

Pravidla pro přijímání seniorů do domů v majetku města Lomu určených k bydlení nebo ubytování

Schváleno RM dne 05. 12. 2022, usnesením č. 86/RM3/2022



Pravidla pro přijímání seniorů do domů v majetku města Lomu určených k bydlení nebo ubytování (dále též „pravidla“)

čl. 1

Adresy domů v majetku města Lomu určených pro bydlení či ubytování seniorů

- I. Československé armády 487/16
435 11 Lom
(ubytování v pokojích či apartmánech)
- II. Novostavby 124
435 11 Lom – Loučná
(bydlení v bytech o velikosti 1 : 1)
- III. Novostavby 123
435 11 Lom - Loučná
(bydlení v bytech o velikosti 1 : 1)

čl. 2

Obecná charakteristika

Bytové domy v majetku města Lomu uvedené v čl. 1 jsou určeny především seniorům. V těchto domech se poskytuje bydlení/ubytování, **které není sociální službou** dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění pozdějších předpisů. V rámci bydlení je zajištěn úklid společných prostor. Není zde poskytována pečovatelská služba ani zdravotní péče. Lze nabídnout službu pro domácnost, kterou provozuje město Lom a která seniorovi podá v některých činnostech pomocnou ruku (např. úklid, nákupy, praní prádla atd.).

Pokoje, byty a ubytovací apartmány **jsou určeny** pro bydlení/ubytování seniorů – příjemcům jakékoliv dávky důchodového pojištění.

Pokoje bytového domu Lom jsou také **určeny** osaměle žijícím osobám ve věku od 55 let, kteří ještě nejsou příjemci dávek důchodového pojištění.

Apartmenty bytového domu Lom jsou také **určeny** pro dospělé osoby ve věku od 50 let, které nejsou příjemci dávek důchodového pojištění.

Do bytových domů **nelze** přijmout k bydlení/ubytování seniory, kteří mají ve své péči nezletilé děti a ty kteří mají zdravotní či jiné potíže (např. trvale upoutané na lůžko, nepohyblivé, potřebující odbornou komplexní sociální a zdravotní péči, která lze zajistit pouze v souladu se zákonem o sociálních službách, tj. na základě registrace atd.).

Je předpokladem, že psychický i fyzický stav obyvatel se bude s jejich zvyšujícím se věkem postupně zhoršovat. Nebude-li takový obyvatel již schopen žít sám bez pomoci, jsme připraveni pomoci s vyřízením žádosti do sociálního zařízení odpovídající jejich věku a schopnostem. Nebude-li s tím obyvatel souhlasit a zároveň nebude schopen zajistit si základní životní podmínky sám, musí péči o něj převzít rodina.

čl. 3

Úvodní ustanovení

- I. Bytový dům Lom čp. 487 je samostatný objekt s 21 pokoji a se společnými prostory, které užívají všichni ubytovaní (WC, kuchyňky, sprchy, společenská místnost) a dále se 3 apartmány. Apartmán je samostatný bytový komplex, který má pod svým vlastním uzavřením sociální zařízení, tj. WC + sprchu. Dále je zde kuchyňský kout, chodba a další pokoj.
- II. Bytový dům Loučná čp. 124 je samostatný objekt s 23 malometrážními bytovými jednotkami (1 bytová jednotka je využívána jako zázemí pro pracovníky města Lomu).
- III. Bytový dům Loučná čp. 123 je samostatný objekt s 23 malometrážními bytovými jednotkami (1 bytová jednotka je využívána jako prostory pro pobočku městské knihovny).
- IV. Pokoje, byty a apartmány jsou dále pro účely těchto pravidel též označovány souhrnnou zkratkou „ubytovací prostory“ aniž by tím byly dotčena povaha smluvního vztahu na základě jednotlivých ubytovacích popř. nájemních smluv uzavřených městem Lom s jednotlivými ubytovanými či nájemci. Ubytovací prostory se rozumí jakýkoliv typ ubytovacích prostor, ledaže z předmětného ustanovení těchto pravidel vyplývá jinak.
- V. Ubytovaným či též obyvatelem domu se dále pro účely těchto pravidel rozumí osoba, jejíž žádosti o přidělení ubytovacích prostor bylo vyhověno a to včetně nájemce prostor, neplyne-li z jednotlivých ustanovení těchto pravidel jinak.
- VI. Nájemní a ubytovací vztahy v těchto bytových domech se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- VII. Seznamy žadatelů a smlouvy o ubytování a nájemní smlouvy vede a vydává odbor vnitřních věcí, sociálních věcí, kultury a zdravotnictví (zkratka OVVSVKaZ) MěÚ Lom.

čl. 4

Podání žádostí

- I. Tiskopis žádosti o přidělení ubytovacího prostoru – bytu, pokoje, apartmánu na požádání vydá zájemci odbor vnitřních věcí, sociálních věcí, kultury a zdravotnictví – sociální úsek.
- II. Vyplněné žádosti o přidělení ubytovacího prostoru – bytu, pokoje, apartmánu se podávají na odboru vnitřních věcí, sociálních věcí, kultury a zdravotnictví – sociální úsek.
- III. Žádost o přidělení ubytovacího prostoru - bytu, pokoje, apartmánu může podat občan s trvalým pobytem na území ČR, který je poživitelem dávky důchodového pojištění (dále jen senior). Žádost o přidělení pokoje, apartmánu čp. 487 může podat i občan s trvalým pobytem na území ČR, který není příjemcem dávky důchodového pojištění (dále jen není senior) ve věku od 55 let a do apartmánů ve věku od 50 let. Dále všichni žadatelé musí splňovat tyto podmínky:
 - a) nemají žádné dluhy vůči městu Lom,
 - b) nepotřebují komplexní zdravotní a sociální péči,

Přednost při umísťování do bytů, pokojů a apartmánů mají občané města Lomu nebo bývalí občané města Lomu, popř. další osoby, které se zasadili o rozvoj a život ve městě Lom.

čl. 5

Evidence žádostí a postup před nástupem k bydlení/ubytování

- I. Seznam žadatelů vede odbor vnitřních věcí, sociálních věcí, kultury a zdravotnictví – sociální úsek a to pouze v tom případě, že jsou **všechny ubytovací prostory obsazeny klienty**. Seznam je veden:
 - odděleně pro dům Lom čp. 487 a pro dům Loučná čp. 124, 123 a ubytovacích prostor (pokoj, byt, apartmán)
 - dle data podání žádosti
 - a obsahuje tyto náležitosti – jméno a příjmení žadatele, adresu trvalého pobytu popř. korespondenční adresu nebo telefonní číslo.
- II. Žádost žadatele, který odmítne ubytování nabídnuté na základě jeho žádosti v jim požadovaném typu ubytovacích prostor bude vyřazena. Novou žádost si tento žadatel může podat až za dva roky poté, co odmítl ubytování.

- III. Nebude-li v seznamu žádostí evidována žádná žádost, budou volné ubytovací kapacity nabídnuty případnému zájemci bez zbytečného prodlení, ten má právo si dle jeho zvážení vybrat ubytovací prostor – byt, pokoj, apartmán a podat na něj žádost.
- IV. Žádosti učiněné ze strany obyvatel těchto domů na jejich přemístění (např. z I. nadzemního podlaží domu do přízemí a to ze zdravotních důvodů) budou řešeny individuálně na základě podané žádosti a stavu naplněnosti bytů, pokojů, apartmánů.
- V. **Postup před nástupem, v případě volného místa:**
- a) žádost, která splňuje všechny podmínky, bude předložena na nejbližší jednání RM Lomu,
 - b) po schválení RM vyzve odbor vnitřních věcí, sociálních věcí, kultury a zdravotnictví – sociální úsek - žadatele k podpisu smlouvy,
 - c) žadatel je povinen uhradit den před podpisem, popř. v den podpisu nájemní smlouvy jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného hotově do pokladny města Lomu, po dohodě lze jistotu složit i na účet města Lomu (č. účtu, variabilní symbol a specifický symbol bude poskytnut na žádost). Při podpisu smlouvy bude doložen doklad o úhradě jistoty,
 - d) žadatel je povinen před podpisem nájemní smlouvy uzavřít Dohodu o složení zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Záloha na služby spojené s užíváním bytu je stanovena na výši trojnásobku měsíčních služeb spojených s užíváním bytu a její úhrada musí být provedena den před podpisem, popř. v den podpisu nájemní smlouvy hotově do pokladny města Lomu, po dohodě lze zálohu složit i na účet města Lomu (č. účtu, variabilní symbol a specifický symbol bude poskytnut na žádost). Při podpisu smlouvy bude doložen doklad o úhradě této zálohy,
 - e) žadatel je povinen uhradit den před podpisem ubytovací smlouvy na pokoj, popř. v den podpisu kauci ve výši trojnásobku měsíční úhrady za ubytování (úhrada za ubytování v tomto případě je počítána na 30 dní pobytu) hotově do pokladny města Lomu, po dohodě lze jistotu složit i na účet města Lomu (č. účtu, variabilní symbol a specifický symbol bude poskytnut na žádost). Při podpisu smlouvy bude doložen doklad o úhradě kauce,
 - f) žadatel o ubytování v apartmánu je povinen uhradit den před podpisem ubytovací smlouvy, popř. v den podpisu kauci ve výši trojnásobku měsíční úhrady. Nemá-li žadatel dostatek finančních prostředků, lze provést úhradu následujícím způsobem – v den podpisu uhradí žadatel kauci ve výši 13 000 Kč hotově do pokladny města Lomu a zbývající část kauce může žadatel doplatit formou měsíčních splátek ve výši 1 000 Kč/měsíc. Po dohodě lze jistotu složit i na účet města Lomu (č. účtu, variabilní symbol a specifický symbol bude poskytnut na žádost). Při podpisu ubytovací smlouvy doloží žadatel doklad o úhradě kauce,
 - g) město Lom jako pronajímatel nebo ubytovatel je oprávněno prostředky z jistot, kaucí a záloh započíst dle platných právních předpisů,
 - h) obyvatel bytu, pokoje, apartmánu je povinen doplnit jistotu, kauci a zálohu na původní výši, pokud byly peněžní prostředky oprávněně použity městem Lom na úhradu vzniklých pohledávek, a to do jednoho měsíce,
 - i) po skončení nájmu či ubytování je město Lom povinno vrátit složenou jistotu nebo kauci a zálohu, pokud nebyla oprávněně čerpána ze strany města Lomu, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy byl byt, pokoj či apartmán vyklizen a předán. Finanční prostředky budou zaslány společně s vyúčtováním jistoty nebo kauce a zálohy,
 - j) po ukončení pobytu úmrtím bude složená jistota nebo kauce a záloha předmětem dědického řízení, pokud nebyla oprávněně čerpána ze strany města Lomu. Kauce bude vyplacena právnímu nástupci po ukončení dědického řízení. Jistota a záloha bude vyplacena právnímu nástupci následující rok po provedeném vyúčtování služeb spojených s nájmem. Finanční prostředky budou zaslány společně s vyúčtováním jistoty a zálohy,
 - k) vzniklé úroky z peněžních prostředků za jistotu, kauci a zálohu použije město Lom na vynaložené výdaje spojené se zřízením a evidencí účtu a jeho vedením. Podpisem nájemní či ubytovací smlouvy ubytování výslovně souhlasí s jednostranným započtením těchto nároků. V případě, že s tímto ubytování nesouhlasí, musí o tomto neprodleně písemně spravovat město Lom. V tomto případě bude učiněn písemný záznam, kde roční úrok ze složené jistoty, kauce

a zálohy bude ve výši 1 % a zároveň se stanoví roční poplatek za správu těchto svěřených prostředků na částku 200 Kč.

VI. Postup před nástupem, v případě, že není volné místo:

- a) žadatel bude zaevidován do seznamu žadatelů,
- b) při uvolnění ubytovacího místa bude osloven žadatel z prvního místa s nabídkou možného bydlení/ubytování,
- c) v případě, že nástup odmítne, bude postupováno dle čl. 5, bodu II.,
- d) přijme-li žadatel nabídku, obdrží na odboru vnitřních věcí, sociálních věcí, kultury a zdravotnictví – sociální úsek žádost na přidělení bytu/ubytování,
- e) po dodání vyplněné žádosti bude postupováno dle čl. 5, bodu V.

VII. Žádost bude zrušena:

- v případě úmrtí žadatele
- pokud se zjistí, že žadatel při podání uvedl záměrně nepravdivé údaje, zejména pokud jde o plnění podmínek pro podání žádosti či podmínek, které jsou posuzovány při vyhovění žádostem, nebo osobní údaje žadatele včetně kontaktních údajů
- nebude-li žadatel do 15 dnů od doručení reagovat na písemnou výzvu odboru vnitřních věcí, sociálních věcí, kultury a zdravotnictví – sociální úsek (nástup na ubytování, doložení vyplněné žádosti apod.).

VIII. Informovanost a doručování

Žadatel je povinen neprodleně nahlásit druhé straně změny identifikačních údajů a adresy určené k doručování listin.

Pro tento případ je stanoveno, že doručování bude prováděno výhradně na adresu udanou při nástupu či ukončení pobytu. Dále je v tomto případě stanoveno, že doručovaná písemnost se bude považovat za doručenu druhé straně také tehdy, jestliže byla odeslána prostřednictvím držitele poštovní licence na udanou adresu a následně se vrátí odesílateli jako nedoručená z jakéhokoliv důvodu (adresát nezastižen, odstěhoval se bez udání adresy atd.) bude zásilka považována za doručenu 5. dnem od jejího odeslání odesílatelem.

