

**K projednání Zastupitelstvu města Tišnova – 04.11.2019**

Předkládá Rada města Tišnova

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu s ohledem na ochranu osobních údajů podle nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů, v platném znění.

**Pravidla pro poskytování nájmu v bytech zvláštního určení v majetku města Tišnova ve správě Centra sociálních služeb Tišnov, příspěvkové organizace (tzv. Penzion)**

**Obsah materiálu**

Anotace

Důvodová zpráva

Příloha č. 1

Návrh nových pravidel pro poskytování nájmu v bytech zvláštního určení v majetku města Tišnova

Příloha č. 2

Pravidla pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení v tzv. Penzionu - stará verze z roku 2009

Příloha č. 3

**Návrh usnesení****Zastupitelstvo města Tišnova****schvaluje**

Pravidla pro poskytování nájmu v bytech zvláštního určení v majetku města Tišnova ve správě Centra sociálních služeb Tišnov, příspěvkové organizace (tzv. Penzion), dle přílohy č. ... zápisu.

Zpracováno dne 04.11.2019

<b>Předkladatel</b>	<b>Za správnost</b>	<b>Zpracovatel</b>	<b>Právní garance</b>	<b>Garant</b>
Rada města Tišnova	Mgr. Kudláček Michal, DiS. vedoucí odboru	Mgr. Kudláček Michal, DiS. vedoucí odboru	Mgr. et Mgr. Salajka Jaroslav	Mgr. Sebera Martin, Ph.D. místostarosta

## **Anotace**

Materiál obsahuje návrh nových pravidel pro poskytování nájmu v bytech zvláštního určení v majetku města Tišnova ve správě Centra sociálních služeb Tišnov, příspěvkové organizace (tzv. Penzionu).

## **Vyjádření:**

**Kancelář starosty - Mgr. et Mgr. Salajka Jaroslav (21.10.2019 13:51)**

Bez výhrad

## **Důvodová zpráva**

Aktuálně platná pravidla pro poskytování nájmu v bytech zvláštního určení domu s pečovatelskou službou Centra sociálních služeb Tišnov, příspěvkové organizace byla schválena Zastupitelstvem města Tišnova dne 3. 12. 2009, tj. téměř před 10 lety. Od této doby došlo k vývoji legislativy (nový občanský zákoník), zkušenostem v praxi přidělování bytů zvláštního určení, ale především k vývoji v oblasti poskytování sociálních služeb a jejich spolufinancování. V březnu 2019 se ujala funkce ředitelky Centra sociálních služeb Tišnov, příspěvkové organizace PhDr. Jana Hutařová, která vyhodnotila stávající praxi posuzování žádostí o nájem bytů zvláštního určení a dospěla společně s vedoucím Odboru sociálních věcí Městského úřadu Tišnov k závěru, že je zapotřebí zpracovat nová pravidla, která by dokázala lépe reagovat na potřebnost na straně žadatele o nájem bytu zvláštního určení, dokázala by tuto potřebnost definovat, umožnila by srovnání potřebnosti mezi jednotlivými kandidáty a především by zefektivnila proces obsazování uvolněných bytů v tom smyslu, že by rozdělila kandidáty do dvou pořadníků, a to Aktuální žádosti a Neaktuální žádosti. V současné době, kdy je kritériem zařazování do užšího výběru žadatelů doba, po kterou má žadatel podanou žádost a zájem osob v seznamu uvedených před tímto žadatelem, dochází k tomu, že jsou osoby z užšího výběru žadatelů kontaktovány s nabídkou uzavření nájemní smlouvy a tyto osoby v naprosté většině případů tuto nabídku odmítají a odsouvají na další roky, ačkoliv v žádosti deklarovaly bezprostřední zájem či konkrétní rok, tímto zbytečně blokují místa pro mnohem potřebnější kandidáty, kteří podali žádost později, vyhovují cílové skupině a mají o byt zájem. Pravidla nově upravují i postup v případě, že žadatel z podseznamu aktuálních žádostí odmítne uzavřít nájemní smlouvu (žádost bude vyřazena), přičemž nic nebrání žadateli podat žádost novou a díky pravidlům nebude hrát roli čas, kdy žádost podal, ale potřebnost. Taktéž je zapracován mechanismus přechodu z Neaktuálních žádostí do Aktuálních žádostí. Návrh pravidel byl konzultován s Odborem sociálních věcí Městského úřadu Tišnov, byl rozsáhle konzultován v Komisi pro komunitní plánování sociálních služeb Rady města Tišnova na jednání dne 13. 6. 2019, připomínky byly zapracovány. Návrh byl revidován taktéž právníkem města Tišnova. Návrh pravidel byl projednán a doporučen Bytovou komisí Rady města Tišnova na jednání dne 8. 7. 2019. Komise pro plánování sociálních služeb Rady města Tišnova schválila návrh dne 10.10. 2019.

