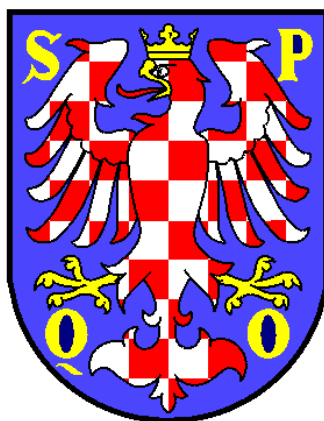


Pravidla
pro poskytování nájmu bytu zvláštního určení
v majetku statutárního města Olomouce



Platnost a účinnost od: **18. 2. 2013**

Zpracoval: odbor sociálních věcí Magistrátu města
Olomouce

Zpracovatelé: Mgr. Bc. Michal Majer
JUDr. Hynek Pečinka
Mgr. Zdislav Doleček

Obsah:

ČÁST I.....	4
PRAVIDLA PRO POSKYTOVÁNÍ NÁJMU BYTŮ V DOMECH S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUCE	4
Úvodní ustanovení.....	4
Podání žádosti	5
Evidence žádostí	6
Hodnocení žádostí	7
Stanovení pořadí žádosti.....	8
Poskytování nájmu bytů v DPS.....	8
Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy	9
Omezení nájemních práv	10
Sankce	10
Závěrečná ustanovení	11
Hodnocení žádostí o nájem bytu v domě s pečovatelskou službou v majetku statutárního města Olomouce.....	12
Přehled o obsazovaných počtech bytů v domě s pečovatelskou službou v majetku statutárního města Olomouce žadateli o nájem bytů v domě s pečovatelskou službou	13
ČÁST II.....	14
PRAVIDLA PRO POSKYTOVÁNÍ NÁJMU BEZBARIÉROVÝCH BYTŮ V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUCE	14
Úvodní ustanovení.....	14
Podání žádosti	14
Evidence žádostí	15
Hodnocení žádostí	17
Stanovení pořadí žádosti.....	17
Poskytování nájmu BB	18
Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy	18
Omezení nájemních práv	19
Sankce	19
Závěrečná ustanovení	20
Hodnocení žádostí o nájem bezbariérových bytů v majetku statutárního města Olomouce.....	21
Přehled o obsazovaných počtech bezbariérových bytů v majetku statutárního města Olomouce žadateli o nájem bezbariérových bytů.....	22

Použité zkratky:

DPS	Dům s pečovatelskou službou
SMOI	statutární město Olomouc
MMOI	Magistrát města Olomouce
OZ	Občanský zákoník
zákon o sociálních službách	zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů
SNO, a.s.	Správa nemovitostí Olomouc, akciová společnost

RMO	Rada města Olomouce
OSV	Odbor sociálních věcí Magistrátu města Olomouce
SK RMO	Sociální komise Rady města Olomouce
BB	Bezbariérový byt

Přílohy:

- Příloha č. 1: Hodnocení žádostí o nájem bytu v DPS v majetku SMOI
- Příloha č. 2: Přehled o obsazovaných počtech bytů v DPS v majetku SMOI
- Příloha č. 3: Hodnocení žádostí o nájem BB v majetku SMOI
- Příloha č. 4: Přehled o obsazovaných počtech BB v majetku SMOI
- Příloha č. 5: Kritéria hodnocení žádostí o nájem bytu v DPS v majetku SMOI
- Příloha č. 6: Kritéria hodnocení žádostí o nájem BB v majetku SMOI

ČÁST I.

Pravidla pro poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou v majetku statutárního města Olomouce

Čl. 1

Úvodní ustanovení

- (1) Pravidla pro poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“), které jsou v majetku statutárního města Olomouce (dále jen „SMOI“), vychází z níže uvedených zákonů a interních norem SMOI a Magistrátu města Olomouce (dále jen „MMOI“):
 - zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,
 - zákon č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
 - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“),
 - zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
 - zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o sociálních službách“),
 - zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- (2) Byty zvláštního určení (byty v DPS) se pro účely těchto pravidel rozumí byty v domech zvláštního určení, které jsou určeny pro bydlení občanů se zdravotním postižením a seniorů.
- (3) Nájemní vztahy k těmto bytům se řídí příslušnými ustanoveními OZ a těmito pravidly.
- (4) Smlouvy o nájmu bytů v DPS s konkrétními nájemci uzavírá a prodlužuje v zastoupení SMOI Správa nemovitostí Olomouc, a. s. (dále jen „SNO, a. s.“), na základě usnesení Rady města Olomouce (dále jen „RMO“) o schválení nájmu bytů.
- (5) Sociální služby (tj. pečovatelská, ošetrovatelská, asistenční služba, osobní asistence apod.) jsou v DPS poskytovány státními i nestátními organizacemi, které byly zřízené k tomuto účelu, a to na základě smlouvy o poskytnutí sociální služby dle zákona o sociálních službách. Každý obyvatel DPS si tyto služby sjednává samostatně, popř. je mu dle zákona o sociálních službách, zprostředkován kontakt.
- (6) Podmínkou uzavření a trvání nájemního vztahu v DPS je trvalé užívání terénní sociální služby dle zákona o sociálních službách, spočívající v pomoci při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu. V případě pečovatelské služby se za trvalé užívání terénní sociální služby v tomto případě považuje poskytování **minimálně 2 úkonů měsíčně**, které si občan není schopen vzhledem ke snížené soběstačnosti z důvodu věku, chronického

onemocnění nebo zdravotního postižení sám zajistit. Seznam úkonů je uveden ve vyhlášce č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 2 **Podání žádosti**

- (1) Žadatel, který se uchází o nájem bytu v DPS, má právo podat žádost na odboru sociálních věcí MMOI (dále jen „OSV“).
- (2) Žádost o poskytnutí nájmu bytu v DPS může podat fyzická osoba, která
 - a) nemá žádné dluhy vůči SMOI a také na nájemném za byt ve svém faktickém nebo trvalém bydlišti,
 - b) je poživitelem starobního nebo plného invalidního důchodu,
 - c) nedostala výpověď z nájemní smlouvy z důvodů dle § 711 OZ, nebo s ní nebyla prodloužena nájemní smlouva z důvodu porušování povinností nájemce (neplacení nájemného, porušování dobrých mravů, apod.),
 - d) je způsobilá k právním úkonům nebo je za ni jednáno prostřednictvím ustanoveného opatrovníka, či zplnomocněného zástupce na základě ověřené plné moci,
 - e) je občanem některého ze států Evropské unie s trvalým pobytem v České republice.
- (3) Žádost mohou podat rovněž manželé či jiné dvojice, které chtějí žít ve společné domácnosti.
- (4) Součástí žádosti o nájem bytu v DPS je doklad o sociálním šetření v domácnosti žadatele. Pokud má žadatel trvalý pobyt ve městě Olomouci, zajistí sociální šetření OSV. V případě, že žadatel bude mít trvalý pobyt mimo Olomouc, žadatel si zajistí ověření údajů v žádosti na příslušném obecním, resp. městském úřadě, u věcně příslušného zaměstnance, případně je na příslušný úřad zaslán tiskopis s žádostí o provedení sociálního šetření. Bodové ohodnocení všech evidovaných žádostí zajistí OSV dle přílohy č. 1 – Hodnocení žádostí o nájem bytu v domě s pečovatelskou službou v Olomouci. Podáním žádosti o nájem bytu v DPS vyjadřuje žadatel souhlas s provedením sociálního šetření, které není nutno provádět v případě, že si to žadatel výslovně nepřeje a v odůvodněných případech (domácí násilí, násilí na jedinci či skupině současným pronajímatelem, či jinými nájemníky apod.). V obou těchto případech je nutno doložit žadatelem podané písemné prohlášení.
- (5) Pravdivost údajů a skutečností, uvedených v žádosti o nájem bytu v DPS, jakož i souhlas s provedením sociálního šetření a zpracováním osobních údajů potvrdí žadatel svým podpisem případně podpisem opatrovníka či zákonného zástupce na formulář žádosti.

Čl. 3 Evidence žádostí

- (1) OSV vede seznam žadatelů o nájem bytu v DPS.
- (2) OSV vyrozumí žadatele o zapsání do evidence žadatelů o nájem bytu v DPS písemně nejpozději do 30 dnů ode dne podání žádosti.
- (3) Žadatel je povinen minimálně 1x ročně aktualizovat svou žádost o byt v DPS a do 10 pracovních dnů oznámit veškeré změny týkající se jeho skutečností uvedených v žádosti. V případě neaktualizování žádosti nebo neoznámení změn ve stanoveném termínu bude tato nadále vedena v evidenci, nebude však brána v úvahu při sestavování pořadí žádosti dle Čl. 5 těchto pravidel, tj. žádost bude pozastavena.
- (4) Termín pro každoroční aktualizaci podaných žádostí o byt dle Čl. 3, odst. 3) těchto pravidel je stanoven od 1. 1. do 15. 12. běžného roku.
- (5) Žádost se vyřadí z evidence
 - a) nesplňuje-li žadatel podmínky uvedené v Čl. 2, odst. 2., písm. a) - e) těchto pravidel,
 - b) je-li bytová potřeba žadatele vyřešena přidělením bytu v DPS v Olomouci,
 - c) na vlastní písemnou žádost žadatele,
 - d) zjistí-li se, že žadatel při podání či aktualizaci své žádosti, uvedl nesprávné údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,
 - e) v případě, že bez potvrzených vážných důvodů (např. naplánovaná nebo probíhající hospitalizace, tragédie v rodině, přírodní katastrofy apod.) odmítne žadatel opakovaně (tj. nejméně 2x v období 12 po sobě jdoucích měsíců) přijmout nabízený byt zvláštního určení přiměřený jeho žádosti dle pořadníku pro poskytování bytů zvláštního určení. Za odmítnutí v tomto případě je považováno i nereagování na zasláné oznámení, které vyzívá k prohlídce uvedeného bytu,
 - f) v případě, že bez doložených vážných důvodů (např. naplánovaná nebo probíhající hospitalizace, tragédie v rodině, přírodní katastrofy apod.) odmítne žadatel uzavřít nájemní smlouvu na byt v DPS do 15 dnů ode dne doručení oznámení o schválení poskytnutí nájmu bytu v DPS RMO. Za odmítnutí v tomto případě je považováno i nereagování na zasláné oznámení, které vyzívá k podpisu nájemní smlouvy k předmětnému bytu,

- g) v případě, že je žadatel trvale upoután na lůžko, má přenosné onemocnění (např. TBC), nachází se v akutní fázi duševní poruchy, pod jejíž vlivem by bylo narušováno vzájemné soužití obyvatel v DPS. Pro nepřijetí žádosti je nutné písemné vyjádření ošetřujícího lékaře o zdravotním stavu žadatele, které je žadatel povinen na vyžádání OSV předložit,
 - h) nebude-li žadatel ve lhůtě 30 dnů (bez vážných důvodů) reagovat na písemnou výzvu OSV k aktualizaci nebo doplnění své žádosti,
 - i) v případě úmrtí žadatele,
 - j) v případě déletrvající neaktualizované žádosti, tj. pokud žadatel neaktualizuje svou žádost po dobu dvou po sobě jdoucích let, počítáno od nového následujícího kalendářního roku, který následuje od posledního kontaktu.
- (6) Vyřazení žádosti z evidence žadatelů o nájem bytu v DPS bude žadateli oznámeno OSV písemně nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byly zjištěny okolnosti uvedené v Čl. 3, odst. 5., písm. a), b), d), e), f), g), h), j) těchto pravidel. Zároveň platí, že v případě vyřazení z důvodů okolností uvedených v Čl. 3, odst. 5., písm. b) až f) a j) těchto pravidel nebude žadateli po dobu minimálně 2 let (počítáno od počátku následujícího roku od vyřazení) přijata nová žádost.
- (7) Žádost o přidělení bytu se v případě prvního odmítnutí nabízeného bytu bez doložení závažných důvodů (posouzených sociálním pracovníkem OSV přičemž se bere v potaz naplánovaná nebo probíhající hospitalizace, tragédie v rodině, přírodní katastrofy apod.) nadále vede v evidenci žadatelů, ale bude zařazena na poslední místo v aktuálních pořadnicích daného čtvrtletí.
- (8) Rozhodnout o vyřazení žádosti podle Čl. 3, odst. 5., písm. d) až g) těchto pravidel je oprávněna Sociální komise RMO (dále jen „SK RMO“). Do rozhodnutí SK RMO je žádost nadále vedena v evidenci žadatelů, ale bude zařazena na poslední místo v aktuálních pořadnicích daného čtvrtletí.

Čl. 4 Hodnocení žádostí

- (1) Každá žádost se hodnotí bodovým systémem dle ukazatelů uvedených v příloze č. 1 těchto pravidel. Splnění každého ukazatele se hodnotí počtem bodů. Výsledný počet bodů je dán součtem bodů přidělených v jednotlivých ukazatelích.
- (2) U žádostí nelze přihlížet k době podání žádosti a bude vždy upřednostněn zájemce podle zdravotního stavu, sociální situace a míry potřeby poskytování terénní sociální služby. Tato kritéria jsou vyjádřena bodovým ohodnocením žádosti a sestaveným pořadníkem.

Čl. 5

Stanovení pořadí žádosti

- (1) Žádosti o nájem bytu v DPS, evidované na OSV, se sestupně setřídí podle součtu bodů dosažených na základě ukazatelů stanovených v příloze č. 1 těchto pravidel.
- (2) Je-li počet bodů stejný pro více žádostí, řadí se tyto žádosti podle data podání (sestavuje software bez zásahu pracovníka). Pokud i ta jsou stejná, rozhodne o pořadí SK RMO.
- (3) Výpočetní technikou sestavený pořadník je závazný pro celé následující čtvrtletí. Vedoucí OSV poskytne na žádost členů SK RMO k nahlédnutí přehledy poskytnutých nájmu bytů, pozastavených žádostí o nájem bytu a vtištěné pořadníky pro dané čtvrtletí.
- (4) Žadatel má možnost ve zvlášť odůvodněných případech požádat o výjimku z pořadníku žadatelů o nájem bytů v DPS. Každou takovou žádost následně projedná SK RMO a podává návrh řešení RMO, která o žádosti rozhodne.
- (5) Žadatel má možnost v odůvodněných případech požádat o výměnu bytu v rámci DPS v Olomouci. Každou takovou žádost následně projedná SK RMO a v případě kladného doporučení podává návrh řešení RMO, která o žádosti rozhodne.
- (6) Žadatel má možnost v odůvodněných případech požádat o rozšíření stávající nájemní smlouvy v bytě zvláštního určení o osobu blízkou, která musí splňovat podmínky pro poskytnutí bytu zvláštního určení. Každou takovou žádost následně projedná SK RMO a podává návrh řešení RMO, která o žádosti rozhodne.
- (7) Žadatel má možnost v odůvodněných případech požádat o výjimku při nesplnění podmínek pro přijetí žádosti o byt v DPS dle Čl. 2, odst. 2, písmena a), c) těchto pravidel. Každou takovou žádost následně projedná SK RMO a podává návrh řešení RMO, která o žádosti rozhodne.

Čl. 6

Poskytování nájmu bytů v DPS

- (1) Po prohlídce nabízeného bytu v DPS a před projednáním v RMO je žadatel povinen neprodleně doložit aktuální lékařské potvrzení (vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele ne starší tří měsíců), zda jeho zdravotní, psychický, tělesný aj. stav umožňuje řádně užívat byt v DPS.
- (2) Uzavření smlouvy o poskytnutí nájmu bytu v DPS s konkrétním žadatelem schvaluje RMO. OSV předkládá návrhy na uzavření nájemních smluv RMO průběžně. Přitom postupuje dle pořadníku platného pro dané období.

- (3) Po schválení poskytnutí nájmu bytu RMO uzavře s žadatelem SNO, a. s., nájemní smlouvu na byt v DPS zpravidla na dobu určitou, a to na období jednoho roku. Pokud bude byt řádně užíván a budou plněny povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, bude nájemní smlouva s nájemcem městského bytu dále prodlužována, zpravidla již na dobu dvou let. V případě porušování dobrých mravů ze strany nájemníků v domě, špatná platební morálka apod., může být nájemní smlouva s nájemcem městského bytu prodloužena i na dobu kratší než na dobu jednoho roku.
- (4) Nájemní smlouvu na byt v DPS je žadatel povinen uzavřít do 15 dnů ode dne doručení oznámení o schválení uzavření nájemní smlouvy RMO. Pokud tak bez vážných důvodů neučiní, možnost uzavření nájemní smlouvy po uplynutí této lhůty zaniká. Má se za to, že o uzavření nájemní smlouvy nemá zájem a postupuje se dále dle Čl. 3, odst. 5., písm. f) těchto pravidel.
- (5) Před prodloužením nájemní smlouvy si kompetentní pracovník SNO, a. s., vyžádá doporučení OSV. V případě negativního vyjádření OSV bude prodloužení nebo případné neprodloužení nájemní smlouvy projednáno na jednání RMO, na základě materiálů SNO, a.s.

Čl. 7

Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

- (1) Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy k bytu v DPS předchází uhrazení finančního příspěvku.
- (2) Finanční příspěvek je příjmem SMOI a slouží k úhradě údržby a oprav v DPS.
- (3) Žadatel bude od finančního příspěvku osvobozen nebo mu může být přiměřeně zkrácen v případě, že:
 - a) finanční a majetkové poměry žadatele neumožňují uhrazení stanoveného finančního příspěvku. O osvobození od platby poplatku rozhodne na svém jednání RMO na základě žádosti žadatele a doporučení SK RMO nebo vedoucího OSV,
 - b) má žádost o nájem bezbariérového bytu (dále jen „BB“) v DPS a jedná se o osobu se zdravotním postižením především nosného a pohybového aparátu. V tomto případě platí ustanovení čl. 17.
- (4) Výše finančního příspěvku je stanovena dle velikosti poskytovaného bytu v DPS. Příspěvek je hrazen před nebo při podpisu nájemní smlouvy pověřenému zaměstnanci SNO, a.s.

Výše příspěvku je následující:

velikost bytu	finanční příspěvek
0+1	10 tis. Kč

1+1	15 tis. Kč
0+2	15 tis. Kč
1+2	20 tis. Kč

(5) Finanční příspěvek je vratný:

- a) ve výši 90 %: v případě podepsání nájemní smlouvy, kdy nedojde k fyzickému převzetí bytu do 14 dnů a následně bude ukončena nájemní smlouva,
- b) ve výši 70 %: v případě ukončení nájmu bytu v DPS do doby 6 měsíců ode dne uzavření nájemní smlouvy, přičemž je přihlíženo, v jakém stavu je byt vrácen a částka úměrně krácena dle provedených oprav apod.,
- c) ve výši 50 %: v případě ukončení nájmu bytu v DPS do doby 1 roku ode dne uzavření nájemní smlouvy, přičemž je přihlíženo, v jakém stavu je byt vrácen a částka úměrně krácena dle provedených oprav apod.,

Čl. 8 Omezení nájemních práv

- (1) Pronajímatel může dle ustanovení § 711 odst. 2 OZ vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu:
 - a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
 - b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3 OZ;
 - c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
 - d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
 - e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba ani poživatel starobního důchodu.

Čl. 9 Sankce

- (1) Kdo úmyslně protiprávně obsadí byt v DPS, může být stíhán dle § 178 trestního zákoníku pro trestný čin porušování domovní svobody.

Čl. 10 **Závěrečná ustanovení**

- (1) Smluvní vztahy mezi SMOI a osobami bydlícími v DPS se řídí platnými právními předpisy a těmito pravidly.
- (2) O výjimkách z ustanovení těchto pravidel rozhoduje RMO na základě doporučení SK RMO nebo vedoucího OSV.
- (3) Tato pravidla byla schválena RMO dne 12. 2. 2013 a nabývají účinnosti dne 18. 2. 2013, doplněno RMO dne 20. 10. 2015 s účinností od 2. 11. 2015.

Příloha č. 1**Hodnocení žádostí o nájem bytu v domě s pečovatelskou službou v majetku statutárního města Olomouce****Tabulka č. 1**

číslo	kritérium	bodové ohodnocení
A)	Základní kritéria	max. 65 b.
1.	<i>Místo bydliště</i>	max. 10 b.
2.	<i>Věk žadatele</i>	max. 10 b.
3.	<i>Uvolnění bytu v majetku SMOI</i>	max. 20 b.
4.	<i>Využívání sociálně zdravotních služeb</i>	max. 20 b.
5.	<i>Různé</i>	max. 5 b.
B)	Kvalita stávajícího bydlení	max. 10 b.
6.	<i>Kategorie bytu</i>	max. 10 b.
C)	Sociální a bytové důvody	max. 17 b.
7.	<i>Kvalita bydlení z hlediska počtu osob v domácnosti</i>	max. 2 b.
8.	<i>Umístění bytu</i>	max. 8 b.
9.	<i>Nájemní vztah k bytu</i>	max. 3 b.
10.	<i>Ztížené podmínky při bydlení</i>	max. 4 b.
D)	Zdravotní důvody	max. 11 b.
13.	<i>Zdravotní postižení odůvodňující poskytování mimořádných výhod</i>	max. 5 b.
14.	<i>Přiznání příspěvku na péči</i>	max. 6 b.
	celkem možno získat	103 bodů

Příloha č. 2**Přehled o obsazovaných počtech bytů v domě s pečovatelskou službou v majetku statutárního města Olomouce žadateli o nájem bytů v domě s pečovatelskou službou**

Tabulka č. 2

ulice	velikost bytu				celkem
	0 + 1	1 + 1	0 + 2	1 + 2	
Přichystalova 64, 66, 68	79		79 + 1 BB*		159
Fischerova 2, 4, 6		115		9	124
Holečkova 9		26			26
Politických vězňů 4		79			79
Erenburgova 26	18				18
Příčná 2, 4, 6, 8	46	45		1 BB*	92
Peškova 1		47 + 8 BB*	12		67
celkem	143	320	92	10	565

*BB – byt v DPS, který je bezbariérový

ČÁST II.

Pravidla pro poskytování nájmu bezbariérových bytů v majetku statutárního města Olomouce

Čl. 11 Úvodní ustanovení

- (1) Pravidla pro poskytování nájmu bezbariérových bytů (dále jen „BB“), které jsou v majetku SMOI vychází z níže uvedených zákonů a interních norem SMOI a MMOI:
 - zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,
 - zákon č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
 - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
 - zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
 - zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů,
 - zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- (2) **BB jsou zvláště upraveny pro bydlení osob se zdravotním postižením.** Postižení těchto osob spočívá především v postižení nosného a pohybového aparátu nebo se jedná o osoby nevidomé. Přednostně jsou tyto byty určeny pro osoby, které jsou odkázány na invalidní vozík.
- (3) Nájemní vztahy k BB se řídí příslušnými ustanoveními OZ a těmito pravidly.
- (4) Nájemní smlouvy k BB s konkrétními nájemci uzavírá a prodlužuje v zastoupení SMOI SNO, a. s., na základě usnesení RMO o schválení nájmu bytů.

Čl. 12 Podání žádosti

- (1) Žadatel, který se uchází o nájem BB má právo podat žádost na OSV.
- (2) Žádost o poskytnutí nájmu BB může podat fyzická osoba, která
 - a) nemá žádné dluhy vůči SMOI, a také na nájemném za byt ve svém faktickém nebo trvalém bydlišti,
 - b) jejíž zdravotní stav nebo zdravotní stav společně posuzovaných osob, které s ním žijí ve společné domácnosti, odůvodňují přidělení BB,

- c) nedostala výpověď z nájemní smlouvy ze strany města Olomouce z důvodů dle § 711 OZ, nebo s ní nebyla prodloužena nájemní smlouva z důvodu porušování povinností nájemce (neplacení nájemného, porušování dobrých mravů, apod.),
 - d) je způsobilá k právním úkonům nebo prostřednictvím ustanoveného opatrovníka, či zplnomocněného zástupce na základě ověřené plné moci,
 - e) je občanem některého ze států Evropské unie s trvalým pobytem v České republice.
- (3) Součástí žádosti o nájem BB je vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele. Doklad o sociálním šetření v domácnosti žadatele, který je nedílnou součástí žádosti, zajistí po podání žádosti, pokud žadatel bude mít trvalý pobyt ve městě Olomouci. V případě, že žadatel bude mít trvalý pobyt mimo Olomouc, žadatel si zajistí ověření údajů v žádosti na příslušném obecním, resp. městském úřadě, u věcně příslušného zaměstnance, případně je zaslán na příslušný úřad tiskopis s žádostí o provedení sociálního šetření. Bodové ohodnocení všech evidovaných žádostí zajistí OSV dle přílohy č. 3 – Hodnocení žádostí o nájem bezbariérového bytu.
- (4) Pravdivost údajů a skutečností, uvedených v žádosti o nájem BB i souhlas s provedením sociálního šetření a zpracováním osobních údajů, potvrdí žadatel svým podpisem, případně podpisem opatrovníka či zákonného zástupce, na formulář žádosti.

Čl. 13 Evidence žádostí

- (1) OSV vede seznam žadatelů o nájem BB.
- (2) OSV vyrozumí žadatele o zapsání do evidence žadatelů o nájem BB písemně nejpozději do 30 dnů ode dne podání žádosti.
- (3) Žadatel je povinen 1x ročně aktualizovat svou žádost o byt a do 10 pracovních dnů oznámit veškeré změny týkající se jeho skutečností uvedených v žádosti. V případě neaktualizování žádosti nebo neoznámení změn ve stanoveném termínu bude tato nadále vedena v evidenci, nebude však brána v úvahu při sestavování pořadí žádostí dle Čl. 5 těchto pravidel, tj. žádost bude pozastavena.
- (4) Termín pro každoroční aktualizaci podaných žádostí o byt dle Čl. 13, odst. 3) těchto pravidel je stanoven od 1. 1. do 15. 12. běžného roku.
- (5) Žádost se vyřadí z evidence:
 - a) nesplňuje-li žadatel podmínky uvedené v Čl. 12, odst. 2., písm. a) - e) těchto pravidel,
 - b) je-li bytová potřeba žadatele vyřešena přidělením BB v Olomouci,

- c) na vlastní písemnou žádost žadatele,
 - d) zjistí-li se, že žadatel při podání či aktualizaci své žádosti, uvedl nesprávné údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,
 - e) v případě, že bez potvrzených vážných důvodů (např. naplánovaná nebo probíhající hospitalizace, tragédie v rodině, přírodní katastrofy apod.) odmítne žadatel opakovaně (tj. nejméně 2x v období 12 po sobě jdoucích měsíců) přijmout nabízený byt zvláštního určení přiměřený jeho žádosti dle pořadníku pro poskytování bytů zvláštního určení. Za odmítnutí v tomto případě je považováno i nereagování na zasláné oznámení, které vyzívá k prohlídce uvedeného bytu,
 - f) v případě, že bez doložených vážných důvodů (např. naplánovaná nebo probíhající hospitalizace, tragédie v rodině, přírodní katastrofy apod.) odmítne žadatel uzavřít nájemní smlouvu na BB do 15 dnů ode dne doručení oznámení o schválení poskytnutí nájmu BB RMO. Za odmítnutí v tomto případě je považováno i nereagování na zasláné oznámení, které vyzívá k podpisu nájemní smlouvy k předmětnému bytu,
 - g) v případě, že žadatel má přenosné onemocnění (např. TBC), nachází se v akutní fázi duševní poruchy, pod jejíž vlivem by bylo narušováno vzájemné soužití obyvatel v bezbariérových domech. Pro nepřijetí žádosti je nutné písemné vyjádření ošetřujícího lékaře o zdravotním stavu žadatele, které je žadatel povinen na vyžádání OSV předložit,
 - h) nebude-li žadatel ve lhůtě 30 dnů (bez vážných důvodů) reagovat na písemnou výzvu OSV k aktualizaci nebo doplnění své žádosti,
 - i) v případě úmrtí žadatele,
 - j) v případě déletrvající neaktualizované žádosti, tj. pokud žadatel neaktualizuje svou žádost po dobu dvou po sobě jdoucích let, počítáno od nového následujícího kalendářního roku, který následuje od posledního kontaktu,
 - k) v případě, že pomínou zdravotní důvody k poskytnutí BB, potvrzení o pomínutí je potvrzeno lékařem a žadatel je povinen na vyžádání OSV toto potvrzení předložit,
- (6) Vyřazení žádosti z evidence žadatelů o nájem BB bude žadateli oznámeno OSV ~~MMO~~ písemně nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byly zjištěny okolnosti uvedené v Čl. 13, odst. 5., písm. a), b), d), e), f), g), h), j), k) těchto pravidel. Zároveň v případě vyřazení z důvodů okolností uvedených v Čl. 13, odst. 5., písm. b) až f) těchto pravidel nebude žadateli po dobu minimálně 2 let (počítáno od počátku následujícího roku od vyřazení) přijata nová žádost.
- (7) Žádost o přidělení BB se v případě prvního odmítnutí nabízeného bytu, které je doloženo závažnými důvody (posouzené sociálním pracovníkem OSV, přičemž se bere v potaz

naplánovaná nebo probíhající hospitalizace, tragédie v rodině, přírodní katastrofy apod.) nadále vede v evidenci žadatelů, ale bude zařazena na poslední místo v aktuálních pořadnících daného čtvrtletí.

- (8) Rozhodnout o vyřazení žádosti podle Čl. 13, odst. 5., písm. d) až g) těchto pravidel je oprávněna SK RMO. Do rozhodnutí SK RMO je žádost nadále vedena v evidenci žadatelů, ale bude zařazena na poslední místo v aktuálních pořadnících daného roku.

Čl. 14 Hodnocení žádostí

- (1) Každá žádost se hodnotí bodovým systémem dle ukazatelů uvedených v příloze č. 3 těchto pravidel. Splnění každého ukazatele se hodnotí počtem bodů. Výsledný počet bodů je dán součtem bodů přidělených v jednotlivých ukazatelích.
- (2) U žádostí nelze přihlížet k době podání žádosti a bude vždy upřednostněn zájemce podle zdravotního stavu, sociální situace a míry potřeby poskytování pečovatelské služby. Tato kritéria jsou vyjádřena bodovým ohodnocením žádosti a sestaveným pořadníkem.

Čl. 15 Stanovení pořadí žádosti

- (1) Žádosti o nájem BB, evidované na OSV, se sestupně seřídují podle součtu bodů dosažených na základě ukazatelů stanovených v příloze č. 3 těchto pravidel.
- (2) Je-li počet bodů stejný pro více žádostí, řadí se tyto žádosti podle data podání (sestavuje software bez zásahu pracovníka). Pokud i ta jsou stejná, rozhodne o pořadí SK RMO.
- (3) Výpočetní technikou sestavený pořadník je závazný pro celé následující čtvrtletí. Vedoucí OSV poskytne k nahlédnutí na žádost členů SK RMO přehledy poskytnutých nájmů bytů, pozastavených žádostí o nájem bytu a vtištěné pořadníky pro dané čtvrtletí.
- (4) Žadatel má možnost ve zvlášť odůvodněných případech požádat o výjimku z pořadníku žadatelů o nájem BB. Každou takovou žádost následně projedná SK RMO a podává návrh řešení RMO, která o žádosti rozhodne.
- (5) Žadatel má možnost v odůvodněných případech požádat o výměnu bytu v rámci domů s BB v Olomouci. Každou takovou žádost následně projedná SK RMO a podává návrh řešení RMO, která o žádosti rozhodne.

- (6) Žadatel má možnost v odůvodněných případech požádat o rozšíření stávající nájemní smlouvy v bytě zvláštního určení o osobu blízkou, která musí splňovat podmínky pro poskytnutí bytu zvláštního určení. Každou takovou žádost následně projedná SK RMO a podává návrh řešení RMO, která o žádosti rozhodne.

Čl. 16 Poskytování nájmu BB

- (1) Uzavření smlouvy o poskytnutí nájmu BB s konkrétním žadatelem schvaluje RMO. OSV předkládá návrhy na uzavření nájemních smluv RMO průběžně. Přitom postupuje dle pořadníku platného pro dané období.
- (2) Po schválení poskytnutí nájmu bytu RMO uzavře SNO, a. s., s žadatelem nájemní smlouvu na BB zpravidla na dobu určitou jednoho roku. Pokud bude byt řádně užíván a plněny povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, bude nájemní smlouva s nájemcem městského bytu prodlužována vždy na dobu dalších dvou let. V případě porušování dobrých mravů ze strany nájemníků v domě může být nájemní smlouva s nájemcem městského bytu prodloužena i na dobu kratší než na dobu jednoho roku.
- (3) Nájemní smlouvu na BB je žadatel povinen uzavřít do 15 dnů ode dne doručení oznámení o schválení uzavření nájemní smlouvy RMO. Pokud tak bez vážných důvodů neučiní, možnost uzavření nájemní smlouvy po uplynutí této lhůty zaniká. Má se za to, že o uzavření nájemní smlouvy nemá zájem a postupuje se dále dle Čl. 13, odst. 5., písm. f) těchto pravidel.
- (4) Před prodloužením nájemní smlouvy si kompetentní pracovník SNO, a. s., vyžádá doporučení OSV. V případě negativního vyjádření OSV bude prodloužení nebo neprodloužení nájemní smlouvy projednáno na jednání RMO na základě materiálů SNO, a.s.

Čl. 17 Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

- (1) Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy k bezbariérovému bytu, předchází: SMOI uzavře prostřednictvím SNO, a.s. nájemní smlouvu s žadatelem o nájem bytu či s žadatelem o schválení výměny bytu pouze na základě sjednaného ujednání, že žadatel jako budoucí nájemce uhradil SMOI peněžitou jistotu (§ 2254 ObčZ).
- (2) Výše jistoty, možnosti čerpání a způsoby použití těchto finančních prostředků a náležitosti ujednání o jistotě včetně úroků stanoví zvláštní smlouva uzavřená mezi SMOI jako pronajímatelem a žadatelem jako budoucím nájemcem.

- (3) Výše jistoty k nájmu bytu v režimu běžného bydlení je určena následovně:

velikost bytu	jistota
0+1	10 tis. Kč
1+1	10 tis. Kč
0+2	10 tis. Kč
1+2	13 tis. Kč
1+3	15 tis. Kč

- (4) Žadateli může být jistina rozložena do měsíčních splátek (formou zvýšeného nájmu) v případě, že:
- a) finanční a majetkové poměry žadatele neumožňují uhrazení stanovené jistiny. O schválení splátkového kalendáře rozhodne na svém jednání RMO na základě žádosti žadatele a doporučení SK RMO nebo vedoucího OSV.

Čl. 18 Omezení nájemních práv

- (1) Pronajímatel může dle ustanovení § 711 odst. 2 OZ vypovědět nájem bez přivolení soudu:
- a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
- b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;
- c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
- e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Čl. 19 Sankce

- (1) Kdo úmyslně protiprávně obsadí, může být stíhán dle § 178 trestního zákoníku pro trestný čin porušování domovní svobody.

Čl. 20
Závěrečná ustanovení

- (1) Smluvní vztahy mezi SMOI a osobami bydlícími v BB se řídí platnými právními předpisy a těmito pravidly.
- (2) O výjimkách z ustanovení těchto pravidel rozhoduje RMO na základě doporučení SK RMO, nebo vedoucího OSV.
- (3) Tato pravidla byla schválena RMO dne 12. 2. 2013 a nabývají účinnosti dne 18. 2. 2013. doplněno RMO dne 20. 10. 2015 s účinností od 2. 11. 2015.

Příloha č. 3

Hodnocení žádostí o nájem bezbariérových bytů v majetku statutárního města Olomouce

Pozn. Předchozí tabulka nahrazena novou

Tabulka č. 3

číslo	kritérium	bodové ohodnocení
A)	Základní kritéria	max. 60 b.
1.	<i>Místo bydliště</i>	max. 10 b.
2.	<i>Uvolnění bytu v majetku SMOI</i>	max. 20 b.
3.	<i>Možnost bezbariérových úprav ve stávajícím bytě</i>	max. 10 b.
4.	<i>Možnost využití stávajícího bytu vzhledem ke zdravotnímu stavu</i>	max. 10 b.
5.	<i>Využívání sociálně zdravotních služeb</i>	max. 10 b.
B)	Kvalita stávajícího bydlení	max. 10 b.
6.	<i>Kategorie bytu</i>	max. 10 b.
C)	Sociální a bytové důvody	max. 33 b.
7.	<i>Kvalita bydlení z hlediska počtu osob v domácnosti</i>	max. 3 b.
8.	<i>Umístění bytu</i>	max. 16 b.
9.	<i>Nájemní vztah k bytu</i>	max. 3 b.
10.	<i>Osamělost žadatele</i>	max. 3 b.
11.	<i>Ztížené podmínky při bydlení¹</i>	max. 4 b.
12.	<i>Osobní důvody²</i>	max. 4 b.
D)	Zdravotní důvody	max. 54 b.
13.	<i>Zdravotní postižení odůvodňující poskytování mimořádných výhod</i>	max. 15 b.
14.	<i>Přiznání příspěvku na péči</i>	max. 10 b.
15.	<i>Využití kompenzačních pomůcek</i>	max. 9 b.
16.	<i>Zdravotní postižení nosného (podpůrného) a pohybového aparátu</i>	max. 8 b.
17.	<i>Zdravotní postižení mozku a nervové soustavy</i>	max. 4 b.
18.	<i>Zdravotní postižení smyslová</i>	max. 8 b.

2. Pozn.: V případě, že žadatel bez vážných důvodů (např. naplánovaná nebo probíhající hospitalizace, tragédie v rodině, přírodní katastrofy apod.) odmítne přijmout nabízený byt zvláštního určení přiměřený jeho žádosti dle pořadníku pro poskytování bytů zvláštního určení a je ohodnocen dle kritéria 11. a 12., jsou mu tyto body zaměstnancem oddělení sociálních služeb OSV odejmuty.

Příloha č. 4**Přehled o obsazovaných počtech bezbariérových bytů v majetku statutárního města Olomouce žadateli o nájem bezbariérových bytů**

Tabulka č. 4

ulice	0+1	1+1	0+2	1 + 2	1 + 3	celkem
Rooseveltova 90	0			8	4	12
Družební 4	0			8	4	12
Handkeho 1	0			16	8	24
Topolova 7	0	1	0	1	0	2
Peškova 2	0	0	1	0	0	1
Balbínova 3,5, 7,9	4	0	0	0	0	4
Sladkovského 1e,1d		3				3
Celkem	4	4	1	33	16	58