Závazný postup při pronajímání bytů v domech s pečovatelskou službou ve vlastnictví hlavního města Prahy svěřených městské části Praha 4 schválený usnesením Rady městské části Praha 4 č. 5R-226/2013 ze dne 20. 2. 2013, ve znění usnesení Rady městské části Praha 4 č. 38 R-1627/2013 ze dne 18. 12. 2013 , č. 2 R-92/2014 ze dne 29. 1. 2014 a č. 17 R-974/2016 ze dne 21.9. 2016

Čl. I
Předmět úpravy

1. Tento Závazný postup při pronajímání bytů v domech s pečovatelskou službou (dále jen závazný postup) upravuje podmínky nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou městské části Praha 4 (dále jen DPS). Byty v DPS jsou byty v domech zvláštního určení podle ust. § 2300 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník). Pro byty v domech zvláštního určení neplatí ustanovení § 2279 (upravující přechod nájmu) občanského zákoníku.
2. Bydlení v DPS je poskytováno zejména zdravotně postiženým občanům městské části Praha 4 (dále jen MČ P4), zvláště seniorům se sníženou soběstačností z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, nevyžadujícím celodenní komplexní péči a využívajícím pravidelně pečovatelské služby. Bydlení v DPS je určeno zejména pro občany žijící osaměle, pro něž je stávající bydlení z nějakých důvodů nevyhovující, fyzicky nebo psychický náročné a neúnosné a vzhledem ke svému zdravotnímu stavu nebo věku potřebují zajišťovat své některé životní potřeby péčí jiné osoby a tuto pomoc nebo péči nemohou zajistit rodinní příslušníci.
3. Poskytovatelem sociálních služeb (pečovatelských služeb) v DPS městské části Praha 4 je Ústav sociálních služeb v Praze 4, příspěvková organizace, se sídlem Podolská 208/31, Praha 4 (dále jen ÚSS), jejímž zřizovatelem je MČ P4, na základě usnesení Zastupitelstva městské části Praha 4 č. 12-Z-23/2000 ze dne 1. 12. 2000, ve znění pozdějších novel a dodatků.
4. Poskytované sociální služby musí splňovat požadavky zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky Ministerstva práce a sociálních věcí ČR č. 505/2006 Sb.

Čl. II
Předmět nájmu

Předmětem nájmu jsou zejména malometrážní byty standardní kategorie (1.kat.) o velikosti 0+1, 1+1 nebo 2+0, 2+kk, 2+1 nebo 3+1 a byty bezbariérové v DPS na území MČ P4:

1. DPS Branická 65/46, Praha 4
   (celkem 165 bytů)
2. DPS Branická 43/55, Praha 4
   (celkem 15 bytů)
3. DPS Podolská 208/31, Praha 4
   (celkem 40 bytů)

4. DPS Marie Cibulkové 626/4, Praha 4
   (celkem 23 bytů)

Čl. III
Podmínky žádosti o nájem bytu v DPS

Podmínky, které žadatel o nájem bytu v DPS musí splnit, aby jeho žádost nebyla vyřazena a byla hodnocena:

Žadatelem může být pouze fyzická osoba, která splňuje podmínky uvedené níže v tomto článku závazného postupu nebo oba manželé nebo partneři (druh a družka, popř. i jiná příbuzenská nebo partnerská dvojice), pokud taktéž splňují podmínky uvedené v tomto článku závazného postupu.

Žadatel(é) musí podat žádost o nájem bytu v DPS s přílohami do podatelny ÚSS na předepsaném formuláři MČ P4. Formulář žádosti musí být plně vyplněn a vlastnoručně podepsán. V případě podání neúplné žádosti, bude žadatel vyzván k jejímu doplnění, a pokud tak neučiní ve lhůtě 15ti dnů od doručení výzvy, bude jeho žádost vyřazena a vrácena zpět. Úplnost žádosti může žadatel před podáním osobně projednat na ÚSS.

