

# **Pravidla poskytování bydlení pro seniory a zdravotně postižené osoby v bytech k tomu určených v majetku statutárního města Zlína**

č. 4/PR/2016

Garant	Odbor ekonomiky a majetku
Zpracoval	Jana Holcová, OEaM Lenka Kovářiková, OEaM Renata Mořinglová, OEaM Alena Hamplová, OP
Schválil	Rada města Zlína
Závaznost	členové RMZ, tajemník MMZ, zaměstnanci SMZ zařazení do MMZ, nájemníci bytů v majetku SMZ
Platnost	29.02.2016
Účinnost	01.03.2016

## OBSAH

Článek 1 Úvodní a společná ustanovení.....	2
Článek 2 Podání žádosti o nájem bytu.....	2
Článek 3 Evidence žádostí o nájem bytu .....	3
Článek 4 Hodnocení žádostí o nájem bytu zvláštního určení a bytu v domech pro seniory ....	4
Článek 5 Řešení podání žádosti o nájem bytu .....	5
Článek 6 Pravidla pro uzavírání nájemních smluv k bytům a délka trvání nájmu.....	5
Článek 7 Nájem zadlužených bytů s postoupením pohledávky .....	5
Článek 8 Nakládání s byty .....	6
Článek 9 Pravidla pro opětovné uzavření nájemní smlouvy k bytu.....	7
Článek 10 Přihlášení další osoby do bytu včetně souhlasu s trvalým pobytem .....	7
Článek 11 Skončení nájmu bytu pro neplnění povinností .....	7
Článek 12 Přejícná a závěrečná ustanovení.....	8

## POUŽITÉ ZKRATKY

**KBH** – Komise bytového hospodářství

**MMZ** – Magistrát města Zlína

**OSD** – oddělení správy domů

**OZ** – občanský zákoník

**SMZ** – statutární město Zlín

**RMZ** – Rada města Zlína

---

### Článek 1

#### Úvodní a společná ustanovení

(1) Pravidla poskytování bydlení pro seniory a zdravotně postižené osoby v bytech k tomu určených v majetku statutárního města Zlína (dále jen „Pravidla“) se ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), stanoví pravidla pro hospodaření s byty specifikovanými v těchto Pravidlech ve vlastnictví statutárního města Zlína (dále jen „SMZ“).

(2) Byty v domech vymezených pro seniory či zdravotně postižené osoby a byty zvláštního určení jsou byty určené pro ubytování seniorů a osob se zdravotním postižením, kteří splňují podmínky těchto Pravidel.

(3) Některé byty jsou zvlášť upraveny pro ubytování zdravotně postižených osob. Není zde poskytována trvalá péče jako v léčebně dlouhodobě nemocných či domovech pro seniory, nájemci si zajišťují a objednávají výkon pečovatelské služby sami.

(4) Nájem k bytu se řídí příslušnými ustanoveními OZ a těmito Pravidly.

(5) Tato pravidla jsou závazná pro členy Rady města Zlína (dále také „RMZ“), tajemníka Magistrátu města Zlína (dále také „MMZ“), zaměstnance SMZ zařazené do MMZ a dotýkají se práv a povinností žadatelů o byt a nájemníků bytů v majetku SMZ.

### Článek 2

#### Podání žádosti o nájem bytu

(1) Žádost o nájem bytu může podat na Odbor ekonomiky a majetku Magistrátu města Zlína, oddělení správy domů (dále jen „OSD“) kterýkoli občan České republiky a dále občan Evropské unie, jež splňuje podmínky čl. 9 a 10 nařízení Rady (EHS) č. 1612/68, o volném

pohybu pracovníků uvnitř Společenství<sup>1</sup> (dále jen „žadatel“). Žadatel odevzdá vyplněný tiskopis žádosti s potvrzením (vyjádřením) lékaře a dále musí splnit následující podmínky:

- a) je starobním důchodcem nebo mu do přiznání nároku na starobní důchod schází nejvýše 3 roky nebo je invalidním důchodcem III. stupně z důvodu tělesného či smyslového postižení,
- b) jeho zdravotní stav nevyžaduje celodenní ošetrovatelskou péči,
- c) nemá psychické onemocnění,
- d) není ethylik nebo poživatel jiných návykových látek,
- e) ke dni podání žádosti má trvalý pobyt ve Zlíně, případně v obcích okresu Zlín nejméně po dobu 5 let,
- f) nemá dluhy vůči SMZ nebo jím zřízeným organizacím (na OSD podepíše čestné prohlášení a zproštění mlčenlivosti),
- g) neporušil a neporušuje pravidla bydlení v nájemních bytech ve vlastnictví SMZ,
- h) nekoupil od SMZ byt či rodinný dům.