# **Pravidla pro poskytování nájmu v bytech zvláštního určení v majetku města Tišnova, v tzv. Penzionu**

## **Článek 1. Úvodní ustanovení**

- 1) Tato pravidla pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení v majetku města Tišnova (dále jen Pravidla) stanoví postup pro přijímání, vyřizování žádosti a pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení, které jsou v majetku města Tišnov (dále jen Penzion).
- 2) Penzionem se pro účely těchto pravidel rozumí byty v Tišnově v domech v ulici Králova č.p. 1742 a v ulici K Čimperku č.p. 1812 a č.p. 1813.
- 3) Byty Penzionu jsou určeny pro bydlení seniorů a osob se zdravotním postižením, které nejsou schopny si sami zajistit běžné práce v domácnosti a další životní potřeby, nebo kteří pro nepříznivý zdravotní stav potřebují pomoc druhé osoby.
- 4) V bytech Penzionu zajišťuje výkon pečovatelské služby za podmínek a v rozsahu stanoveném § 40 zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o sociálních službách) Centrum sociálních služeb Tišnov, příspěvková organizace (dále jen CSS Tišnov). Terénní pečovatelská služba je poskytována nepřetržitě avšak jen ve sjednaných časech.
- 5) Nájemní vztahy k bytům v Penzionu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a těmito Pravidly.
- 6) Nájemní smlouvu na byt uzavírá se zájemcem CSS Tišnov na základě pořadí v pořadníku, který byl projednán bytovou komisí a na základě schválení sociálním odborem Městského úřadu Tišnov. Nájemní smlouva se uzavírá první rok na dobu určitou, následně na dobu neurčitou.
- 7) Před sepsáním nájemní smlouvy posoudí zdravotní stav a vhodnost ubytování žadatele lékař pověřený CSS Tišnov.
- 8) Nájemní smlouvu nelze uzavřít:
  - a) s občany trvale upoutanými na lůžko a občany, jejichž zdravotní stav vyžaduje soustavnou a trvalou péči jiné osoby;
  - b) s občany, kterým nebylo bydlení v Penzionu doporučeno lékařem z důvodu duševní poruchy, přenosných chorob nebo závislosti na návykových látkách;
  - c) s občany, kteří mají nedoplatky vůči městu Tišnov starší tří měsíců od data splatnosti.
- 9) Změní-li se zdravotní stav nájemce natolik, že přestane splňovat podmínky pro užívání bytu v Penzionu z důvodu potřeby soustavné a trvalé péče jiné osoby, dohodne vedení CSS Tišnov

s nájemcem za spolupráce rodinných příslušníků, či osob blízkých další způsob zajištění odpovídající potřebné péče. Situace se dle možností bude řešit jednou z následujících variant:

- a) aktivní spoluúčasti rodiny na potřebné péči přímo v Penzionu;
- b) ukončením nájmu v bytu Penzionu a odchodem nájemce do přirozeného rodinného prostředí;
- c) přechodem do vhodného zařízení sociálních služeb (např. domov pro seniory, domov se zvláštním režimem).

V případě nesoučinnosti nájemce a rodinných příslušníků je CSS Tišnov oprávněno jednat o ukončení nájmu v Penzionu.

