v ulici Průběžná je žadatel povinen předložit čestné prohlášení, ve kterém prohlásí, že nemá vlastnické právo nebo spoluvlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo k bytu, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni. Tuto podmínku musí splňovat i další členové pospolitosti spolužijících osob, kteří mají v bytě bydlet. Čestné prohlášení bude tvořit přílohu nájemní smlouvy.

## **Část III.**

### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

1. Tyto Zásady byly schváleny Radou městského obvodu Poruba dne 6. 3. 2020 usnesením č. 1245/RMOB1822/30 a nabývají účinnosti dnem vydání.
2. Ke dni vydání těchto Zásad se ruší Zásady Rady městského obvodu Poruba č.7/2015 pro pronájem bytů v domech s pečovatelskou službou

Ing. Lucie Baránková Vilamová, Ph.D.  
starostka

Jan Dekický  
místostarosta

Zpracovatel:  
odbor bytového hospodářství a údržby budov

Datum vydání: 9. 3. 2020