

Pravidla rady města č. 5 pro pronajímání bytů v majetku Města Česká Třebová

I. Předmět úpravy

1. Úvodní ustanovení

1.1 Tato pravidla platí pro pronajímání bytů v domě s čp. 1400 na pozemku st.p.č. 1454 na Masarykově ulici a v domě s čp. 983 na pozemku st.p.č. 1085 na Matyášově ulici, vše v katastrálním území a obci Česká Třebová. Tato pravidla neplatí pro pronájem bytu č. 89 v čp. 1400.

1.2 Tyto domy byly Městem Česká Třebová určeny jako domy zvláštního určení-domy s pečovatelskou službou (dále jen DPS) ve smyslu zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Pečovatelská služba

2.1 V domě je poskytována pečovatelská služba ve smyslu § 40 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů a § 6 vyhlášky č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách

2.2 Poskytovatelem pečovatelské služby v domě jsou Sociální služby Česká Třebová, IČ 70933341, příspěvková organizace Města Česká Třebová, se sídlem Bezděkov 918, Česká Třebová.

II. Cíle úpravy

1. Cíle pravidel

1.1 Cíle těchto pravidel jsou následující:

- a) zajistit užívání všech bytů v domě osobami se sníženou soběstačností, zejména občany v důchodovém věku,
- b) zajistit v domě nabídku a využívání úkonů pečovatelské služby,
- c) zajistit přednostní umístění občanů z České Třebové a ze spádového území pověřeného úřadu v České Třebové,
- d) zajistit těmto občanům nerušený výkon práv, spojených s nájmem bytů v DPS,
- e) zajistit efektivní a transparentní vyřizování žádostí o byty v DPS.

2. Dosažení cílů

2.1 K dosažení výše stanovených cílů slouží soubor věcných a procesních pravidel, uvedených v následujícím.

III. Pravidla

1. Obecná pravidla

1.1 Na uzavření nájemní smlouvy na byt v domě s pečovatelskou službou není právní nárok.

1.2 Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou, zpravidla jeden rok.

1.3 S osobami, které mají vůči Městu Česká Třebová jakékoliv nesplacené závazky (neřešené například dohodou o splátkách) a dále s těmi, kteří narušují veřejný pořádek a soužití v domě, nebude po uplynutí doby nájmu nová nájemní smlouva uzavřena. Těmto osobám rovněž nebude poskytnuta žádná bytová náhrada. O záměru Města Česká Třebová neuzavřít novou smlouvu budou tito nájemníci vyrozuměni nejméně jeden měsíc před uplynutím doby nájmu.

1.4 U bytů v domě s pečovatelskou službou v souladu s ustanovením § 709 občanského zákoníku neplatí ustanovení § 703 až 708 tohoto zákona (Společný nájem bytu manžely a Přechod nájmu bytu).

2. Věcná pravidla

2.1 Žádosti o byt v DPS budou posuzovány na základě kritérií podle přílohy č.1 těchto pravidel.

2.2 O uzavření nájemní smlouvy na byt rozhodne rada města na základě doporučení příslušného odboru pověřeného úřadu. K vydávání těchto doporučení je v současnosti věcně a místně příslušný odbor sociálních věcí a zdravotnictví Městského úřadu v České Třebové.

2.3 Souhlas s podnájemem bytu může být vydán pouze ve zvlášť odůvodněných případech.

2.4 Směna bytů bude posuzována individuálně, nesmí být jejím provedením narušeny cíle těchto pravidel.

2.5 V bytech není povolena výměna zámku od vchodových dveří, žadatelé písemně potvrdí souhlas s instalací nadřazeného klíče.

2.6 Nájemci jsou povinni v souvislosti s nájmem v bytu hradit náklady na úklid společných prostor.

2.7 Držení domácích zvířat v DPS se považuje za nevhodné.

3. Procesní pravidla

1. Podání žádosti

1.1 Žádosti o byt v domě s pečovatelskou službou jsou k dispozici na odboru sociálních věcí a zdravotnictví Městského úřadu v České Třebové.