Žadatel musí splňovat následující podmínky:

a) žadatel má místo trvalého pobytu má na území MČ P4 zpravidla po dobu nejméně dvou let;

b) žadatel dovršil věku minimálně 60 let nebo je mladší, avšak pobírá invalidní důchod, nevyžadující celodenní intenzivní péči;

c) žadatel je příjemcem příspěvku na péči, anebo dle potvrzení ošetřujícího lékaře jeho zdravotní stav se sníženou soběstačností vyžaduje při úkonech péče o vlastní osobu a soběstačnosti trvalou pomoc jiné fyzické osoby a umístění v DPS je pro něj vhodné, přičemž doklad osvědčující některou z těchto skutečností je povinnou přílohou žádosti o nájem bytu v DPS;

d) žadatel je příjemcem pečovatelské služby, na základě smlouvy o poskytování pečovatelské služby s ÚSS v rozsahu úkonů péče o vlastní osobu a soběstačnosti vyplývající z rozhodnutí o přiznání příspěvku na péči anebo z doporučení ošetřujícího lékaře (přičemž do nákladů za poskytovanou péči se nezapočítávají náklady na stravu), nebo uzavře s ÚSS smlouvu o poskytování pečovatelské služby v uvedeném rozsahu nejpozději před podpisem smlouvy o nájmu bytu v DPS. Pouze v případě, že ÚSS některou z potřebných služeb neposkytuje, lze využívat služeb jiných poskytovatelů. Potvrzení ÚSS o uzavření smlouvy o poskytování pečovatelské služby není povinnou přílohou žádosti, nicméně musí být předloženo oddělení hospodaření s byty odboru obecního majetku Úřadu MČ P4 dále jen OOM) nejpozději před podpisem smlouvy o nájmu bytu v DPS, jinak tato smlouva nebude uzavřena;

e) žadatel má pravidelný měsíční příjem minimálně ve výši 6 000 Kč;

f) žadatel žije osamoceně nebo ve společné domácnosti v partnerském vztahu (manželé nebo druh a družka, popř. i jiná příbuzenská nebo partnerská dvojice) nebo ve společné domácnosti s osobami v pokolení přímém, avšak tyto osoby mu nemohou, z důvodů pracovních, zdravotních či věku, potřebnou péči poskytnout;

g) žadatel, jeho manžel/ka nebo partner/ka nebo další osoba, s níž hodlá vést společnou domácnost v bytě DPS, nemá vlastnické, spoluvlastnické nebo věcné právo k užívání jiného bytu nebo domu, ani není společníkem nebo členem právnické osoby, kde

vlastnictví obchodního či družstevního podílu je spojeno s právem užívat byt, vyjma případů, kdy na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

h) žadatel, jeho manžel/ka nebo partner/ka nebo další osoba, s níž hodlá vést společnou domácnost v bytě DPS, nevlastní žádný nemovitý majetek s výjimkou případů, kdy jde o vlastnictví nemovitého majetku, který není využitelný pro bydlení anebo zajištění bydlení vlastními prostředky žadatele;

i) je-li žadatel nájemcem bytu v domě ve vlastnictví hl.m. Prahy, svěřeném do správy MČ P4, zaváže se, že v případě, že bude vybrán jako nájemce bytu v DPS, ukončí nájem ke stávajícímu bytu dohodou uzavřenou před podpisem smlouvy nájemní smlouvy k bytu v DPS. V případě společného nájmu manžely nebo jiné partnerské dvojice, tuto dohodu uzavře i manžel nebo partner žijící s žadatelem ve společné domácnosti;

j) pokud je žadatel nájemcem bytu, který není ve vlastnictví městské části Praha 4 a Rada MČ rozhodla o uzavření nájemní smlouvy k bytu ve vlastnictví městské části Praha 4, doloží před jejím podpisem, nejpozději však do 30ti dnů od doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy, dohodu o ukončení nájmu dosud užívaného bytu;

k) žadatel se zaváže, že MČ P4 písemně oznámí změny skutečností uvedených v žádosti, které nastaly po přijetí žádosti, avšak před podpisem smlouvy o nájmu bytu v DPS, a to neprodleně nejpozději však do okamžiku podpisu této nájemní smlouvy;

l) žadatel výslovně souhlasí se zpracováním svých osobních údajů za účelem zařazení a vedení v evidenci žádostí o nájem bytu v DPS a pro event. projednání a uzavření nájmu bytu v DPS podle ustanovení § 5 a následujících zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů;

