

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



Platnost a účinnost od: **16. 4. 2019**

Zpracoval: odbor sociálních věcí Magistrátu města
Olomouce

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

Obsah:

ČÁST I.	3
PRAVIDLA PRO POSKYTOVÁNÍ NÁJMU BYTŮ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUCE – BYTY PRO SENIORY	3
Úvodní ustanovení	3
Podání žádosti	3
Evidence žádostí	4
Hodnocení žádostí	6
Stanovení pořadí žádosti	6
Poskytování nájmu BPS	7
Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy	8
Omezení nájemních práv	9
Závěrečná ustanovení	9
Hodnocení žádostí o nájem v bytě pro seniory v majetku statutárního města Olomouce	10
Přehled o počtech BPS v majetku statutárního města Olomouce	10
ČÁST II.	11
PRAVIDLA PRO POSKYTOVÁNÍ NÁJMU BYTŮ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUCE - BEZBARIÉROVÝCH BYTŮ	11
Úvodní ustanovení	11
Podání žádosti	11
Evidence žádostí	12
Hodnocení žádostí	14
Stanovení pořadí žádosti	14
Poskytování nájmu BB	15
Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy	15
Omezení nájemních práv	16
Závěrečná ustanovení	17
Hodnocení žádostí o nájem BB v majetku statutárního města Olomouce	18
Přehled o počtech BB v majetku statutárního města Olomouce žadatelů o nájem bezbariérových bytů	19

Použité zkratky:

SMOI	Statutární město Olomouc
MMOI	Magistrát města Olomouce
OZ	Občanský zákoník
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
BPS	Byty pro seniory

Přílohy:

- Příloha č. 1: Hodnocení žádostí o nájem BPS v majetku SMOI
- Příloha č. 2: Přehled o obsazovaných počtech BPS 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

ČÁST I.

Pravidla pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení v majetku statutárního města Olomouce – Byty pro seniory

Čl. 1

Úvodní ustanovení

- (1) Pravidla pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení – Byty pro seniory (dále jen „BPS“), 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. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“),
 - zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o sociálních službách“).
- (2) Byty zvláštního určení se pro účely těchto pravidel rozumí „byty pro seniory“, dříve byty v domech s pečovatelskou službou, které jsou určeny (byty zvláštního určení) pro bydlení občanů se zdravotním postižením – invalidní důchod 3. stupně a seniorům – příjemcům starobního důchodu.
- (3) Nájemní vztahy k těmto bytům se řídí příslušnými ustanoveními OZ a těmito pravidly.
- (4) Smlouvy o nájmu BPS 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, ošetřovatelská, asistenční služba, osobní asistence apod.) jsou v BPS poskytovány státními i nestátními organizacemi, které byly zřízeny k tomuto účelu, a to na základě smlouvy o poskytnutí sociální služby dle zákona o sociálních službách. Každý nájemce BPS si tyto služby sjednává samostatně, popř. je mu dle zákona o sociálních službách zprostředkován kontakt.

Čl. 2

Podání žádosti

- (1) Žadatel, který se uchází o nájem v BPS, má právo podat žádost na odboru sociálních věcí MMOI (dále jen „OSV“).
- (2) Žádost o poskytnutí nájmu v BPS může podat fyzická osoba, která

- a) nemá žádné dluhy vůči SMOI
 - b) je příjemcem starobního nebo invalidního důchodu 3 stupně,
 - c) nedostala výpověď z nájemní smlouvy uzavřené se SMOI, nebo s ní nebyla prodloužena nájemní smlouva z důvodu porušování povinností nájemce (neplacení nájemného, porušování dobrých mravů, apod.),
 - d) je svéprávná k uzavření nájemní smlouvy nebo za ni jedná opatrovník či zplnomocněný zástupce na základě plné moci s ověřeným podpisem zmocnitele,
 - e) je občanem některého ze států Evropské unie s trvalým či přechodným pobytem v České republice.
- (3) Žádost mohou podat rovněž manželé či jiné dvojice, které chtějí žít ve společné domácnosti. Každý z žadatelů musí splňovat podmínky dle čl. 2 odst. 2.
- (4) Součástí žádosti o nájem BPS je záznam o provedení sociálního šetření v domácnosti žadatele. Sociální šetření zajišťuje OSV. Bodové ohodnocení všech evidovaných žádostí zajistí OSV dle přílohy č. 1 – Hodnocení žádostí o nájem BPS v Olomouci. Podáním žádosti o nájem BPS vyjadřuje žadatel souhlas s provedením sociálního šetření, které není nutno provádět v případě, že si to žadatel v odůvodněných případech (domácí násilí, násilí na jedinci či skupině současným pronajímatelem, či jinými nájemníky apod.) výslovně nepřeje. O této skutečnosti bude proveden zápis.
- (5) Pravdivost údajů a skutečností uvedených v žádosti o nájem BPS, 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 BPS.
- (2) OSV vyrozumí žadatele o zapsání do evidence žadatelů o nájem BPS písemně nejpozději do 30 dnů ode dne podání žádosti.
- (3) Žadatel je povinen minimálně 1× ročně aktualizovat svou žádost o BPS 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. S tímto je žadatel prokazatelně seznámen při podpisu žádosti.

- (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. těchto pravidel,
 - b) je-li bytová potřeba žadatele vyřešena sjednáním nájmu v BPS 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 2× v období 12 po sobě jdoucích měsíců) přijmout nabízený byt zvláštního určení přiměřený jeho žádosti dle pořadníku pro poskytování BPS. Za odmítnutí v tomto případě je považováno i nereagování na zaslané oznámení, které vyzývá 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 BPS do 15 dnů ode dne doručení oznámení o schválení poskytnutí nájmu v BPS RMO. Za odmítnutí v tomto případě je považováno i nereagování na zaslané oznámení, které vyzývá k podpisu nájemní smlouvy k předmětnému bytu,
 - g) v případě, že je žadatel trvale upoután na lůžko a není si schopen prokazatelně zajistit v dostatečné míře terénní sociální služby nebo péči druhé osoby v odpovídající kvalitě a míře, v případě přenosných onemocnění (např. TBC), pokud se nachází v akutní fázi duševní poruchy, pod jejímž vlivem by bylo narušováno vzájemné soužití obyvatel v BPS. Pokud trpí závislostí na alkoholu či jiných podobných látek.
 - 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 v BPS bude žadateli oznámeno OSV písemně (s výjimkou odst. 5, písm. j, čl. 3) nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byly zjištěny okolnosti uvedené v čl. 3 odst. 5 písm. a), b), d) - h) těchto pravidel. Zároveň platí, že v případě vyřazení z důvodů okolností uvedených v čl. 3 odst. 5 písm. b) - f) a j)

těchto pravidel nebude žadateli po dobu minimálně 2 let (počítáno od počátku kalendářního roku následujícího 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 pololetí.
- (8) Rozhodnout o vyřazení žádosti podle čl. 3 odst. 5 písm. d) - 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 pololetí.

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 délce podání žádosti a bude vždy upřednostněn zájemce podle aktuální situace, tj. dle 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 žádostí

- (1) Žádosti o nájem BPS evidované na OSV se řadí sestupně 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 vytištěné pořadníky pro dané čtvrtletí.
- (4) Žadatel má možnost ve zvlášť odůvodněných případech požádat o výjimku z pořadníku žadatelů o nájem BPS. 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 BPS v Olomouci. Každou takovou žádost následně projedná SK RMO a v případě kladného doporučení podává návrh řešení RMO, která o žádosti rozhodne.

Čl. 6 Poskytování nájmu BPS

- (1) Uzavření smlouvy o poskytnutí nájmu BPS 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 s žadatelem SNO, a. s. nájemní smlouvu na BPS na dobu určitou, a to zpravidla 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 nájemce v domě, špatné platební morálky apod. může být nájemní smlouva s nájemcem městského bytu prodloužena i na dobu kratší než na dobu jednoho roku nebo neprodloužena.
- (3) Nájemní smlouvu na BPS 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. S tímto je žadatel prokazatelně seznámen při podpisu žádosti.
- (4) Před prodloužením nájemní smlouvy si kompetentní pracovník SNO, a. s. vyžádá doporučení OSV. V případě negativního vyjádření OSV bude prodloužení nebo případně neprodloužení nájemní smlouvy projednáno na jednání RMO, na základě materiálů SNO, a. s.
- (5) Před poskytnutím prohlídky bytu z pořadníku žadatelů si kompetentní pracovník OSV vyžádá vyjádření SNO, a. s.. V případě negativního vyjádření bude toto zařazeno do projednání RMO, na základě materiálů OSV.
- (6) V případě porušování dobrých mravů ze strany nájemníků v domě, špatné platební morálky apod. bude OSV SNO, a. s. informován, aby se pokusil situaci v součinnosti s SNO, a. s. vyřešit před podáním výpovědi z BPS.
- (7) Žadatel má možnost v odůvodněných případech požádat o rozšíření stávající nájemní smlouvy v BPS o umožnění spolubydlení osobě blízké, 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.