1.2 Vyplněné žádosti budou podávány tamtéž, pokud tomu nebrání závažné důvody výhradně osobně.

2. Evidence žádostí

2.1 Žádosti o byt v DPS jsou přijímány průběžně, jsou hodnoceny podle kritérií a při jejich splnění jsou zařazovány do evidence zájemců.

3. Postup při uvolnění bytu

3.1 V případě uvolnění bytu v DPS provede odbor sociálních věcí a zdravotnictví návrh vhodných kandidátů z evidence, (zejména z pohledu vhodnosti konkrétního bytu), umožní kandidátům prohlídku bytu, získá jejich vyjádření a ve spolupráci s příslušnou komisí doporučí radě města uzavření nájemní smlouvy k volnému bytu s konkrétním zájemcem. Současně provede výběr jednoho až dvou náhradníků pro případ neuzavření smlouvy.

4. Uzavření nájemní smlouvy

4.1 Na základě usnesení rady města vyhotoví odbor majetku města do sedmi dnů zmocnění k uzavření nájemní smlouvy na příslušný byt.

4.2 Vybraný zájemce je povinen zmocnění převzít nejpozději do sedmi dnů od jeho vydání a nejpozději do čtrnácti dnů od jeho převzetí uzavřít s městem určeným správcem bytového fondu nájemní smlouvu.

4.3 Určeným správcem bytového fondu je v současnosti společnost TEZA, s.r.o., IČ 62061739, se sídlem Česká Třebová, F.V.Krejčího 405.

4.4 Při nesplnění povinností podle odstavce 4.2 bude vydané zmocnění zrušeno a byt bude nabídnut jinému zájemci.

5. Vyřazení z evidence

Žadatelé, kteří nesplňují kriteria, a dále ti, kteří neuzavřeli nájemní smlouvu, budou z evidence žádostí vyřazeni. O vyřazení z evidence budou žadatelé písemně vyrozuměni.

IV. Závěrečná ustanovení

1. Právní souvislosti

1.1 Ostatní, těmito pravidly neřešené, se řídí obecně platnými právními předpisy, kterými jsou zejména:

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 89/2012 Sb., (nový) občanský zákoník (od 01.01.2014)

Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách

2. Schválení statutu domu a pravidel

2.1 Určení domů čp. 1400 a čp. 983 jako domů s pečovatelskou službou bylo schváleno usnesením zastupitelstva města č. 278 ze dne 08.12.2004. Pronajímání bytu č. 89 v domě s čp. 1400 podle Pravidel č.1 bylo schváleno usnesením zastupitelstva města č. 182 z 21.09.2005.

2.2 Tato pravidla byla schválena usnesením rady města č. 520 ze dne 20.05.2013.


3. Účinnost

3.1 Tato pravidla nabývají účinnosti dnem **01.07.2013**.

V České Třebové 21.05.2013



Jaroslav Zedník
starosta města


Ing. Jaromíra Žáčková
místostarostka


Dobromil Keprt
místostarosta

Přílohy: Kriteria pro posuzování žádostí o pronájem bytu v domě s pečovatelskou službou

ÚŘEDNÍ DESKA
VYVĚŠENO: 28.05.2013
SEJMUTO: 15.07.2013

Kriteria pro posuzování žádostí o pronájem bytu v domě s pečovatelskou službou

1. Snížená soběstačnost, daná zejména věkem a zdravotními důvody, tj. invalidní důchod, průkazy TP, ZTP, ZTP/P, příspěvek na péči a další příčiny. Nájemci bytů v DPS mají však být schopni relativně samostatného života, proto zde nemohou být umísťovány osoby s takovými změnami zdravotního stavu, které vyžadují trvalé odborné ošetřování zdravotnickým personálem nebo trvalý dohled.