(2) Při podání žádosti o nájem bytu může žadatel uhradit částku 1 000 Kč jako nevratný dar do Fondu na opravy a modernizace bydlení. Dar je možné uhradit pouze při podání žádosti. Tato platba není povinná, přihlíží se k ní při hodnocení žádosti. Při nezařazení žádosti do pořadníku nebo při vyřazení žádosti z pořadníku bude částka 1 000 Kč vrácena.

### **Článek 3 Evidence žádostí o nájem bytu**

(1) OSD vede evidenci přijatých žádostí o nájem bytu a seznam žadatelů.

(2) Žadatel o nájem bytu je o zapsání do seznamu žadatelů vyrozuměn písemným potvrzením OSD nejpozději do 30 dnů od podání žádosti.

(3) Žádosti o nájem bytu jsou předkládány k posouzení Odboru sociálních věcí Magistrátu města Zlína (dále jen „MMZ“). V případě, že žadatel nesplňuje podmínky pro zařazení do evidence, projedná se tato žádost v Komisi bytového hospodářství (dále jen „KBH“) a následně v Radě města Zlína (dále jen „RMZ“). Oznámení o rozhodnutí RMZ bude zasláno doporučeným dopisem, a to nejpozději do 15 dnů ode dne jednání RMZ.

(4) V případě, že žadateli jsou manželé a mají samostatné žádosti, jejich původní žádosti se sloučí a je uznáno bodové hodnocení toho z manželů, jemuž v celkovém součtu vychází výhodněji. Manželé budou posuzováni vždy dohromady.

(5) Žádost o nájem bytu se vyřadí z evidence:

- a) zjistí-li se, že se u žadatele změnila podmínky – nesplňuje již podmínky stanovené v čl. 2 těchto Pravidel,
- b) zjistí-li se, že žadatel při podání své žádosti uvedl nesprávné údaje, které žadatele zvýhodní,
- c) zjistí-li se, že žadatel má dluhy vůči SMZ nebo jím zřízeným organizacím,
- d) jestliže žadatel od své žádosti písemně odstoupí,
- e) jestliže žadatel bez důvodu 2x odmítne nabízený byt,

<sup>1</sup> Občan členského státu Evropské unie, zaměstnaný nebo podnikající ve své provozovně na území Zlínského kraje (dále jen pracovník), jeho manžel či manželka a jejich potomci mladší 21 let nebo na nich závislí, příbuzní ve vzestupné linii pracovníka nebo jeho manželky, kteří jsou na nich závislí, ostatní rodinní příslušníci, kteří jsou na pracovníkovi závislí nebo s ním žijí v zemi posledního pobytu ve společné domácnosti.

f) jestliže 2 po sobě následující roky žadatel svoji žádost o byt neaktualizuje.

Oznámení o vyřazení bude zasláno doporučeným dopisem po projednání v KBH a schválení v RMZ nejpozději do 15 dnů ode dne rozhodnutí RMZ (vyjma odst. 4 a 5, písm. d) tohoto článku).

(6) Žadatel je povinen v termínu od 01.04. do 31.05. každého roku aktualizovat svou žádost o byt.

Žadatel o byt v tomto termínu sdělí na OSD, zda v údajích uvedených v jeho žádosti o byt nedošlo ke změnám majících vliv na posuzování jeho žádosti a potvrdí, že bytová potřeba žadatele trvá a evidovaná žádost je stále aktuální.

Aktualizaci žádostí je nutno provést v daném termínu osobně na OSD, poštou (zasláním vyplněného formuláře) nebo elektronickou poštou. Formulář pro aktualizaci je možno získat na webových stránkách [www.zlin.eu](http://www.zlin.eu).

Žadatelů, kteří podali žádost o nájem bytu v období 01.01. do 31.03., se aktualizace v roce podání žádosti netýká.

#### Článek 4

##### Hodnocení žádostí o nájem bytu zvláštního určení a bytu v domech pro seniory

(1) Zdravotní stav	počet bodů
Žádosti nedoporučené lékařem	0
Žádosti doporučené bez zdravotních omezení	1
Žádosti doporučené se zdravotním omezením	2
Pravidelné kontroly odborného lékaře	3
Diabetici	4
Onkologicky léčení pacienti	5
(2) Bytová potřeba	
Vlastní nemovitost (dům nebo byt) k bydlení nebo má uzavřenou nájemní smlouvu k družstevnímu bytu	0
Manželé po rozvodu	1
Žadatel bydlí s dětmi se stejným trvalým bydlištěm	2
Žadatel bydlí s vnuky se stejným trvalým bydlištěm	3
Bydlení tří generací se stejným trvalým bydlištěm	4
Žadatel bydlí v bytě u jiných příbuzných či u cizích osob, se kterými má uzavřenou nájemní smlouvu	5
(3) Trvalý pobyt ve Zlíně	5
Trvalý pobyt v okrese Zlín (mimo obec Zlín)	3
(4) Pomoc v domácnosti	
Nepotřebuje	0
Nepravidelná výpomoc jiné osoby	1
Odběr obědů	2
Občasná víceméně pravidelná výpomoc (nákupy, úklid, praní)	3
Stálá pomoc při přípravě jídla nebo dovoz obědů	4
Osobní potřeby (koupání, pedikúra, doprovod k lékaři apod.)	5

(5) Vhodnost současného ubytování	
Vhodné, přiměřené ubytování	0
Dle počtu následujících závad * vyšší patro bez výtahu (schody) * byt tmavý, studený, vlhký * fyzická náročnost topení * bez teplé vody * bez koupelny * jiný důvod nevhodnosti	1 až 3
Ubytovny nebo nájmy (ne u příbuzných)	4
Vrací městský byt	5
(6) Věk v době žádosti, délka podání žádosti	
Nad 65 let	1
Nad 70 let	2
Nad 75 let	3
Za každý dovršený rok trvání žádosti	+ 1
(7) Poskytnutí daru do Fondu na opravy a modernizaci bydlení dle čl. 2	5

### Článek 5

#### Řešení podání žádosti o nájem bytu

- (1) Při nesouhlasu žadatele o byt s výsledným bodovým hodnocením či s nezařazením do evidence žadatelů apod., má žadatel možnost písemně požádat o posouzení a stanovisko Komisi sociální a pro zdravotně postižené RMZ.
- (2) Žádost se předkládá na OSD, která ji společně se zdůvodněním příslušného rozhodnutí předloží Komisi sociální a pro zdravotně postižené RMZ, která žadatele písemně uvedomí o výsledném stanovisku.

### Článek 6

#### Pravidla pro uzavírání nájemních smluv k bytům a délka trvání nájmu

- (1) Před podpisem nájemní smlouvy žadatel podepíše čestné prohlášení o bezdlužnosti, zproštění mlčenlivosti a prohlášení o neexistenci vlastnického práva k bytu či domu určeného k bydlení a nájmu družstevního bytu ve Zlínském kraji a prohlášení o tom, že v minulosti nekoupil jako nájemník od SMZ byt či dům.
- (2) Mimožlínské žadatelé doloží potvrzení o bezdlužnosti vydané obcí, ve které má žadatel trvalé bydliště.
- (3) Nájemní smlouva mezi SMZ a nájemcem bytu se uzavírá na dobu určitou nebo neurčitou.
- (4) Na dobu určitou se nájemní smlouva uzavírá při oprávněné pochybnosti o schopnosti plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy ze strany budoucího nájemce po předchozím projednání v KBH a schválení v RMZ. Nájemní smlouva mezi SMZ a žadatelem o byt se uzavírá na dobu určitou 3 měsíce. V případě řádného užívání bytu a plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy bude uzavřena opět na dobu určitou v délce trvání ½ roku, při dodržení stejných podmínek je nájemní smlouva prodloužena na 1 rok, následně 2 roky a poté při dodržení stejných podmínek na dobu neurčitou.
- (5) Nová nájemní smlouva bude uzavřena s žadatelem nejpozději do 30 dnů po schválení v RMZ.

### Článek 7

#### Nájem zadlužených bytů s postoupením pohledávky

- (1) Záměr na zveřejnění nájmu zadlužených bytů s postoupením pohledávky schvaluje RMZ po projednání v KBH na základě vyjádření Odboru právního – oddělení vymáhání pohledávek.

(2) Záměr na nájem bytu dle odst. 1 tohoto článku, včetně data prohlídky bytu, zveřejňuje OSD nejméně po dobu 15 dnů na úřední desce - elektronické desce před budovou radnice – náměstí Míru 12 a internetových stránkách SMZ ([www.zlin.eu](http://www.zlin.eu)). V záměru je uvedena adresa bytu, stručný popis bytu, fotodokumentace, dlužná částka váznoucí na tomto bytě, výše úplaty za postoupenou pohledávku a podmínky uzavření nájemní smlouvy a smlouvy o postoupení pohledávky. Prohlídka bytu je žadatelům umožněna v daném termínu, stanoveném ve zveřejnění.

(3) Přihlášky na nájem zadluženého bytu jsou přijímány na OSD po dobu uvedenou ve zveřejnění. Zadlužený byt je možno dát do nájmu pouze osobě, která splňuje podmínky dle čl. 2 těchto Pravidel.

(4) RMZ schválí budoucího nájemce z osob, které podaly přihlášky na nájem zadluženého bytu (zájemci o byt), a to na základě doporučení KBH.

(5) U osob, které podaly přihlášku na nájem zadluženého bytu a jsou v evidenci žadatelů o byt na OSD, je rozhodujícím kritériem počet dosažených bodů ve smyslu ustanovení čl. 5 těchto Pravidel a v případě shodného počtu dosažených bodů, je rozhodujícím kritériem datum podání žádosti o městský byt.

(6) Dalšími zájemci o nájem zadluženého bytu mohou být osoby, které nejsou v evidenci žadatelů o byt na OSD (nejsou bodově hodnoceny), splňují podmínky dle čl. 2 těchto Pravidel a podaly přihlášku na nájem zadluženého bytu. V tomto případě je rozhodujícím kritériem datum a čas podání přihlášky na nájem bytu.

(7) Základní podmínkou uzavření nájemní smlouvy na zadlužený byt je uzavření smlouvy o postoupení pohledávky mezi SMZ a zájemcem o byt dle OZ. Úplata za postoupení pohledávky je stanovena ve výši dlužného nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu, nákladů vynaložených na vymáhání dluhu, nákladů na vyklizení bytu (náklady řízení o vyklizení bytu, stěhovací náklady, náklady zámečníka na otevření dveří, náklady a odměna exekutora), splatných poplatků z prodlení, splatných úroků z prodlení, nebo je stanovena na základě doporučení KBH a schválení v RMZ. Zájemce o byt je povinen zaplatit dar do Fondu na opravy a modernizace bydlení ve výši 2 000 Kč na základě smlouvy o postoupení pohledávky. Zájemce o byt se rovněž musí zavázat k úhradě eventuální budoucí pohledávky vyplývající z nedoplatku dosud nevyúčtovaných nákladů za služby spojené s užíváním bytu dlužníkem a úhrady za exekuční řízení. Tyto pohledávky a náklady v nominální hodnotě je postupník povinen zaplatit postupiteli do 15 dnů ode dne, kdy mu budou postupitelem specifikovány a bude k jejich úhradě vyzván. V případě, že nájemce tyto pohledávky neuhradí nebo je uhradí z části, nebude mu smlouva o nájmu prodloužena.

(8) Byt je zájemci o byt pronajat na dobu neurčitou dle čl. 6 odst. 2 těchto Pravidel až po úplném zaplacení úplaty za postoupenou pohledávku, která musí být uhrazena nejpozději do 30 dnů po oznámení výběru nájemce zájemci o nájem zadluženého bytu. V případě neuhrazení částky do 30 dnů není se zájemcem uzavřena nájemní smlouva a byt je nabídnut dalšímu v pořadí, pokud je přihlášen. V případě, že se žádný zájemce o nájem bytu s postoupením pohledávky nepřihlásí nebo všichni přihlášení zájemci odstoupí, doporučí další postup KBH.

## **Článek 8 Nakládání s byty**

(1) Byty pronajímané na základě těchto Pravidel se nacházejí v domech, které SMZ vymezilo pro ubytování seniorů a osob se zdravotním postižením se zvýhodněným nájemným. V případě úmrtí nájemce nelze použít ustanovení o přechodu či dědění nájmu bytu.

(2) Bez souhlasu SMZ nemůže nájemce postoupit práva a povinnosti ze smlouvy o nájmu bytu nebo její části. Toto porušení bude považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.

(3) Výměna bytu je možná výjimečně a pouze v případě, že druhá strana splňuje podmínky dle čl. 2 těchto Pravidel a po udělení souhlasu Komisí sociální a pro zdravotně postižené RMZ po projednání v KBH a po schválení v RMZ.

### **Článek 9**

#### **Pravidla pro opětovné uzavření nájemní smlouvy k bytu**

(1) Povinnosti žadatele o byt, se kterým má být opětovně uzavřena nájemní smlouva (po uhrazení všech závazků z nájmu bytu), je uzavřít s pronajímatelem současně s uzavřením nájemní smlouvy dohodu s přímou vykonatelností pro případ neplnění povinností nájemce, a to zejména pro případy neplacení nájemného či vyklizení bytu po ukončení nájmu, a to formou notářského zápisu na náklady nájemce. Odmítne-li žadatel za této podmínky uzavřít nájemní smlouvu na byt, nebude s ním tato uzavřena. Opětovně lze přidělit byt pouze jednou, v případě dalších žádostí o opětovné přidělení bude vydáno zamítavé stanovisko (pokud RMZ po předchozím projednání v KBH nerozhodne jinak). Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou s možností postupného prodlužování a v případě řádného užívání bytu a plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy může být nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou.

### **Článek 10**

#### **Přihlášení další osoby do bytu včetně souhlasu s trvalým pobytem**

(1) Přihlášení dalších osob do bytu včetně souhlasu s trvalým pobytem (mimo osoby blízké anebo další případy zvláštního zřetele hodné) lze jen s písemným souhlasem SMZ, po projednání v KBH a schválení RMZ.

(2) V případě, že nájemce nepožádá o přihlášení další osoby do domácnosti dle předchozího odstavce nebo neoznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě (u osob blízkých anebo dalších případů zvláštního zřetele hodných) nejpozději do 2 měsíců, kdy změna nastala, je toto důvodem pro podání výpovědi dle OZ pro závažné porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu bytu.

(3) Přihlášení dalších osob je podmíněno doložením dokumentů:

- a) Zpráva o přestupcích - tzv. „zpráva o pověsti“
- b) Výpis z rejstříku trestů
- c) Čestné prohlášení a zproštění mlčenlivosti

Mimozlíšní žadatelé navíc doloží zprávu o přestupcích a potvrzení o bezdlužnosti vydané obcí, ve které mají trvalé bydliště.

Vše ne starší jednoho měsíce.

(4) SMZ má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

### **Článek 11**

#### **Skončení nájmu bytu pro neplnění povinností**

(1) V případě, že nájemce bytu neplní své platební povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení OZ, schvaluje další postup (neprodloužení nájemní smlouvy, výpověď nájmu bytu, podání žaloby o vyklizení bytu) RMZ bez předchozího projednání v KBH.

(2) Pokud nájemce uvede nepravdivé údaje v čestném prohlášení, poruší tím svou povinnost zvláště závažným způsobem a SMZ je oprávněno vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby.

(3) V ostatních případech, kdy nájemce bytu neplní povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení OZ, vztahující se k nájmu bytu, schvaluje další postup

(neprodlení nájemní smlouvy, výpověď nájmu bytu, podání žaloby o vyklizení bytu) RMZ po předchozím projednání v KBH.

## Článek 12

### Přechodná a závěrečná ustanovení

(1) Za aktuálnost těchto Pravidel zodpovídá OSD.

(2) Vedoucí útvarů, pro které jsou tato Pravidla závazná, jsou povinni seznámit všechny podřízené zaměstnance s těmito Pravidly, včetně případných pozdějších změn, a to v rozsahu potřebném pro výkon jejich funkce.

(3) Porušení povinností stanovených těmito pravidly bude posuzováno jako porušení povinností vyplývajících z právních předpisů vztahujících se k zaměstnancem vykonávané práci.

(4) Jsou-li v Pravidlech zmiňovány právní, interní nebo jiné předpisy, jedná se vždy o jejich aktuálně platné a účinné znění nebo předpisy, jimiž byly nahrazeny.

(5) Stávající žadatelé, kteří mají žádost podanou před platností těchto Pravidel, budou po aktualizaci svých žádostí posuzováni dle aktuálně platných Pravidel. Povinnost aktualizovat žádost se vztahuje na všechny žadatele zařazené do evidence žádostí.

(6) Výklad sporných či nejasných ustanovení těchto Pravidel provádí RMZ po projednání v KBH.

(7) Tato Pravidla ruší „Pravidla poskytování bydlení v bytech zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení v majetku statutárního města Zlína“ schválená RMZ dne 13.01.2014 usnesením č. 76/1R/2014.

(8) Tato Pravidla jsou platná dnem podpisu a účinná ode dne 01.03.2016.

(9) Tato Pravidla byla schválena RMZ dne 22.02.2016, usn. č. 39/4R/2016.

Zlín 29.02.2016

  
  
Dalibor Stříbný  
náměstek primátora