

Zásady

ZAS 2026 – 03

**Pronajímání bytů v domech s pečovatelskou
službou**

Vydal:

Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

usnesením č. 3778/RMOB2226/78/26

dne 8. 6. 2026

s účinností od 1. 7. 2026

za vydavatele Ing. David Witosz, místostarosta



Zásady zrušují:

ZAS 2026 – 01 Pronajímání bytů v domech s pečovatelskou službou

Věcná příslušnost:

odbor sociálních věcí

Zpracovatel:

Mgr. Alena Antoszyková, vedoucí odboru sociálních věcí



JUDr. Anna Šmuková, právník



Závazné pro:

Zaměstnance zařazené do Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Obsah

Článek 1	Úvodní ustanovení _____	4
Článek 2	Podání žádost, evidence a podmínky pro přidělování bytů v DPS _____	4
Článek 3	Nové podání žádosti _____	6
Článek 4	Pořadí žadatelů _____	6
Článek 5	Nájemní smlouva _____	7
Článek 6	Závěrečná ustanovení _____	7

Vymezení pojmů

byt	byt zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou vlastníkem určený pro bydlení seniorů a osob se zdravotním postižením za účelem řešení bytové situace těchto osob, které si z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení nejsou schopny pořídit nebo udržet bydlení v tržním sektoru
pečovatelská služba	terénní nebo ambulantní služba poskytovaná osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení
úřad	Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
zařízení sociálních služeb s celoročním pobytem	domov pro seniory, domov se zvláštním režimem (např. pro osoby trpící Alzheimerovou demencí), domov pro osoby se zdravotním postižením, chráněné bydlení (např. pro osoby s chronickým onemocněním vč. duševního)
licitační nebo výběrové řízení	postup uzavření nájemní smlouvy k bytu ve vlastnictví MOB MOaP dle aktuálních Zásad pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Použité zkratky:

MOB MOaP	městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz
OSDF	odbor správy domovního fondu
RMOB MOaP	Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
OSV	odbor sociálních věcí
DPS	dům s pečovatelskou službou

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. MOb vydává tyto zásady s cílem přispět ke spravedlivému uspokojování bytových potřeb občanů a zajistit hospodárné a účelné využívání bytů v domech s pečovatelskou službou.
2. Domy s pečovatelskou službou jsou:
 - objekt občanské vybavenosti – budova s čp. 2638 na ulici Gajdošova č. or. 39b, která je součástí pozemku p. č. 4063 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava
 - objekt občanské vybavenosti – budova s čp. 2642 na ulici Gajdošova č. or. 39a, která je součástí pozemku p. č. 4062 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava
 - objekt občanské vybavenosti – budova s čp. 1069 na ulici Dobrovského č. or. 53, která je součástí pozemku p. č. st. 1145 v k. ú. Přívoz, obec Ostrava
3. Přidělování bytů zvláštního určení je v kompetenci RMOB ve smyslu ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. RMOB je oprávněna k výkladu těchto pravidel a k rozhodování o ostatních záležitostech souvisejících s těmito pravidly.
4. Na nájem bytu v domě s pečovatelskou službou není právní nárok.

Článek 2

Podání žádosti, evidence a podmínky pro přidělování bytů v DPS

1. MOb jako pronajímatel přenechává žadatelům do užívání byt nájemní smlouvou.
2. Žádost o pronájem bytu se podává na předepsaném tiskopise a může ji podat pouze osoba, která:
 - a) je příjemcem starobního důchodu, nebo osoba, která je příjemcem invalidního důchodu ve 3. stupni, přičemž platí, že v případě žádosti dvojic o společný nájem bytu musí být tyto podmínky splněny u obou,
 - b) nemá ke dni podání žádosti žádný nesplněný závazek vůči statutárnímu městu Ostrava, včetně jednotlivých MOb, přičemž platí, že v případě žádosti dvojic o společný nájem bytu musí být tato podmínka splněna u obou,
 - c) neporušuje dobré mravy v dosavadním bydlišti (totéž platí o osobách, které s ní budou sdílet společnou domácnost)
 - d) nebyl s ní v minulosti ukončen nájem bytu z důvodu zvlášť závažného porušování povinností nebo z důvodu hrubého porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu,
 - e) nemá uzavřenou nájemní smlouvu k bytu v domě s pečovatelskou službou nebo smlouvu v zařízení sociálních služeb s celoročním pobytem, v případě žádosti dvojic o společný nájem bytu musí být tyto podmínky splněny u obou,
 - f) bez pomoci jiné fyzické osoby nezvládá nebo zvládá jen s obtížemi zajištění svých základních životních potřeb, ale nepotřebuje komplexní ústavní péči. Je to osoba, která má sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení.
 - g) je občanem EU nebo má trvalý pobyt na území ČR
 - h) je bezdlužnou vůči dosavadnímu poskytovateli bydlení a služeb pro žadatele a žadatel podáním žádosti dává souhlas k ověření jeho platební morálky u současného poskytovatele bydlení.

3. Žadatel smí podat pouze jednu žádost, ve které je uveden konkrétní dům a požadovaná velikost, případně charakter bytu (bezbariérový, běžný), přičemž byt o velikosti 1 + 1 je určen pro bydlení 1 osoby a byt o velikosti 2 + 1 pro bydlení 2 osob na DPS Gajdošova 39a a 39b a byt o velikosti 1 + 1 je určen pro bydlení max. 2 osob na DPS Dobrovského 53. Jednotlivá osoba nemá nárok na přidělení bytu 1 + 2 na DPS Gajdošova 39a a 39b. V případě manželů za situace, kdy žádá a chce jít do bytu DPS pouze jeden z nich, je nutné při podání žádosti o byt v DPS mít uzavřenou Dohodu manželů o nájmu bytu podle § 745 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku s ověřenými podpisy (dále jen „Dohoda manželů“). V případě uzavření Dohody manželů je pro účely postupu dle těchto Zásad považován za žadatele pouze žádající manžel. Případnou změnu je žadatel povinen oznámit písemně nebo ústně do protokolu.
4. Do evidence žádostí o pronájem bytu nejsou zařazeny žádosti osob, které nesplňují některou z podmínek uvedenou v odst. 2) a odst. 9) tohoto článku. Do evidence žádostí o pronájem bytu nebude rovněž zařazena žádost samostatně žádajícího manžela, který nedoloží podepsanou Dohodu manželů dle odst. 3) tohoto článku.
5. Evidence žádostí o pronájem bytu vede OSV, který žadatele nejpozději do 30 dnů od podání žádosti písemně uvědomí o zařazení žádosti do evidence či o jejím nezařazení z důvodů uvedených v odst. 4) tohoto článku.
6. Z evidence je žádost vyřazena:
 - a) na základě žádosti žadatele o vyřazení podané buď písemně, nebo ústně do protokolu,
 - b) byl-li žadatel umístěn v zařízení sociálních služeb s celoročním pobytem,
 - c) zjistí-li se, že žadatel při podání žádosti, jejích dalších změn a dodatků uvedl nepravdivé údaje, které žadatele neoprávněně zvýhodnily,
 - d) pokud se žadatel na písemnou výzvu nedostaví bez vážných důvodů k ověření a projednání skutečností uvedených v žádosti o pronájem bytu, popřípadě maří možnost doručení písemností odmítnutím jejího převzetí, nebo změnil bydliště, tuto skutečnost neoznámil, a tím je písemnost nedoručitelná,
 - e) pokud žadatel bez vážných důvodů odmítne uzavřít nájemní smlouvu k bytu,
 - f) pokud žadatel přestane splňovat podmínky dle odst. 2) tohoto článku,
 - g) pokud si žadatel bez vážných důvodů nedohodne do 5 pracovních dnů od doručení výzvy prohlídku bytu v DPS,
 - h) pokud žadatel ve lhůtě do 5 pracovních dnů od prohlídky bytu nedoručí své vyjádření k nabídce bytu v DPS,
 - i) pokud žadatel o byt v DPS získá prostřednictvím licitačního nebo výběrového řízení do nájmu byt ve vlastnictví MOB MOaP,
 - j) pokud RMOB rozhodne o uzavření nájemní smlouvy k požadovanému bytu,
 - k) pokud žadatel zemře
7. Do 30 dnů ode dne vyřazení žádosti z evidence z důvodů uvedených v odst. 6) písm. a) – i) OSV tuto skutečnost písemně žadateli oznámí, včetně uvedení důvodů vyřazení.
8. Vážnými důvody se rozumí přechodná péče rodiny mimo místo trvalého pobytu žadatele nebo obdobné důvody, o jejichž závažnosti rozhodne OSV po provedeném místním šetření.
9. Žadatelem o byt nemůže být osoba, která:
 - a) je postižena akutními psychotickými poruchami, je osobou s rysy nesnášenlivosti, konfliktního a asociálního jednání, alkoholismem nebo jinými toxikomaniemi, pod jejichž vlivem by mohlo být narušováno soužití v DPS,