Do DPS nemohou být dále přijímány osoby trpící alkoholismem a jinými toxikomaniemi, infekčními nebo parazitárními nemocemi těch druhů a stádií, při kterých mohou být nemocní zdrojem onemocnění, a osoby s psychiatrickými poruchami, při nichž mohou nemocní ohrozit sebe nebo druhé, případně jejichž chování znemožňuje běžné občanské soužití v domě.

2. Důchodový věk

Při splnění ostatních kritérií mohou být do DPS přijímány i osoby mladší.

3. Využívání úkonů pečovatelské služby, současné nebo budoucí

Byty v domě s DPS nejsou určeny osobám, které nevyužívají nebo nechtějí využívat úkony pečovatelské služby.

4. Občanství EU, trvalé bydliště nebo místo hlášeného pobytu v České Třebové, případně ve správním obvodu pověřeného úřadu v České Třebové po dobu posledních tří let nepřetržitě

V rámci tohoto kritéria budou upřednostňováni žadatelé s trvalým bydlištěm nebo místem hlášeného pobytu v České Třebové. Žadatelé s trvalým bydlištěm mimo správní obvod pověřeného úřadu mohou být zařazeni do evidence pouze ve výjimečných případech.

5. Dobrá pověst

Do domu s DPS nebudou přijímány osoby, o nichž je známo, že se dopouštějí asociálního chování, narušování kolektivního soužití, případně mají konflikty se zákony. V rámci tohoto kritéria budou rovněž vyřazeny osoby, vůči kterým má Město Česká Třebová, případně obec ve správním obvodu pověřeného úřadu v České Třebové pohledávku, případně osoby, které nezaručují řádné plnění povinností nájemce. Rovněž bude přihlíženo k držení domácích zvířat.

Kriteria pro posuzování žádostí o pronájem bytu v domě s pečovatelskou službou

6. Sociální, bytové a další důvody

Nepříznivé sociální podmínky (osamělost, o žadatele se nechtějí nebo nemohou starat rodinní příslušníci apod.). Zejména nevhodnost stávajícího bytu, který neumožňuje žadateli nebo jeho rodině zajistit dostatečnou péči o sebe (byt bez výtahu, bez možnosti bezbariérové úpravy, topení na tuhá paliva, špatné hygienické podmínky apod.). Pokud je žadatel nájemcem bytu v majetku Města Česká Třebová, lze uzavřít smlouvu o nájmu bytu v domě s DPS pouze za podmínky současného ukončení nájmu ke stávajícímu bytu a jeho odevzdání správci bytového fondu, pokud nenastaly podmínky pro přechod nájmu bytu podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Kriteria budou zkoumána ve výše uvedeném pořadí, které je závazné.

V České Třebové 21.05.2013



Jaroslav Zedník
starosta města


Ing. Jaromíra Žáčková
místostarostka


Dobromil Kepřt
místostarosta

Seznam bytů v domech s pečovatelskou službou

Matyášova 983

1. nadzemní podlaží	číslo bytu	podlahová plocha	poznámka
	1	25	--
	2	25	--
	3	26	--

2. nadzemní podlaží	číslo bytu	podlahová plocha	poznámka
	4	25	--
	5	25	--
	6	28	--
	7	25	--
	8	25	--

3. nadzemní podlaží	číslo bytu	podlahová plocha	poznámka
	9	35	--
	10	68	--
	11	35	--

Rekapitulace:

V domě je celkem 11 bytů, z toho 8 velmi malých, 2 malé a pouze jeden větší ve třetím nadzemním podlaží. Vstup do domu není v současnosti bezbariérovým vchodem umožňován, pohyb po vnitřních schodech je podporován plošinou, která je zavěšena na zábradlí.

Podlahová plocha je uvedena v metrech čtverečních a je zaokrouhlena na celé metry nahoru.