## **Článek 2. Podání žádosti**

- 1) Žádost o nájem bytu v Penzionu se podává na předepsaném formuláři na CSS Tišnov, Králova 1742, poštou, osobně, či naskenováním originálu mailem na [info@css-tisnov.cz](mailto:info@css-tisnov.cz).
- 2) Žadatel musí splnit tyto podmínky:
  - a) je způsobilý k právním úkonům;
  - b) byl mu přiznán starobní důchod, nebo invalidní důchod pro invaliditu I. II. nebo III. stupně, nebo mu byl přiznán příspěvek na péči v I. nebo II. stupni závislosti z důvodu snížené soběstačnosti;
  - c) podat řádně vyplněný formulář se všemi náležitostmi;
  - d) nepotřebuje soustavnou a trvalou péči jiné osoby.
- 3) Žádost o nájem bytu v DPS mohou podat rovněž manželé či jiné dvojice, které žijí ve společné domácnosti, pokud alespoň jedna z osob splňuje podmínky uvedené v bodě 2) článku 2. V žádosti pak vystupuje tato osoba jako žadatel a druhá jako spolužadatel.

## **Článek 3. Evidence žádosti**

- 1) CSS Tišnov vede průkaznou evidenci žádostí o nájem bytu v Seznamu žadatelů.
- 2) O zapsání do Seznamu žadatelů, je žadatel písemně vyrozuměn nejpozději do 30dní od podání žádosti.
- 3) Seznam žadatelů je rozdělen do dvou podseznamů a to na Neaktuální a Aktuální žádosti. Neaktuální žádosti jsou takové, kdy žadatel podává žádost s předstihem a v době podání ještě

nechce uzavřít nájemní smlouvu. Aktuální žádosti jsou takové, kdy žadatel je připraven po oslovení uzavřít nájemní smlouvu.

- 4) Chce-li být žadatel zařazen v Aktuálních žádostech doloží také vyjádření lékaře a také bezdlužnost vůči městu Tišnov. Při jakékoliv změně své situace, která by ovlivňovala hodnocení kritérií je žadatel povinen aktualizovat své údaje. Stačí změnu sdělit telefonicky, mailem, osobně, písemně volnou formou. (549 469 310, [info@css-tisnov.cz](mailto:info@css-tisnov.cz), SCC Tišnov, Králova 1742)
- 5) Žadatelé mohou průběžně informovat CSS Tišnov o svém zájmu uzavřít nájemní smlouvu. Na základě této žádosti pak budou přesouvány mezi oběma podseznamy. Informace je možno podat osobně, písemně, telefonicky, mailem volnou formou.
- 6) V případě přesunu z Neaktuálních žádostí do Aktuálních žádostí je žadatel povinen aktualizovat své údaje týkající se hodnocených ukazatelů, doložit vyjádření lékaře, případně doklad o bezdlužnosti vůči městu Tišnov.
- 7) Žádost se vyřadí ze Seznamu žadatelů pokud:
  - a) žadatel od své žádosti písemně odstoupí;
  - b) žadatel zemře;
  - c) žadatel z podseznamu Aktuální žádosti odmítne uzavřít smlouvu na nájem bytu v Penzionu;
  - d) jestliže žadatel opakovaně a bezdůvodně neumožnil šetření pracovníkům CSS Tišnov za účelem prověření skutečností uvedených v žádosti;
  - e) zjistí-li se, že žadatel při podání žádosti uvedl nepravdivé údaje, které žadatele zvýhodní;
  - f) změní-li se stav žadatele tak, že žadatel je trvale upoután na lůžko, nebo potřebuje soustavnou a trvalou péči jiné osoby.

#### **Článek 4. Hodnocení žádosti**

- 1) CSS Tišnov posoudí jednotlivé žádosti z podseznamu Aktuálních žádostí dle ukazatelů pro hodnocení uvedených v odst 4) těchto Pravidel a přiřadí žádosti odpovídající počet bodů. Neaktuální žádosti se nehodnotí až do doby, kdy budou zařazeny do Aktuálních žádostí.
- 2) V případě stejného počtu bodů, rozhoduje o pořadí datum podání žádosti.
- 3) V případě potřeby jsou pracovníci SCC Tišnov oprávněni k sociálnímu šetření v přirozeném prostředí žadatele za účelem prověření aktuálních skutečností týkajících se žadatele.

4) Ukazatele pro hodnocení žádosti

Ukazatel	Počet bodů
1. Pobyť žadatele	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• trvalý pobyt v Tišnově</li> <li>• trvalý pobyt v ORP Tišnov</li> <li>• děti/blízcí žadatele žijí v Tišnově či ORP Tišnov</li> <li>• trvalý pobyt jinde, bez vazby</li> </ul>	15 10 5 0
2. Bytová situace žadatele	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nevhodné ubytování (byt ve vyšším patře bez výtahu, fyzická náročnost topení, bez teplé vody, bez hygienického zázemí, žadatel nemá vlastní bydlení – ubytovny, podnájmy, né u příbuzných)</li> <li>• žadatel vrací městský byt</li> <li>• vhodné, přiměřené ubytování</li> </ul>	10  5 0
3. Potřeba péče (pečovatelské služby)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• žadatel má zavedenou PS a pravidelně ji využívá               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ pouze dovážka obědů</li> <li>○ 1-2 úkony základních činností</li> <li>○ 3 a více úkonů základních činností</li> </ul> </li> <li>• žadatel nemá možnost v místě bydliště využívat PS a potřebuje ji</li> <li>• žadatel nemá zavedenou PS, nepotřebuje ji</li> </ul>	5 10 20 10 0
4. Sociální situace žadatele	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• žadatel žije osaměle</li> <li>• žadatel má dostupnou pomoc rodiny nebo jiných osob</li> </ul>	10 0
5. Věk žadatele	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nad 70let</li> <li>• nad 80let</li> </ul>	10 15
6. Závislost na péči/zdravotní postižení	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• příspěvek na péči v I. stupni</li> <li>• příspěvek na péči v II. Stupni</li> <li>• průkaz osoby se zdravotním postižením</li> </ul>	10 15 5

- 5) Na základě bodového vyhodnocení žádostí CSS Tišnov sestaví návrh Pořadníku žadatelů na uzavření smlouvy o nájem bytu v Penzionu (dále jen Pořadník).
- 6) Tento návrh Pořadníku se předloží na vědomí bytové komisi města Tišnova dvakrát do roka.
- 7) Nájemní smlouvy se uzavírají s žadateli v pořadí, v jakém se umístili v Pořadníku. Uzavření smlouvy schvává sociální odbor městského úřadu Tišnov.
- 8) V případě, že by byl potřebný žadatel, který ještě v Pořadníku není a jeho potřebnost by převyšovala všechny žadatele v Pořadníku, bude SCC Tišnov jednat o výjimce se sociálním odborem MěÚ Tišnov.

**Článek 5.**  
**Závěrečná ustanovení**

- 1) Dnem účinnosti těchto pravidel se ruší Pravidla, která schválilo zastupitelstvo města Tišnova na svém zasedání č. ...ze dne 3. 12. 2009
  
- 2) Tato pravidla nabývají účinnosti ...../ *tato pravidla byla schválena na x.zasedání Zastupitelstva ...dne a nabývají účinnosti....*



## **PRAVIDLA K PŘIJÍMÁNÍ, POSUZOVÁNÍ A VYŘIZOVÁNÍ ŽÁDOSTÍ O NÁJEM NEBO VÝMĚNU BYTU V DOMECH S BYTY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA TIŠNOVA**

### **Článek 1 Úvodní ustanovení**

- (1) Tato pravidla k přijímání, posuzování a vyřizování žádostí o nájem nebo výměnu bytu (dále jen „Pravidla“) stanoví postup při přijímání a vyřizování žádostí o nájem či výměnu bytu v domech s byty zvláštního určení<sup>1)</sup> ve vlastnictví Města Tišnova.
- (2) Domy s byty zvláštního určení na území města Tišnova jsou domy s pečovatelskou službou v ulici Králova č.p. 1742 a v ulici K Čimperku č.p. 1812 a č.p. 1813 (dále jen „DPS“).
- (3) V bytech DPS je zajištěn výkon pečovatelské služby za podmínek a v rozsahu stanoveném zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách a navazujících právních předpisů. Není zde poskytována trvalá péče jako v léčebně dlouhodobě nemocných či domově pro seniory.

