

Směrnice.....

upravující podmínky nájmu pro Dům seniorů - I. v Bezděkově nad Metují

Název zařízení : 2 RD po 3 podporovaných bytech – pečovatelské byty v Bezděkově nad Metují (dále jen Dům seniorů)

Vlastník, provozovatel :

Obec Bezděkov nad Metují

546 64 Bezděkov nad Metují 164

IČO 00653691

(dále jen obec)

I. Předmět směrnice

Předmětem směrnice č..... (dále jen směrnice) je stanovení podmínek týkajících se nájemního bydlení v Domě seniorů. Podmínky uzavření nájemního vztahu k bytové jednotce i další podmínky spojené s výběrem nájemce jsou specifikovány v článku Provozně ekonomické podmínky nájemního vztahu jsou pak upraveny v článku směrnice.

Návrhy na přidělení pečovatelského bytu předkládá k tomuto účelu zřízená komise, jejíž zřízení a působnost je upravena v článkusměrnice.

II. Vymezení pojmů, cíl dotace

Dům seniorů je koncipován jako stavební celek (dvojdomek), který se skládá z RD 1 a RD 2 po 3 bytových jednotkách. Každý z RD má dispozičně umístěnu v 1. NP jednu bytovou jednotku o výměře 65,21 m², s předpokladem bydlení pro 2 osoby a ve 2. NP dvě bytové jednotky, každá o výměře 45,3 m² s předpokládaným bydlením po 1 osobě.

Dům seniorů je určen jako dům s pečovatelskými byty, které jsou podporované, postavené se státní dotací z programu MMR v domě zvláštního určení a slouží k sociálnímu bydlení osob v nepříznivé sociální situaci způsobené věkem nebo zdravotním stavem a který splňuje základní technické požadavky bezbariérovosti pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.

Cílem výstavby pečovatelských bytů je zajištění sociálního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k získání nebo prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti, a současně umožnění efektivního poskytování terénních služeb sociální péče.

Cílová skupina:

Osoby v nepříznivé sociální situaci, jejichž snížená soběstačnost je způsobená:

- a) věkem – jedná se o seniory ve věku 70 let a více - nebo
- b) zdravotním stavem, kdy snížená soběstačnost je ohodnocena minimálně I. stupněm závislosti podle zákona o sociálních službách.

Specifické podmínky pro nakládání s pečovatelským bytem:

- c) v obci je dostupná alespoň jedna z terénních služeb sociální péče podle § 39, 40, 41 a 43 zákona o sociálních službách;

- d) v pečovatelských bytech nelze poskytovat pobytové sociální služby¹;
- e) příjemce dotace uzavře s osobou z cílové skupiny nájemní smlouvu k pečovatelskému bytu podle zákona č. 102/1992 Sb.

III. Kritéria pro rozhodnutí o uzavření nájemního vztahu k bytové jednotce

Podmínky MMR - pro nájemce

- 1) a) obec uzavře nájemní smlouvu pouze s osobou z cílové skupiny (dále jen nájemce), která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,75 násobek průměrné měsíční mzdy;
- b) pokud budou užívat podporovaný byt další osoby, doloží osoba, s níž má být uzavřena nájemní smlouva, že měsíční průměr součtu čistých příjmů všech členů domácnosti za období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl:
 - 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
 - 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
 - 1,4 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
 - 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 5 a více členy;
- c) příjem podle bodu 1) odst. a) a b) bude porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za
 - minulý kalendářní rok, bude-li nájemní smlouva k podporovanému bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince,
 - předminulý kalendářní rok, bude-li nájemní smlouva k podporovanému bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června;
- d) obec uzavře nájemní smlouvu s osobou, která splňuje podmínky podle bodu 1) odst. a) nebo b) pouze tehdy, pokud tato osoba k datu uzavření nájemní smlouvy nemá ve vlastnictví ani podílovém spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt. Tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti, kteří mají v podporovaném bytě bydlet.

Podmínky MMR - pro obec

- 2) obec neudělí souhlas s podnájmem podporovaného bytu podle občanského zákoníku;
- 3) jsou-li k datu uzavření této nájemní smlouvy uspokojeni všichni žadatelé cílové skupiny, obec může uzavřít nájemní smlouvu i s jinými osobami, u kterých je třeba řešit tíživou sociální situaci a které nesplňují podmínky pronájmu stanovené pro danou cílovou skupinu. Nájemní smlouva se uzavírá až na dobu jednoho roku a lze ji prodloužit až na dobu dalšího roku pouze za předpokladu, že obci nebyly podány ke dni prodloužení smlouvy nové žádosti osob z cílové skupiny vymezené dotačním titulem.
- 4) nájemné za 1 m² podlahové plochy podporovaného bytu sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu nesmí překročit limit, který ke dni vyhlášení tohoto programu činí 52,70 Kč.
Limit nájemného může Ministerstvo pro místní rozvoj upravit, jestliže nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem zveřejněného Českým statistickým úřadem za období od posledního stanovení limitu, překročí 5 %, přičemž první takové období pro nárůst cenové hladiny začíná prosincem 2007. Nová hodnota limitu nájemného bude odvozena od cenového vývoje pořizovacích a provozních nákladů nemovitostí určených k bydlení. Upravený limit nájemného

- vyhlašuje a zveřejňuje Ministerstvo pro místní rozvoj formou Sdělení ve Sbírce zákonů;
- 5) příjemce dotace nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu podporovaného bytu složením finančních prostředků na úhradu nákladů výstavby ani složením kauce na zajištění svých pohledávek vyplývajících z nájemní smlouvy ani jiným finančním plněním, např. darem;
 - 6) nájemní smlouva k podporovanému bytu s osobou z cílové skupiny bude uzavřena nejpozději do šesti měsíců od dokončení stavby dotovaných bytů;
 - 7) ve zvlášť odůvodněných případech může ministr pro místní rozvoj udělit výjimku z podmínek programu;
 - 8) jsou-li k datu uzavření této nájemní smlouvy uspokojeni všichni žadatelé cílové skupiny, obec může uzavřít nájemní smlouvu i s jinými osobami, u kterých je třeba řešit tíživou sociální situaci a které nesplňují podmínky pronájmu stanovené pro danou cílovou skupinu. Nájemní smlouva se uzavírá až na dobu jednoho roku a lze ji prodloužit až na dobu dalšího roku pouze za předpokladu, že obci nebyly podány ke dni prodloužení smlouvy nové žádosti osob z cílové skupiny vymezené dotačním titulem;
 - 9) ve zvlášť odůvodněných případech může ministr pro místní rozvoj udělit výjimku z podmínek programu.

Podmínky obce pro nájemce – doplňující kritéria pro přidělení PČB

- 10) nájemce (spolubydlící) má pět let před podáním žádosti i v době podání žádosti o přidělení PČB trvalý pobyt v obci;
- 11) nájemce (spolubydlící) bude mít po dobu trvání nájemního vztahu k PČB trvalý pobyt v obci;
- 12) v opodstatněných a odůvodněných případech může obec udělit výjimku z doplňujících kritérií uvedených v bodě 8) a 9), případně v mimořádných případech přihlédnout na specifické sociální, zdravotní nebo rodinné okolnosti konkrétního uchazeče o přidělení PČB.

III. Komise pro Dům seniorů

- 1) složení komise navrhuje a schvaluje Zastupitelstvo obce;
- 2) pro složení komise platí, že polovinu členů tvoří zástupci, členové ZO a druhá polovina komise je složena z občanů, kteří mají odborné znalosti a zkušenosti ve zdravotní nebo sociální sféře nebo s blízkým vztahem k této problematice se znalostí místních poměrů;
- 3)
 - a) komise hodnotí jednotlivé žádosti o přidělení PČB dle kritérií směrnice a podává návrh na jeho přidělení konkrétní osobě, při svém hodnocení a rozhodování zároveň posuzuje a navrhuje velikost a situování bytu v rámci Domu seniorů;
 - b) komise předkládá svůj návrh s písemným zdůvodněním výběru Zastupitelstvu obce k projednání a schválení;
 - c) žádosti o přidělení PČB se podávají na obecní úřad vyplněním formuláře
 - d) komise dává své stanovisko k rozhodování o prodloužení nájemního vztahu k bytu ZO;
- 4)
 - e) komise dává podněty ZO, které se týkající sociální problematiky obyvatel Domu seniorů;

f) komise se schází a jedná nepravidelně, ale však vždy, když nastane potřeba plnit úkoly uvedené v oddíle III., případně jde li o řešení mimořádné situace.

Co je lepší - místní občan nespĺňující podmínky MMR, nebo občan cizí splňující tyto podmínky :

nájemník	daňové navýšení	smlouva na dobu	slpnění pod.MMR	odůvodnitelnost
místní	0	max-1 rok	podmínečné	dočasná pro MMR
cizí	6.500,-	neurčitou	ano	částečná pro obec

a) podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství², a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.