m) doloží jednou ročně vždy k 30.6., poprvé k 30.6. roku následujícího po uzavření nájemní smlouvy, potvrzení o pobírání pečovatelských služeb od ÚSS, event. od jiného poskytovatele těchto služeb v rozsahu stanoveném rozhodnutím o přiznání příspěvku na péči nebo doporučení ošetřujícího lékaře a výši měsíční úhrady za tyto služby, vystavené poskytovatelem pečovatelských služeb ÚSS na jeho žádost. V případě, že u příjemců příspěvku na péči nebude měsíční výše úhrady dle tohoto potvrzení odpovídat výši vyplacenému příspěvku na péči, doloží hodnověrným dokladem účel, na který byl zbytek příspěvku do jeho celkové výše použit;

n) souhlasí a umožní pověřené osobě ÚSS, návštěvu dosavadní domácnosti za účelem ověření skutečností uvedených v žádosti;

o) zavazuje se, že v případě změny zdravotního stavu**,** který vyžaduje nepřetržitou komplexní péči, si zajistí pobyt v zařízení, které mu tuto komplexní péči zajistí **a** nájem bytu v DPS ukončí, byt uvolní a předá zpět pronajímateli**;**

p) bere na vědomí, že nájem se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu tří let, a tento nájem je možné prodloužit o jeden rok, a to i opakovaně, jedině dodatkem k nájemní smlouvě schváleným Radou MČ P4 na základě včas podané písemné žádosti nájemce o prodloužení doby nájmu;

q) výslovně souhlasí, že v případě ukončení smlouvy o poskytování pečovatelské služby s ÚSS, event. s jiným poskytovatelem této služby nebo nevyužíváním služeb v rozsahu sjednaném v této smlouvě, anebo v případě, že měsíční rozsah úkonů péče o vlastní osobu a soběstačnosti nebude odpovídat rozsahu stanovenému rozhodnutím o přiznání příspěvku na péči nebo v doporučení ošetřujícího lékaře, nebo v případě uvedení nepravdivých údajů v žádosti, bude nájemné za m^2/měsíc, od měsíce následujícího od zjištění některé z těchto skutečností, jednostranně upraveno ve výši dle čl. IV., odst.2

tohoto závazného postupu, ve výši obvyklé u bytů MČ P4, aktuální v daném kalendářním roce. O nevyužívání služeb v rozsahu sjednaném ve smlouvě je nutné, aby ÚSS o této skutečnosti informoval ÚMČ odbor obecního majetku;

r)žadatel vyloučí dohodou s druhým manželem vznik společného nájemního práva k bytu v DPS, pokud nežádají o nájem bytu v DPS společně.

1. Žadatel doloží k žádosti následující přílohy:
   a) rozhodnutí o přiznání příspěvku na péči anebo doporučení ošetřujícího lékaře s rozsahem úkonů péče o vlastní osobu a soběstačnosti;
   b) výměr důchodu;
   c) doporučení lékaře o vhodnosti umístění v DPS;
   d) zpráva lékaře o zdravotním stavu;
   e) nájemní smlouvu k dosud užívanému bytu;
   f) dohodu manželů o vyloučení vzniku společného nájemního práva k bytu v DPS, pokud je žadatelem pouze jeden z manželů. Pokud jsou žadateli oba manželé, přičemž jeden nesplňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy, bude druhý manžel vyzván k předložení dohody dodatečně.
2. V případě úmrtí žadatele, MČ P4 umožní pozůstalému manželovi, pokud k bytu neexistovalo společné nájemní právo**,** nebo partnerovi, nebo jiné osobě, kteří vedli se žadatelem společnou domácnost v bytě DPS a splňují podmínky uvedené v čl.III, dosud užívaný byt v DPS užívat i nadále, a to za podmínek uvedených v tomto závazném postupu.
3. MČ P4 neuzavře smlouvu o nájmu bytu v DPS:
   a) se žadatelem trvale upoutaným na lůžko, vyžadujícím nepřetržitou lékařskou péči;
   b) se žadatelem s psychiatrickým onemocněním, akutní nebo nestabilizovanou duševní nemocí, závažnou mentální poruchou;
   c) se žadatelem s asociálním chováním, bez sociálních návyků nebo se závislostí na alkoholu nebo jiných návykových látkách;
   d) se žadatelem, pro něhož je se zřetelem ke všem relevantním okolnostem vhodnější umístění do domova pro seniory, anebo jiného pobytového zařízení sociálních služeb;
   e) se žadatelem, který protiprávně užívá byt či nebytový prostor k bydlení;
   f) se žadatelem, který v dosud užívaném bytu neplatí nájemné, hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky dosavadní nájemní smlouvy;
   g) se žadatelem, který má splatné pohledávky vůči MČ P4, popř. jiným prokazatelným způsobem poškozuje MČ P4 na jeho právech a zájmech;
   h) se žadatelem, který uvedl v žádosti o nájem bytu v DPS nepravdivé nebo neúplné informace, které mohly ovlivnit rozhodnutí o této žádosti.
4. K bytům v DPS Branická 65/46, Praha 4 lze uzavřít nájemní smlouvu i s jinou osobou, poživatelem starobního důchodu ve věku min. 65 let a ve výjimečných případech i s jinou osobou, jejíž přítomnost je žádoucí (např. při správě objektu). za podmínek uvedených v tomto závazném postupu. V tomto případě se neuplatní ustanovení uvedená v čl.III písm.c), d), m), n), q) a čl.III odst.1, písm. a), c) a d) tohoto závazného postupu.