### **Článek 2 Žádost o nájem bytu**

- (1) Žádosti o nájem bytu v DPS přijímá Centrum sociálních služeb Tišnov, příspěvková organizace (dále jen „Centrum“), která vede seznam žadatelů o nájem bytu v DPS.
- (2) Žadatel o nájem bytu v DPS musí splnit následující podmínky:
  - a) je starobním důchodcem nebo je plným invalidním důchodcem,
  - b) podá písemnou žádost s tiskopisem, obsahujícím vyjádření lékaře a potvrzení, že nemá nesplněné finanční závazky vůči městu Tišnovu ani obci, ve které je hlášen k trvalému pobytu,
  - c) je způsobilý k právním úkonům.
- (3) Žadatel o nájem bytu v DPS Tišnov je o zapsání, případně nezapsání, do seznamu žadatelů písemně vyrozuměn Centrem nejpozději do 30 dnů ode dne podání žádosti.
- (4) Centrum nezapíše žadatele do seznamu žadatelů v případě, že:
  - a) vzhledem k jeho zdravotnímu stavu je nutná komplexní nebo soustavná zdravotní péče,
  - b) podaná žádost nebude obsahovat veškeré náležitosti,
  - c) dle vyjádření lékaře DPS zdravotní stav žadatele neodpovídá podmínkám pro přidělení bytu v DPS.
- (5) Žadatele o nájem bytu v DPS lze vyřadit ze seznamu žadatelů pouze:
  - a) zjistí-li se, že žadatel při podání své žádosti uvedl nesprávné údaje, které žadatele zvýhodní,
  - b) jestliže žadatel od své žádosti písemně odstoupí,
  - c) v případě úmrtí žadatele.

- (6) Žadatel je povinen v průběhu trvání žádosti, na základě výzvy Centra, podrobit se zdravotní prohlídce u lékaře DPS.

### **Článek 3** **Kritéria výběru žadatelů o nájem bytu**

- (1) Ze seznamu žadatelů o nájem bytu v DPS je Centrem sestavován užší výběr, přičemž se přihlíží k následujícím kritériím dle tohoto pořadí důležitosti:
- a) k trvalému pobytu žadatele na území města Tišnova,
  - b) k využívání pečovatelské služby žadatelem,
  - c) k délce doby podání žádosti,
  - d) ke zdravotnímu stavu žadatele,
  - e) k sociální situaci žadatele,
  - f) k rodinným či jiným opodstatněným vazbám k městu Tišnovu,
  - g) k věku žadatele.
- (2) Užší výběr žadatelů o nájem bytu v DPS předkládá Centrum 2x ročně ke schválení Komisi sociální a zdravotní Rady města Tišnova. Současně předkládá informaci o uzavřených nájemních smlouvách.
- (3) Výběr konkrétních žadatelů o nájem bytu v DPS z užšího výběru, schváleného Komisí sociální a zdravotní Rady města Tišnova, provádí na základě požadavků žadatelů Centrum, které také připravuje nájemní smlouvy. Odbor sociálních věcí MěÚ Tišnov vydává ve smyslu ustanovení § 10 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, doporučení k uzavření smlouvy o nájmu bytu.

### **Článek 4** **Nájem bytu**

- (1) Nájem bytu vznikne na základě nájemní smlouvy, uzavřené mezi nájemcem a Centrem<sup>2)</sup>, a to na dobu určitou nebo na dobu neurčitou.
- (2) Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.<sup>3)</sup>

### **Článek 5** **Výměna bytu**

- (1) Souhlas s výměnou bytu vydává na základě písemné dohody nájemců Centrum, a to po vyjádření Odboru sociálních věcí MěÚ Tišnov.
- (2) Má-li k vyměňovanému bytu právo nájmu více nájemců, musí dohodu o výměně bytu podepsat všichni nájemci.

## **Článek 6**

### **Ustanovení společná a závěrečná**

- (1) Ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, která upravují nájem a výměnu bytu a zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kterými jsou upraveny otázky bytů v domech s byty zvláštního určení a smlouvy o nájmech bytu v těchto domech, nejsou těmito Pravidly dotčena.
- (2) Dnem účinnosti těchto Pravidel se ruší Pravidla, která schválilo Zastupitelstvo města Tišnova na svém zasedání č. 5/2009 dne 25.06.2009.
- (3) Tato Pravidla nabývají účinnosti 1. ledna 2010.

Ing. František Svoboda  
starosta města Tišnova

---

<sup>1)</sup> § 10 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2)</sup> svěřeno Radou města Tišnova v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

<sup>3)</sup> § 686 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů