



# Město Úvaly

## Pražská 276, 250 82 Úvaly

Telefon: 281 981 401 – podatelna  
Fax: 281 981 696  
E-mail: sekretariat@mestouvaly.cz

Bankovní spojení:  
KB, a.s. Praha - Podvinný mlýn  
č.účtu: 19-1524-201/0100  
GE Money Bank, a.s. Český Brod  
č.účtu: 10006-5000128-584/0600  
IČ: 240 931

## Pravidla pro přidělování bytů a uzavírání nájemních smluv na pronájem bytů v DPS

### Čl. I

#### Úvodní ustanovení

Pravidla pro přidělování bytů stanovují podmínky pro přijímání žadatelů do Domu s pečovatelskou službou (dále jen DPS), provozovaným městem Úvaly, dále stanovují podmínky pro následné uzavírání nájemních smluv mezi provozovatelem DPS a žadatelem o umístění do DPS.

### Čl. II

#### Účel DPS, podmínky přidělení bytu

##### 1.1

Dům s pečovatelskou službou je dům zvláštního určení, je zřízený pro bydlení občanů se zdravotním omezením a občanům osamělým, jejichž zdravotní stav, sociální poměry nebo věk odůvodňují poskytování pečovatelské služby.

DPS je majetkem města Úvaly a bydlení zde není určeno pro řešení bytové situace žadatele.

##### 1.2

Byty v DPS jsou přidělovány **přednostně** občanům s trvalým pobytem na území města Úvaly a občanům s trvalým pobytem v obci náležející do správního obvodu MěÚ Úvaly s podmínkou odebrání některých služeb dle vyhlášky č. 505/2006, § 6, odst. 1

- osamělým občanům se sníženou soběstačností, kteří jsou závislí na pomoci jiné fyzické osoby při péči o vlastní osobu a domácnost
- manželským dvojicím, druhu, družce, popř. jiným příbuzenským dvojicím, které jsou již v důchodovém věku, nebo zdravotně postižení, jestliže alespoň u jednoho z nich zdravotní stav a sociální poměry vyžadují poskytování pečovatelské služby a druhý mu z odůvodněných důvodů potřebnou péči nemůže poskytnout
- osobám starším 65 let, kteří žijí v bytě, jehož kvalita jim a jejich rodině neumožňuje zajistit dostatečnou péči o sebe

##### 1.3

Do DPS nemohou být přijímány:

- osoby s vysokou mírou nesoběstačnosti
- postižené psychózami nebo psychickou poruchou ve stádiu, kdy osoba ohrožuje sebe nebo druhé a svým chováním znemožňuje soužití s kolektivem
- chronickým alkoholikům a toxikomanům
- osobám zcela soběstačným

##### 1.4

Změní-li se zdravotní stav obyvatele DPS natolik, že již nesplňuje podmínky pro další pobyt v DPS, nebo je-li umístěn v lůžkovém zdravotnickém zařízení a dle zprávy již nebude

schopen po propuštění vést samostatný způsob života, tzn., že bude potřebovat komplexní péči druhé osoby (mimo dvojice), dohodne pověřený pracovník s rodinnými příslušníky nebo osobami blízkými, pokud je sám, tak s ošetřujícím lékařem, další péči. Přemístění obyvatele DPS do jiného druhu sociální péče může být provedeno též na základě žádosti samotného obyvatele.

### Čl. III

#### Podání žádosti, přidělování bytů

##### 2.1

Žádost o umístění v DPS podá žadatel na předepsaném formuláři, který je k dispozici na MěÚ Úvaly, odbor správní, odd. sociální péče. Součástí žádosti je vyjádření lékaře, kterým bude doloženo, že zdravotní stav žadatele umožňuje samostatné bydlení v DPS a dále žadatel uvede důvody své žádosti o přidělení bytu. Pokud je žadatel o byt v DPS nájemcem bytu ve vlastnictví města, bude smlouva o nájmu uzavřena za podmínky, že ukončí nájem dosavadního obecního bydlení.

Po podání žádosti je provedeno sociální šetření v místě trvalého bydliště občana, při kterém je zjištěna aktuální potřebnost péče.

Byty v DPS jsou přidělovány na základě podané žádosti. Seznam žádostí se eviduje na MěÚ Úvaly, odbor správní, odd. sociální. **Nemá charakter pořadníku a zaevidováním žádosti nevzniká žadateli právní nárok na uzavření nájemní smlouvy.** Odbor správní, odd. sociální péče předloží z aktualizovaný, obodovaný seznam žádostí Radě města Úvaly, která rozhoduje o přidělení bytu v DPS.