Čl. IV.
Nájemné v DPS

1. Výše nájemného za 1 m2/měsíc za byt v DPS se stanoví dle rozhodnutí Rady MČ Praha 4.
2. Nájemné za 1 m2/měsíc ve výši obvyklé u bytů MČ P4, aktuální v daném kalendářním roce dle usnesení Rady MČ P4, se stanoví v případech uvedených v čl. III., odst. 4 tohoto závazného postupu.
3. V případě ukončení smlouvy o poskytování sociálních služeb s ÚSS nebo v případě snížení měsíčního rozsahu úkonů péče o vlastní osobu a soběstačnosti ujednaných touto smlouvou nebo v případě uvedení nepravdivých údajů v žádosti, bude nájemné za m^2/měsíc, od měsíce následujícího od zjištění některé z těchto skutečností, jednostranně upraveno ve výši dle čl. IV., odst. 2 tohoto závazného postupu.

Čl.V.
Přijetí žádosti a rozhodnutí o uzavření smlouvy o nájmu bytu v DPS

1. Žadatel podá žádost o nájem bytu v DPS s přílohami na ÚSS, který žádost opatří podacím razítkem podatelny ÚSS. bezprostředně po přijetí žádosti provede pověřený pracovník ÚSS sociální šetření v místě bydliště žadatele, za účelem komplexního posouzení jeho sociální situace a z provedeného šetření vyhotoví zápis s doporučením či nedoporučením k uzavření nájemní smlouvy k bytu v konkrétním DPS, který se stane nedílnou součástí dokumentace žádosti.
2. ÚSS předá žádost s přílohami, včetně zápisu z provedeného sociálního šetření, prostřednictvím podatelny MČ P4 na OOM.
3. Pouze žadatel o nájem bytu v DPS, splňující podmínky stanovené tímto závazným postupem, bude zařazen do Evidence žadatelů o nájem bytu v DPS vedené OOM (dále jen Evidence). OOM současně vede Seznam volných bytů v DPS (dále jen Seznam bytů) s vyznačením konkrétních bytů vhodných k možnému pronájmu z hlediska jeho technického stavu.
4. OOM určuje a navrhuje konkrétní byt v konkrétním DPS, na který má být uzavřena nájemní smlouva.
5. Pořadí v Evidenci žadatelů není rozhodující pro poskytnutí nájmu bytu v DPS, vychází se zejména z naléhavosti konkrétní sociální situace a je dáno kapacitou jednotlivých zařízení. V případě vyššího počtu oprávněných žadatelů pro bydlení v DPS, ale převyšující kapacitu DPS, se přihlédne i k délce doby od podání žádosti na ÚSS. Pokud to kapacita jednotlivých DPS umožňuje, přihlédne se i k požadavku nájmu bytu v konkrétním DPS.
6. Veškeré žádosti o nájem bytu v DPS, včetně aktuální Evidence žadatelů a aktuálního Seznamu bytů DPS, předá OOM, s návrhem na uzavření nájemní smlouvy ke konkrétnímu bytu v konkrétním DPS s konkrétním žadatelem, na každé zasedání Komise Rady MČ P4 pro domy s pečovatelskou službou (dále jen Komise) ke kontrole, k posouzení úplnosti a správnosti a k vydání stanoviska pro rozhodnutí Rady MČ P4. Tato komise má právo vrátit podklady OOM k doplnění či přepracování, zjistí-li v nich nedostatky.