- (8) Žadatel má možnost v odůvodněných případech požádat o výjimku při nesplnění podmínek pro přijetí žádosti o BPS dle čl. 2 odst. 2 písm. a), c) a e) těchto pravidel. Každou takovou žádost následně projedná SK RMO a podává návrh řešení RMO, která o žádosti rozhodne.

Čl. 7

Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

- (1) Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy k BPS předchází uhrazení finančního příspěvku a to i v případě nájemní smlouvy k novému BPS, např. v případě výměny.
- (2) Finanční příspěvek je příjmem SMOI a slouží k úhradě údržby a oprav BPS.
- (3) Žadatel bude od finančního příspěvku osvobozen nebo mu může být přiměřeně zkrácen v případě, že 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,
- (4) Výše finančního příspěvku je stanovena dle velikosti poskytovaného BPS. Příspěvek je hrazen před nebo při podpisu nájemní smlouvy pověřenému zaměstnanci SNO, a.s.

Výše příspěvku je následující:

velikost bytu	finanční příspěvek
0+1	15 tis. Kč
1+1	20 tis. Kč
0+2	25 tis. Kč
1+2	25 tis. Kč

V případě výměny bytu je finanční příspěvek ve výši 5 tis. Kč bez ohledu na velikost bytu.

- (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.,
- (6) Žadateli může být úhrada příspěvku rozložena do měsíčních splátek (formou zvýšeného nájmu) v případě, že finanční a majetkové poměry žadatele neumožňují uhrazení

stanovené částky. O schválení splátkového kalendáře rozhodne na svém jednání RMO na základě žádosti žadatele a doporučení SK RMO nebo vedoucího OSV.

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.
 - f) a také pokud ubytovává osobu bez schválení a nahlášení do evidenčního listu po dobu přesahující 30 dní.

Čl. 9 Závěrečná ustanovení

- (1) Smluvní vztahy mezi SMOI a osobami bydlícími v BPS 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 15. 4. 2019 s účinností od 16. 4. 2019.
- (4) Úprava pořadníků bude probíhat průběžně a bude dokončena do 30. 8. 2019

Příloha č. 1**Hodnocení žádostí o nájem v bytě pro seniory v majetku statutárního města Olomouce****Tabulka č. 1**

číslo	kritérium	bodové ohodnocení
A)	Základní kritéria	max. 75 b.
1.	Místo bydliště	max. 20 b.
2.	Věk žadatele	max. 10 b.
3.	Uvolnění bytu v majetku SMOI	max. 20 b.
4.	Dle míry závislosti na pomoci jiné osoby	max. 20 b.
5.	Různé	max. 5 b.
B)	Kvalita stávajícího bydlení	max. 10 b.
6.	Kategorie bytu	max. 10 b.
C)	Sociální a bytové důvody	max. 15 b.
7.	Umístění bytu	max. 8 b.
8.	Nájemní vztah k bytu	max. 3 b.
9.	Ztížené podmínky při bydlení	max. 4 b.
D)	Zdravotní důvody	max. 5 b.
10.	Zdravotní postižení odůvodňující poskytování mimořádných výhod	max. 5 b.

Příloha č. 2**Přehled o počtech BPS v majetku statutárního města Olomouce****Tabulka č. 2**

ulice	velikost bytu				celkem
	0 + 1	1 + 1	0 + 2	1 + 2	
Přichystalova 64, 66, 68	79		79		158
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			91
Peškova 1		47	12		59
celkem	143	312	91	9	555

ČÁST II.

Pravidla pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení v majetku statutárního města Olomouce - Bezbariérových bytů

Čl. 11 Úvodní ustanovení

- (1) Pravidla pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení - 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. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
 - zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů,
- (2) **BB jsou zvlášť 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 ani na nájemném za byt ve svém faktickém nebo trvalém bydlišti,
 - b) jejíž zdravotní stav nebo zdravotní stav společně posuzovaných osob, které s ní žijí ve společné domácnosti, odůvodňují sjednání nájmu BB,
 - c) nedostala výpověď z nájemní smlouvy ze strany SMOI z důvodů dle § 2288 OZ, nebo s ní nebyla prodloužena nájemní smlouva z důvodu porušování povinností nájemce (neplacení nájemného, porušování dobrých mravů, apod.),

- d) je svéprávná k uzavření nájemní smlouvy nebo za ni jedná opatrovník či zplnomocněný zástupce na základě plné moci s ověřeným podpisem zmocnitele,
- e) je občanem některého ze států Evropské unie s trvalým či přechodným pobytem v České republice.
- (3) Součástí žádosti o nájem v BB je vyjádření lékaře, resp. potvrzení oprávněnosti žádat o tento druh bytu zvláštního určení (pohybové nebo zrakové postižení). Sociální šetření v domácnosti žadatele zajistí OSV po podání žádosti, pokud žadatel bude mít bydliště ve městě Olomouci. V případě, že žadatel bude mít trvalý pobyt mimo Olomouc, žadatel si zajistí ověření údajů v žádosti na příslušném obecním úřadě, 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 1× 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. S tímto je žadatel prokazatelně seznámen při podpisu žádosti.
- (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 sjednáním nájmu k 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 2× v období 12 po sobě jdoucích měsíců) přijmout nabízený nájem bytu zvláštního určení přiměřeného jeho žádosti dle pořadníku pro poskytování bytů zvláštního určení. Za odmítnutí v tomto případě je považováno i nereagování na zasláné oznámení, které vyzývá 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 vyzývá k podpisu nájemní smlouvy k předmětnému bytu,
 - g) v případě, že je žadatel trvale upoután na lůžko a není si schopen prokazatelně zajistit v dostatečné míře terénní sociální služby nebo péči druhé osoby v odpovídající kvalitě a míře, v případě přenosných onemocnění (např. TBC), pokud se nachází v akutní fázi duševní poruchy, pod jejíž vlivem by bylo narušováno vzájemné soužití obyvatel v BPS, pokud trpí závislostí na alkoholu či jiných podobných látek.
 - 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 pominou zdravotní důvody k poskytnutí BB, potvrzení o pomnutí 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 písemně nejpozději do 30 dnů (s výjimkou odst. 5, písm. j, čl. 13) ode dne, kdy byly zjištěny okolnosti uvedené v čl. 13 odst. 5 písm. a), b), d) - h), j) a k) těchto pravidel. Zároveň v případě vyřazení z důvodů okolností uvedených v čl. 13 odst. 5 písm. b) - f) těchto pravidel nebude žadateli po dobu minimálně 2 let (počítáno od počátku kalendářního roku následujícího 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 pololetí.

- (8) Rozhodnout o vyřazení žádosti podle čl. 13 odst. 5 písm. d) - 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 délce podání žádosti a bude vždy upřednostněn zájemce podle aktuální situace, tj. dle 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 řadí sestupně 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 vytištěné 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.

Čl. 16

Poskytování nájmu BB

- (1) Uzavření smlouvy o poskytnutí nájmu BB s konkrétním žadatelem schvaluje RMO. OSV předkládá návrhy na uzavření nájmních smluv RMO průběžně. Přitom postupuje dle pořadníku platného pro dané období.
- (2) Po schválení poskytnutí nájmu bytu RMO uzavře SNO, a. s., s žadatelem nájmní smlouvu na BB zpravidla na dobu určitou jednoho roku. Pokud bude byt řádně užíván a plněny povinnosti vyplývající z nájmní smlouvy, bude nájmní smlouva s nájemcem městského bytu prodlužována vždy na dobu dalších dvou let. V případě porušování dobrých mravů ze strany nájemníků v domě může být nájmní smlouva s nájemcem městského bytu prodloužena i na dobu kratší než na dobu jednoho roku.
- (3) Nájmní smlouvu na BB je žadatel povinen uzavřít do 15 dnů ode dne doručení oznámení o schválení uzavření nájmní smlouvy RMO. Pokud tak bez vážných důvodů neučiní, možnost uzavření nájmní smlouvy po uplynutí této lhůty zaniká. Má se za to, že o uzavření nájmní smlouvy nemá zájem a postupuje se dále dle čl. 13 odst. 5 písm. f) těchto pravidel.
- (4) Před prodloužením nájmní smlouvy si kompetentní pracovník SNO, a. s. vyžádá doporučení OSV. V případě negativního vyjádření OSV bude prodloužení nebo neprodloužení nájmní smlouvy projednáno na jednání RMO na základě materiálů SNO, a. s.
- (5) V případě porušování dobrých mravů ze strany nájemníků v domě, špatné platební morálky apod. bude SNO, a.s. informován OSV, aby se pokusil situaci v součinnost s SNO, a.s. vyřešit.
- (6) Žadatel má možnost v odůvodněných případech požádat o rozšíření stávající nájmní 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. 17

Podmínky pro uzavření nájmní smlouvy

- (1) Podmínkou pro uzavření nájmní smlouvy k BPS předchází uhrazení finančního příspěvku a to i v případě nájmní smlouvy k novému BPS, např. v případě výměny.
- (2) Finanční příspěvek je příjmem SMOI a slouží k úhradě údržby a oprav BPS.
- (3) Žadatel bude od finančního příspěvku osvobozen nebo mu může být přiměřeně zkrácen v případě, že 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,

- (4) Výše finančního příspěvku je stanovena dle velikosti poskytovaného BPS. Příspěvek je hrazen před nebo při podpisu nájemní smlouvy pověřenému zaměstnanci SNO, a.s.

Výše příspěvku je následující:

velikost bytu	finanční příspěvek
0+1	15 tis. Kč
1+1	20 tis. Kč
0+2	25 tis. Kč
1+2	25 tis. Kč
1+3	30 tis. Kč

V případě výměny bytu je finanční příspěvek ve výši 5 tis. Kč bez ohledu na velikost bytu.

- (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.,

Žadateli může být úhrada příspěvku rozložena do měsíčních splátek (formou zvýšeného nájmu) v případě, že finanční a majetkové poměry žadatele neumožňují uhrazení stanovené částky. 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.
- f) a také pokud ubytovává osobu bez schválení a nahlášení do evidenčního listu po dobu přesahující 30 dní.

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 15. 4. 2019 s účinností od 16. 4. 2019.
- (4) Úprava pořadníků bude probíhat průběžně a bude dokončena do 30. 8. 2019

Příloha č. 3**Hodnocení žádostí o nájem BB v majetku statutárního města Olomouce**

číslo	kritérium	bodové ohodnocení
A)	Základní kritéria	max. 80 b.
1.	<i>Místo bydliště</i>	max. 20 b.
2.	<i>Uvolnění bytu v majetku SMOl</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>Dle míry závislosti na pomoci jiné osoby</i>	max. 20 b.
B)	Kvalita stávajícího bydlení	max. 10 b.
6.	<i>Kategorie bytu</i>	max. 10 b.
C)	Sociální a bytové důvody	max. 30 b.
7.	<i>Umístění bytu</i>	max. 16 b.
8.	<i>Nájemní vztah k bytu</i>	max. 3 b.
9.	<i>Osamělost žadatele</i>	max. 3 b.
10.	<i>Ztížené podmínky při bydlení¹</i>	max. 4 b.
11.	<i>Osobní důvody²</i>	max. 4 b.
D)	Zdravotní důvody	max. 44 b.
12.	<i>Zdravotní postižení odůvodňující poskytování mimořádných výhod</i>	max. 15 b.
13.	<i>Využití kompenzačních pomůcek</i>	max. 9 b.
14.	<i>Zdravotní postižení nosného (podpůrného) a pohybového aparátu</i>	max. 8 b.
15.	<i>Zdravotní postižení mozku a nervové soustavy</i>	max. 4 b.
16.	<i>Zdravotní postižení smyslová</i>	max. 8 b.

2. 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 OSV odejmuty.

Příloha č. 4
Přehled o počtech BB 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	0	0	8	4	12
Družební 4	0	0	0	8	4	12
Handkeho 1	0	0	0	16	8	24
Topolova 7	0	1	0	1	0	2
Peškova 2	0	0	1	0	0	1
Peškova 1	0	8	0	0	0	8
Balbínova 3, 5, 7, 9	4	0	0	0	0	4
Sladkovského 1e,1d	0	3	0	0	0	3
Přichystalova 64	0	0	1	0	0	1
Příčná 2	0	0	0	1	0	1
Celkem	4	4	1	33	16	68