IX. Ujednání o nástupu nebo ukončení:

- a) po podpisu nájemní smlouvy je povinen nájemce hradit nájemné včetně záloh na služby spojené s užíváním bytu (zálohy na teplou a studenou vodu a teplo) po celou dobu užívání bytu,
- b) po podpisu ubytovací smlouvy, jejímž předmětem je užívání pokoje, je ubytovaný povinen hradit cenu za ubytování po celou dobu užívání pokoje a dle skutečnosti, tj. zda skutečně osobně pokoj využívá nebo má nahlášenou nepřítomnost,
- c) po podpisu ubytovací smlouvy, jejímž předmětem je užívání apartmánu, je ubytovaný povinen hradit stanovenou měsíční výši úhrady za ubytování po celou dobu užívání apartmánu,
- d) užívá-li nájemce/ubytovaný byt, pokoj nebo apartmán po dobu kratší, nežli je doba sjednaná pro řádnou úhradu nájemného, záloh na služby nebo plateb za ubytování a záloh za služby, tj. po dobu kratší jednoho měsíce, je povinen zaplatit za takové užívání poměrnou část měsíčního nájemného, která se stanoví na základě dnů, po které se uvedený prostor užíval. Měsícem se rozumí kalendářní měsíc,
- e) v případě úmrtí nájemce/ubytovaného je povinností rodinného příslušníka byt, pokoj či apartmán předat zpět městu Lom v takovém stavu, v jakém ho převzal zemřelý klient, tj. prázdný, vymalovaný a uklizený v lhůtě nejpozději do 3 týdnů od úmrtí; nedojde-li k takovému předání, je město Lom oprávněno zajistit vyklizení, vymalování a úklid ubytovacích prostor samo, na náklady dědiců zemřelého ubytovaného, které budou následně uplatněny v dědickém řízení;
- f) nevyklidí-li byt, pokoj či apartmán po zemřelém rodinný příslušník, připojí se město Lom k dědickému řízení a zároveň podá návrh na vyklizení bytu, pokoje či apartmánu proti všem dědicům v daném dědickém řízení,

- g) vydání bezdůvodného obohacení odpovídajícího výši nájemného (poměrné části nájemného) nebo ceny za ubytování (pokoje a apartmán) v případě úmrtí klienta - tato povinnost připadá na rodinného příslušníka či dědice zemřelého, neboť se jedná o majetkový prospěch bez právního důvodu (právní důvod nájmu odpadl úmrtím), který vznikl na základě faktického užívání ubytovacích prostor za účelem skladování věcí zemřelého po dobu, než dojde k vyklizení ubytovacího prostoru.

čl. 6

Závěrečné ustanovení

- I. Nájemci/ubytovaní jsou povinni dodržovat všechny vnitřní předpisy.
- II. Přenechání pokoje, bytu nebo apartmánu další osobě není přípustné.
- III. Ve shora specifikovaných domech mohou bydlet pouze občané, kteří mají platnou smlouvu na ubytování nebo smlouvu nájemní (nájemní nebo ubytovací smlouva je psána vždy na všechny osoby) a to s ohledem na zákonné právo pronajímatele požadovat, aby v ubytovacích prostorech vždy žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti ubytovacích prostor a nebrání tomu, aby všechny ubytované osoby mohly žít v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- IV. Nestanoví-li jednotlivé nájemní či ubytovací smlouvy výslovně jinak. Město Lom může vypovědět nájemní nebo ubytovací smlouvu v tříměsíční výpovědní době v případě:
- a) poruší-li nájemce/ubytovaný hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu či ubytování, zejména poruší-li vnitřní předpisy,
 - b) je-li nájemce/ubytovaný odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je jeho byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat,
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- V. Výjimky z těchto pravidel schvaluje rada města.
- VI. Tato pravidla nabývají platnosti po schválení Radou města Lomu.

.....
Vladimír Urban, v.r.
starosta města

	Datum	Jméno	Funkce	Podpis
Zpracoval:	13. 12. 2022	Blanka Čevonová	úřednice odboru VSVKaZ	
Advokátní kancelář:	07. 05. 2021	AKBBB Praha	právní zástupce města	xx
Schválil:	13. 12. 2022	Vladimír Urban	starosta města	
Schváleno RM:	05. 12. 2022 usnesením č. 86/RM3/2022			
Schváleno ZM:	xx			
Zveřejněno:	xx			