7. Neúspěšný žadatel, který nesplňuje podmínky pro uzavření smlouvy o nájmu bytu v DPS, bude na základě stanoviska Komise vyrozuměn OOM s uvedením důvodů zamítnutí, nebo vyřazení.
8. O uzavření smlouvy o nájmu konkrétního bytu v konkrétním DPS s konkrétním žadatelem, za podmínky předložení potvrzení ÚSS v Praze 4 o pobírání sociálních služeb v rozsahu stanoveném rozhodnutím o příspěvku na péči nebo potvrzením ošetřujícího lékaře o zdravotním stavu se sníženou soběstačností vyžadující při úkonech péče o vlastní osobu a soběstačnosti trvalou pomoc jiné fyzické osoby, rozhoduje Rada MČ P4 na základě návrhu OOM a stanoviska uvedeného v zápisu z jednání Komise, na němž byla žádost o nájem bytu v DPS projednána.
9. O rozhodnutí Rady MČ P4 uzavřít nájemní smlouvu k bytu v DPS vyrozumí OOM žadatele a na základě tohoto vyrozumění a současně výzvy k podpisu nájemní smlouvy je žadatel povinen před podpisem nájemní smlouvy doložit potvrzení ÚSS v Praze 4 o pobírání sociálních služeb v rozsahu stanoveném rozhodnutím o příspěvku na péči nebo potvrzením ošetřujícího lékaře o zdravotním stavu se sníženou soběstačností vyžadující při úkonech péče o vlastní osobu a soběstačnosti trvalou pomoc jiné fyzické osoby
10. Na základě rozhodnutí Rady MČ P4 je žadatel oprávněn uzavřít s MČ P4 nájemní smlouvu k bytu v DPS na dobu určitou za podmínek stanovených tímto závazným postupem. Pokud žadatel, ač byl k tomu vyzván, neuzavře nájemní smlouvu ve lhůtě 15 dnů od doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy, odmítne určený byt v DPS a nepřijme ani nabídku jiného bytu v DPS bez závažných důvodů nebo nesplní podmínku, ke které se při podání žádosti o nájem bytu v DPS zavázal, nebude s ním smlouva o nájmu bytu v DPS uzavřena a bude vyřazen ze Seznamu žadatelů a nebude již v průběhu dvou následujících kalendářních let k jeho žádostem o uzavření nájemní smlouvy na nájem bytu městskou částí přihlíženo.

Čl. VI.
Uvolněné byty

1. Pokud se právně i fyzicky uvolní byt v DPS, správní firma, vykonávající správu DPS, ohlásí tuto skutečnost OOM formou písemného hlášení o volném bytu nejpozději do 7 dnů od předání bytu v DPS nájemcem a současně s hlášením předá protokol o technickém stavu bytu.
2. V hlášení bude uvedeno označení bytu, jeho poslední nájemce, kvalita a velikost bytu, důvod zániku nájmu, event. dluhy včetně poplatků z prodlení na nájemném a za poskytované služby související s užíváním bytu. V protokolu o technickém stavu bytu bude uveden aktuální technický stav bytu, návrh rozsahu oprav a předpokládaná cena opravy.
3. OOM zajistí předání požadavku na opravu uvolněného bytu v DPS příslušnému odboru k zajištění navržených oprav.
4. OOM zařadí uvolněný byt v DPS do Seznamu volných bytů v DPS.
5. Na základě rozhodnutí Rady MČ P4 vydá OOM neprodleně pokyn správní firmě k uzavření nájemní smlouvy s konkrétním žadatelem.
6. Rozhodnutí RMČ zakládá právo nájemce k uzavření nájemní smlouvy ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Čl. VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tento postup ruší a nahrazuje závazný postup schválený usnesením Rady městské části Praha 4 č. 14 R-547/2012 ze dne 30.5.2012.
2. Je možné, aby nájemci bytů v DPS, kteří zcela splňují podmínky stanovené tímto závazným postupem, požádali prostřednictvím odboru obecního majetku Úřadu MČ Praha 4 Radu MČ Praha 4, aby rozhodla o uzavření dodatku k s nimi uzavřeným nájemním smlouvám, které tyto smlouvy uvedou do souladu s tímto závazným postupem.
3. Tento závazný postup, ve znění usnesení Rady městské části Praha 4 č. 38R-1627/2013 ze dne 18.12.2013, usnesení č. 2R-92/2014 ze dne 29.1.2014 a usnesení 17 R-974/2016 ze dne 21.9.2016 nabývá platnosti a účinnosti dnem 21.9.2016.