#### Zásady pro přidělování bytů v DPS – Usnesení č. R-278/07:

I.	- občan Úval (absolutní přednost)	10 bodů
	- občan s trvalým pobytem v obci náležející do správního obvodu MěÚ Úvaly	5 bodů
II.	Příjemce PS a) 1 úkon	5 bodů
	b) 2-3 úkony	10 bodů
	c) 4 a více úkonů	15 bodů
III.	Příjemce příspěvku na péči: I.stupeň	5 bodů
	II.stupeň	10 bodů
IV.	Osamělost úplná (rodina neexistuje)	10 bodů
	Částečná osamělost (rodina žije vzdáleně od žadatele)	5 bodů
V.	Nevhodné bytové podmínky (lokální topení, vyšší patro bez výtahu)	5 bodů
VI.	Věk žadatele - 70 let a více	5 bodů
	80 let a více	10 bodů

#### Vyřazení žádosti

Žádost o byt v DPS se vyřadí z evidence v případě, že:

- žadatel sám požádá písemně o vyřazení své žádosti z evidence
- žadatel vyřeší svou situaci jiným způsobem – pobytová služba
- žadatel je již nesplňuje podmínky pro umístění v DPS – zhoršení zdravotního stavu
- úmrtí žadatele

## Čl. IV.

### **Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu v DPS**

Nájemci není dovoleno:

- byt pronajímat
- přenechat část jeho bydlení k bydlení jinému občanovi
- přihlásit do bytu jiného občana k trvalému pobytu

Pokud nájemce bytu zemře nebo trvale opustí byt, nepřechází nájemní vztah na jiné osoby a osoby uvedené v § 706, § 707 občanského zákoníku a nemají nárok na náhradní byt ani ubytování.

O výměně bytů rozhoduje rada města, a to pouze mezi nájemci DPS.

## Čl. V.

### **Uzavírání nájemní smlouvy**

Nájemní smlouvy na byty v Domě s pečovatelskou službou – byty zvláštního určení se uzavírají s žadateli na základě schválení Rady města Úvaly. Smlouva mezi pronajímatelem a nájemcem je zpracována ve dvou stejnopisech a podepisována při faktickém předávání bytu v DPS, kde jsou zároveň nájemci pracovníkem odboru správy majetku MěÚ Úvaly seznámeni s Domovním řádem a s podmínkami /nájemné, zálohy na služby/ spojené s užíváním bytu. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

## Čl. VI.

### **Závěrečná ustanovení**

Tato pravidla schválila Rada Města Úvaly na svém zasedání dne 30.11.2011 a nabývají účinnosti dne 1.12.2011.

Příloha: vzor nájemní smlouvy

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

na byt v Domě s pečovatelskou službou Úvaly, uzavřená podle ust. § 709 Občanského zákoníku

mezi

Městem Úvaly, zastoupeným starostou města MUDr. Janem Šťastným,  
se sídlem Městského úřadu Úvaly, Pražská 276, 250 82 Úvaly,  
IČ 240 931  
(dále jen „pronajímatel“)

a

.....  
bytem: .....  
(dále jen „nájemce“)

I.

**1.1.** Město Úvaly je provozovatelem Domu s pečovatelskou službou v Úvalech a je oprávněno přenechat nájemci do užívání byt pouze na podkladě usnesení rady města.

**1.2.** Jedná se o dům s pečovatelskou službou zvláštního určení podle zákona č. 102/1992 Sb.

II.

**2.1.** Předmětem nájmu je byt č. .... Jedná se o byt I. kategorie, v ..... NP objektu č. p. 1570, nám. Svobody, Úvaly o velikosti .....

plocha místností:	pokoj + kk	.....m2
	předsíň	.....m2
	koupelna + WC	.....m2
	lodžie	.....m2
	sklepní kóje	.....m2

Přesný rozsah, vybavení a zařízení bytu je uveden v evidenčním listu (viz příloha) a v protokolu o převzetí bytu, které tvoří nedílné přílohy této smlouvy.

**2.2.** Pronajímatel přenechává nájemci byt na základě usnesení rady města č. R-..... ze dne .....

**2.3.** V souvislosti s nájmem bytu vzniká nájemci právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i používat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

**2.4.** Předmětný byt je nájemce oprávněn užívat výhradně k bydlení svému, t. j. k pokrytí pouze své bytové potřeby. Bydlení rodinných příslušníků, osob blízkých a jiných osob je vyloučeno a nájemce bere výslovně na vědomí, že není zásadně oprávněn přihlásit k trvalému či přechodnému pobytu v rámci evidence obyvatel jinou osobu bez výslovného souhlasu pronajímatele. Rovněž není nájemce oprávněn přenechat tento byt do užívání jiné osobě.

**2.5.** V případě úmrtí nájemce nedochází k přechodu nájmu bytu na osoby výslovně uvedené v § 706 Občanského zákoníku a použití § 706 a § 707 Občanského zákoníku je v plné dispozici pronajímatele.

**2.6.** V případě úmrtí nájemce sdělí pronajímatel neprodleně tuto skutečnost rodinným příslušníkům nebo osobám, které nájemce nahlásil.

III.

**3.1.** Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

#### IV.

**4.1.** Nájemní smlouva je oboustranně vypověditelná s tím, že k zániku dojde na základě písemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem, nebo na základě písemné výpovědi v souladu s ustanovením § 710 a násl. Občanského zákoníku.

**4.2.** Po zániku nájmu bytu je nájemce povinen byt vyklidit ve lhůtě do 15ti dnů a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

#### V.

**5.1.** Nájemné na období do .....je stanoveno dohodou. Výše nájemného je stanovena v evidenčním listě, který tvoří nedílnou přílohu této nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn pro další roky zvýšit nájemné o max. 10%, min. však o koeficient inflace. O výši nájemného pro další roky je pronajímatel povinen informovat nájemce nejpozději do 30. 11. toho kterého roku.

**5.2.** Mimo nájemné je nájemce povinen hradit měsíční zálohy za služby spojené s užíváním bytu. Přesná specifikace a výše záloh za služby spojené s užíváním bytu je vyčíslena v evidenčním listě, který tvoří nedílnou přílohu této nájemní smlouvy.

#### VI.

**6.1.** Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu jsou splatné měsíčně vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet KB NONET Praha, č. ú. 19-1524-201/0100, variabilní symbol 3416, popř. v hotovosti v pokladně MěÚ Úvaly v úředních dnech.

**6.2.** Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy za služby do 5ti dnů po stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

**6.3.** Skutečnou výši cen a celkových záloh za jednotlivá plnění je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci vždy za kalendářní rok po doručení konečného vyúčtování za ten který rok za energie od jednotlivých správců těchto sítí. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatné do 15ti dnů po doručení vyúčtování nájemci.

#### VII.

**7.1.** Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon všech práv, spojených s užíváním bytu.

**7.2.** Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem nájemce. Tento souhlas může nájemce odepřít jen ze závažných důvodů.

**7.3.** Pronajímatel jako vlastník objektu má uzavřenou pojistnou smlouvu na uvedenou nemovitost. Neodpovídá však za škody na movitých věcech nájemce, vzniklých živelnou událostí, vloupáním a škody vzniklé vandalismem. Nájemce si může uzavřít pojistnou smlouvu na pronajatý byt.

#### VIII.

**8.1.** Nájemce je povinen platit řádně a včas stanovené nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním bytu dle podmínek čl. V. a VI. této smlouvy. V případě, že bude dlužit nájemné a zálohy za služby déle jak tři měsíce, vystavuje se nebezpečí výpovědi.

**8.2.** Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně dle Domovního řádu a Provozního řádu Domu s pečovatelskou službou v Úvalech. V případě opakovaného porušování daných předpisů se nájemce vystavuje nebezpečí výpovědi z nájmu bytu v DPS.

**8.3.** Nájemce je povinen udržovat svůj byt v čistotě.

**8.4.** Nájemce není oprávněn si sám vyměnit zámek u vstupních dveří do bytu. Toto lze provést pouze se souhlasem pronajímatele.

**8.5.** Nájemce je povinen při výkonu svých práv respektovat práva ostatních nájemců v domě.

**8.6.** Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav v bytě a umožnit jejich provedení.

**8.7.** Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj vlastní náklad.

**8.8.** Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě nebo v bytě sám. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce úhradu.

**8.9.** Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje.

**8.10.** Nájemce se zavazuje, že byt bude užívat výhradně k bydlení a prostory bytu nezmění na nebytové prostory.

**8.11.** V ostatních právech a povinnostech se vztahy mezi účastníky řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

**8.12.** Nájemce, vzhledem k tomu, že budova čp. 1570 nám. Svobody je domem zvláštního určení, je povinen po dobu trvání nájemního vztahu k bytu užívat služeb Pečovatelské služby Úvaly, a svým podpisem tuto povinnost stvrzuje.

## IX.

**9.1.** Nájemce potvrzuje, že před podpisem této smlouvy si byt řádně prohlédl.

## X.

**10.1.** Smlouva je zpracována ve 2 stejnopisech a každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

**10.2.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu.

V Úvalech, dne

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce