



## ZÁSADY

# PRO PŘIDĚLOVÁNÍ A PRONAJÍMÁNÍ MĚSTSKÝCH BYTŮ V TZV. DOMECH PRO SENIORY

Příloha č. 1

Koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě na období 2011 - 2014

**Účinnost od:**

01.07.2013

**Nahrazují dokument:**

Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů v tzv. domech pro seniory schválené Radou Statutárního města Opavy dne 20.08.2012

**Schválil:**

Rada statutárního města Opavy dne 10.06.2013 č. usn. 2231/63 RM 13

**Garant:**

Odbor majetku města  
Odbor sociálních věcí

## **článek I. Základní pojmy**

1. **Domem pro seniory** se těmito zásadami rozumí tyto nemovitosti, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Opavy (dále jen „SMO“):
  - budova č.p. 2080, k.ú. Opava – Předměstí, **na adrese Jateční č.o. 8a, Opava**
  - budova č.p. 2304, k.ú. Opava – Předměstí, **na adrese Jateční č.o. 7, Opava**
  - budova č.p. 2566, k.ú. Opava – Předměstí, **na adrese Hobzíkova č.o. 33, Opava**
2. **Seniory** se těmito zásadami rozumějí fyzické osoby splňující kritéria stanovená článkem II. odst. 1. zásad.
3. **Seznamem žadatelů** se těmito zásadami rozumí jmenný seznam zájemců o přidělení a nájem městského bytu v domě pro seniory, kteří splňují podmínky pro zařazení do tohoto seznamu dle těchto zásad, jehož součástí je i bodové ohodnocení jednotlivých zájemců dle článku III. zásad. Seznam žadatelů doplňuje, vede a zpracovává odbor majetku města Magistrátu města Opavy (dále jen jako „MMO“).

## **článek II. Podmínky pro zařazení žádosti do Seznamu žadatelů a její následná evidence**

1. Do Seznamu žadatelů bude zařazena pouze žádost fyzické osoby, která je označena jako „Žádost o přidělení bytu v domě pro seniory“ a pouze pokud zájemce ke dni podání žádosti splňuje tyto podmínky:
  - a. občan České republiky či jiného členského státu Evropské unie
  - b. věk 65 let a více
  - c. bezdlužnost vůči SMO či vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel, či vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast.
2. K žádosti o zařazení do Seznamu žadatelů je bezpodmínečně nutné připojit tyto dokumenty:
  - a. doklad o nájemním, podnájemním, vlastnickém nebo jiném právním vztahu prokazující bytovou situaci zájemce, případně čestné prohlášení zájemce o své bytové situaci. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
  - b. v případě, že zájemce má v nájmu jiný byt ve vlastnictví SMO, připojí zájemce čestné prohlášení, že v případě, že mu bude Radou SMO přidělen byt v domě pro seniory, ukončí existující nájemní vztah dohodou se SMO a fakticky předá takovýto byt SMO nejpozději ke dni vzniku nového nájemního vztahu. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
  - c. čestné prohlášení o bezdlužnosti zájemce vůči SMO či vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel, či vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
  - d. písemný souhlas zájemce s tím, že SMO může nakládat s jeho osobními a citlivými údaji pro potřeby přidělení městského bytu v domě pro seniory. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.

3. Žádost bude odborem majetku města MMO ze Seznamu žádostí vyřazena, pokud nastane některý z níže uvedených případů:
  - a. žadatel vzal svou žádost zpět
  - b. žadatel zemřel
  - c. žadatel odmítne přidělený byt, tj. neuzavře se SMO nájemní smlouvu schválenou Radou SMO do 15-ti dnů od prokazatelného obdržení návrhu schválené příslušné nájemní smlouvy
  - d. žadatel přestane splňovat podmínky stanovené článkem II. odst. 1. zásad,
  - e. odbor majetku města MMO zjistí, že žadatel byl již v minulosti nájemcem městského bytu a byla tomuto nájemci dána výpověď z důvodu hrubého porušování dobrých mravů v domě či z důvodu hrubého porušování povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu (např. neplacení nájemného apod.).
  - f. žadatele nelze zkontaktovat na adrese uvedené v žádosti
4. Žádost může být odborem majetku města MMO ze Seznamu žádostí vyřazena, pokud žadatel nedoloží odboru majetku města MMO písemně svůj trvalý zájem o přidělení městského bytu v domě pro seniory, a to jednou ročně k 1.7. daného roku.

#### **článek III.**

#### **Bodové kritéria a zpracování podaných žádostí**

1. V případě, že bude podána žádost zájemce, je odbor majetku města MMO povinen zkontrolovat tuto žádost, zda splňuje náležitosti dle článku II. zásad, a poté:
  - a. v případě, že zájemce nebude splňovat podmínky dle článku II odst. 1 zásad a/nebo nedodá přílohy dle článku II. odst. 2. zásad, nezařadí žádost do Seznamu žádostí, ale žádost jednorázově předloží Radě SMO při nejbližším jednání Rady SMO o přidělení uvolněného městského bytu v domě pro seniory.
  - b. v ostatních případech žádost zařadí do Seznamu žádostí a obdruje ji dle bodových kritérií uvedených v příloze č. 1 zásad.
2. V případě uvolnění městského bytu v domě pro seniory pak bude tento byt přidělen žadateli schválenému Radou SMO na základě nejvyššího bodového ohodnocení žádosti, které zohledňuje jak majetkové poměry, tak i sociálně-zdravotní podmínky žadatele. V případě, že bude více žadatelů se stejným bodovým ohodnocením, rozhodne se o pořadí na základě dřívějšího data podání žádosti.
3. V případech hodných zvláštního zřetele si Rada SMO vyhrazuje právo odchýlit se při svém rozhodování od těchto zásad.