Seznam bytů v domech s pečovatelskou službou

Masarykova 1400

1. nadzemní podlaží

číslo bytu	podlahová plocha	poznámka	číslo bytu	podlahová plocha	poznámka
87	39	BB	76	60	BB, REK
88	39	BB	77	40	BB, REK
67	40	--	78	39	BB, REK
68	40	--	79	39	BB, REK
69	40	--	80	39	BB, REK
70	40	--	81	39	BB, REK
71	37	--	82	40	BB, REK
72	38	--	83	40	BB, REK
73	39	--	84	39	BB, REK
74	54	--	85	40	BB, REK
75	47	--	86	40	BB, REK

2. nadzemní podlaží

číslo bytu	podlahová plocha	poznámka	číslo bytu	podlahová plocha	poznámka
45	40	--	56	60	BB, REK
46	40	--	57	40	BB, REK
47	40	--	58	39	BB, REK
48	40	--	59	39	BB, REK
49	40	--	60	39	BB, REK
50	40	--	61	39	BB, REK
51	37	--	62	39	BB, REK
52	38	--	63	40	BB, REK
53	38	--	64	40	BB, REK
54	41	--	65	40	BB, REK
55	60	--	66	40	BB, REK

Podlahová plocha je uvedena v metrech čtverečních a je zaokrouhlena na celé metry nahoru.

Symbole ve sloupci poznámka značí:

BB bezbariérový byt

REK byt po provedené rekonstrukci

Seznam bytů v domech s pečovatelskou službou

Masarykova 1400

3. nadzemní podlaží

číslo bytu	podlahová plocha	poznámka	číslo bytu	podlahová plocha	poznámka
23	38	--	34	61	BB, REK
24	40	--	35	42	BB, REK
25	40	--	36	42	BB, REK
26	40	--	37	39	BB, REK
27	40	--	38	40	BB, REK
28	40	--	39	40	BB, REK
29	37	--	40	40	BB, REK
30	38	--	41	40	BB, REK
31	39	--	42	40	BB, REK
32	42	--	43	40	BB, REK
33	60	--	44	40	BB, REK

4. nadzemní podlaží

číslo bytu	podlahová plocha	poznámka	číslo bytu	podlahová plocha	poznámka
01	39	--	12	60	BB, REK
02	40	--	13	42	BB, REK
03	40	--	14	40	BB, REK
04	40	--	15	40	BB, REK
05	40	--	16	40	BB, REK
06	40	--	17	40	BB, REK
07	37	--	18	40	BB, REK
08	38	--	19	40	BB, REK
09	39	--	20	40	BB, REK
10	43	--	21	40	BB, REK
11	60	--	22	40	BB, REK

Podlahová plocha je uvedena v metrech čtverečních a je zaokrouhlena na celé metry nahoru.

Symbole ve sloupci poznámka značí:

BB bezbariérový byt

REK byt po provedené rekonstrukci

Seznam bytů v domech s pečovatelskou službou

Masarykova 1400

5. nadzemní podlaží

číslo bytu	podlahová plocha	poznámka
89	125	byt je pronajímán podle Pravidel č.1

Rekapitulace:

V domě je celkem 89 bytů, v prvním až čtvrtém nadzemním podlaží je po 22 bytech, v pátém nadzemním podlaží pak jeden velký, pronajímán podle Pravidel č.1.

Dům má dvě symetrická křídla, mezi nimiž je centrální schodiště s hlavním vchodem do Masarykovy ulice. Vlevo i vpravo od schodiště je shodně po jedenácti bytech. Větší byty jsou situovány poblíž schodiště. Dům je pavlačový, tj. přístupy do jednotlivých bytů jsou z nekryté pavlače, orientované do vnitrobloku. Pro každé křídlo domu slouží jeden výtah. Ke všem bytům (výjimkou bytu 89) se lze dostat bezbariérově.

Poznámka: Cílem této přílohy bude podat uživatelům pravidel vhodné informace o bytech v domě s DPS tak, aby mohli být žadatelé o byt posuzováni rovněž z hlediska vhodnosti konkrétního bytu. Podrobné informace o výměrách jednotlivých místností, o započtené ploše, výši nájemného apod. lze získat z příslušných evidenčních listů nájemného. Stav je zpracován k 30.06.2013, k datu schválení těchto pravidel některé rekonstrukce dosud probíhají.