- b) vzhledem ke svému zdravotnímu stavu potřebuje celodenní ošetrovatelskou péči, DPS není pobytové zařízení.
 - c) již v minulosti měla rozhodnutím RMOB přidělen byt v domě s pečovatelskou službou MOB MOaP, v případě žádosti dvojic o společný nájem bytu musí být tato podmínka splněna u obou,
10. Dojde-li ke změnám skutečností rozhodných pro pronájem bytu v DPS (uvedených v žádosti), je žadatel povinen tyto nové skutečnosti oznámit odboru sociálních věcí do 8 dnů od doby, co situace nastala.
11. Nedílnou součástí žádosti je „Vyjádření lékaře o vhodnosti umístění žadatele do bytu v DPS“, vyplněné příslušným praktickým lékařem a na náklady žadatele, „Čestné prohlášení“ a „Potvrzení bezdlužnosti za místní poplatek za obecní systém odpadového hospodářství.“ U žádosti o pronájem bytu starší 1 roku, která bude na 1. místě v evidenci žadatelů, je žadatel povinen na výzvu úřadu doložit aktuální vyjádření lékaře (ne starší 30 dnů) o vhodnosti umístění žadatele do bytu v DPS. V případě žádosti dvojic o společný nájem bytu musí být tato podmínka splněna u obou.
12. OSV je oprávněn vydávat a aktualizovat formulář žádosti včetně jeho příloh, a to vždy v souladu s těmito Zásadami.

Článek 3

Nové podání žádosti

V případě, kdy bude žádost žadatele z evidence vyřazena z důvodu článku 2 odst. 6) písm. c) – e) a h), může žadatel podat novou žádost nejdříve za 1 rok od doručení oznámení o vyřazení. Bude-li žádost žadatele z evidence vyřazena z důvodu článku 2 odst. 6) písm. a), může žadatel podat novou žádost kdykoliv. Pakliže je žádost z evidence vyřazena na základě článku 2 odst. 6) písm. i), může žadatel podat žádost nejdříve za 2 roky od doručení oznámení o vyřazení z evidence.

Jestliže osoba získá v licitačním nebo výběrovém řízení do nájmu byt, jež je ve vlastnictví MOB MOaP a současně nemá podanou žádost o byt v DPS, může si tuto žádost podat nejdříve po uplynutí dvou let ode dne vzniku nájmu nebo dříve, dojde-li ke změně její sociální či zdravotní situace.

Článek 4

Pořadí žadatelů

OSV sestavuje seznam žadatelů, kterým je přidělován příslušný počet bodů dle níže uvedené tabulky.

Kriterium	Bodové ohodnocení
Závazek ukončení stávající nájemní smlouvy k bytu ve správě MOB a jeho předání MOB:	
- byt standardní	2
- byt se sníženou kvalitou	1
Trvalý pobyt žadatele v MOB delší než 3 roky	
	5
Nevyhovující podmínky současného bydlení:	
a) hygienické	
- vysoká hluchost, vlhkost, plíseň	0 – 2
- byt bez vlastního sociálního zařízení apod.	0 – 2

b) technické

- byt v domě bez výtahu, schody k domu, mezipatro, apod.	0 – 3
- byt vytápěný tuhými palivy	0 – 2

Sociální situace žadatele:

a) déletrvající psychicky náročná situace (např. mezigenerační problémy v případě společného soužití, hrozba vystěhování z bytu v soukromém vlastnictví, apod.)	0 – 3
b) osamělost v případě, že žadatel žije v domácnosti sám	0 – 2
c) osamělí manželé nebo jiná osamělá dvojice v jedné domácnosti (např. babička s vnukem, apod.)	0 – 1

Poskytování registrované terénní nebo ambulantní služby	2
Dávka státní sociální pomoci – složka na bydlení	3

Datum podání žádosti se zohledňuje jen v případě rovnosti bodů, přičemž přednost má žádost s dřívějším datem podání. Po uvolnění bytu oslovuje OSV žadatele na prvním místě dle stávajícího pořadí. Pořadí žadatelů aktualizuje OSV vždy po přijetí nové žádosti o byt, nebo po přijetí oznámení o změně údajů v již evidované žádosti, přičemž žadatel je povinen oznámit každou změnu údajů uvedených v žádosti o byt do 8 dnů poté, co nastala. Akceptaci této povinnosti podepisuje žadatel na formuláři žádost o byt.

Článek 5

Nájemní smlouva

1. Nájemní smlouva mezi pronajímatelem a nájemcem se uzavírá na dobu neurčitou.
2. O uzavření nájemní smlouvy rozhoduje RMOB na návrh OSDF podložený doporučujícím stanoviskem OSV. OSV před předložením doporučujícího stanoviska místním šetřením a dalšími dostupnými prostředky ověří aktuálnost pořadí žadatelů na prvních 3 místech.
3. Výpověď nájmu bytu se řídí příslušným ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Článek 6

Závěrečná ustanovení

1. Žádosti podané před nabytím účinnosti těchto zásad, budou vyřizovány podle těchto zásad.
2. O výjimce z těchto zásad je oprávněna rozhodnout pouze RMOB.