#### **článek IV.**

#### **Uzavření smlouvy o nájmu městského bytu v domě pro seniory**

1. Nájemní smlouva o nájmu městského bytu v domě pro seniory je uzavírána mezi SMO jako pronajímatelem na straně jedné a vybraným žadatelem jako nájemcem na straně druhé.
2. V případě, že se žadatel zaváže čestným prohlášením dle článku II. odst. 2. písm. b) k povinnosti ukončit nájemní vztah k jinému bytu ve vlastnictví SMO a jeho následnému předání, je automaticky podmínkou k uzavření nové nájemní smlouvy k městskému bytu v domě pro seniory splnění této povinnosti žadatele, tedy SMO není povinno uzavřít se žadatelem nájemní smlouvu dle tohoto článku dříve, než bude uzavřena dohoda o ukončení existujícího nájemního vztahu a zároveň než dojde k předání jiného bytu ve vlastnictví SMO zpět do dispozice SMO.

3. Nájemní smlouvy se uzavírají na dobu určitou v délce trvání jednoho roku. Po uplynutí této lhůty a za podmínky řádného užívání bytu, placení nájemného a služeb souvisejících s užíváním bytu a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě bude s nájemcem uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou.
4. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy u nově přidělených bytů a při odsouhlasené výměně bytů je zaplacení kauce dle § 686a zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník:

Byt	Kauce
0+1	4000 Kč
1+1	5000 Kč
2+1	6000 Kč
3+1	9000 Kč

5. Kauce jsou vybírány odborem majetku města MMO před podpisem nájemní smlouvy a jsou uloženy na zvláštním účtu SMO.
6. Kauce je určena k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Kauce, popřípadě její nevyčerpaná část se vrací nájemci po skončení nájemního vztahu, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.
7. V odůvodněných případech a případech hodných zvláštního zřetele může Rada SMO na základě písemné žádosti prominout zaplacení kauce, či snížit její výši.

#### **článek V. Závěrečné ustanovení**

V případě existence manželství, či registrovaného partnerství zájemce o přidělení a nájem městského bytu v tzv. domech pro seniory, se podmínky stanovené těmito zásadami přiměřeně použijí i vůči těmto manželům, či registrovaným partnerům.

Na přidělení městského bytu v domě pro seniory není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy k městskému bytu v domě pro seniory.

Tyto zásady plně nahrazují „Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů v tzv. domech pro seniory“ schválené Radou Statutárního města Opavy dne 20.08.2012.

Tyto zásady byly schváleny usnesením Rady Statutárního města Opavy č. usn. 2231/63 RM 13 písm.b) ze dne 10.06.2013.

V Opavě dne 01.07.2013

.....  
prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.  
primátor

.....  
Ing. Pavla Brady  
1. náměstkyně primátora

### **Příloha č. 1 zásad pro přidělování a pronajímání městských bytů v tzv. domech pro seniory**

Kritéria pro bodové ohodnocení žádostí jsou tyto:

**a. TRVALÝ POBYT:**

trvalý pobyt na území SMO (včetně území městských částí)	
i. trvalý pobyt žadatele do 5 let	15 bodů
ii. trvalý pobyt žadatele nad 5 let	30 bodů
iii. trvalý pobyt příbuzných žadatele v řadě přímé v případě, že žadatel nemá trvalý pobyt na území SMO	10 bodů

**b. BYTOVÁ SITUACE ŽADATELE:**

i. vlastní bydlení (vlastnictví bytu, rodinného domu a pod)	-30 bodů
ii. nájemní bydlení na dobu neurčitou	-15 bodů
iii. nájemní bydlení na dobu určitou na dobu do 1 roku	15 bodů
iv. nájemní bydlení na dobu určitou na dobu delší než 1 rok	10 bodů
v. žadatel pouze žije ve společné domácnosti s jinou osobou v bytě menším než 3+1, přičemž celkový počet členů domácnosti činí:	
• 3 osoby a více	30 bodů
• do 3 osob	25 bodů
vi. žadatel pouze žije ve společné domácnosti s jinou osobou v bytě větším než 3+1, přičemž celkový počet členů domácnosti činí:	
• 3 osoby a více	15 bodů
• do 3 osob	10 bodů
vii. ubytovna	18 bodů
viii. jiný způsob bydlení	7 bodů

**c. VRÁCENÍ BYTU:**

V případě, že žadatel má v nájmu jiný byt ve vlastnictví SMO, u kterého bude ukončen existující nájemní vztah dohodou se SMO a fakticky předá takovýto byt SMO nejpozději ke dni vzniku nového nájemního vztahu.	20 bodů
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------

**d. SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ ASPEKT:**

Počet bodů navrhuje odbor sociálních věcí MMO na základě zjištěných skutečností při místním šetření sociální situace žadatele.	0-20 bodů
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------