

Zásady

ZAS 2026 - 01

**Pronajímání bytů v domech s pečovatelskou
službou**

Vydal:

Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
usnesením č. 3387/RMOB2226/70/26

dne 26. 1. 2026

s účinností od 1. 2. 2026

za vydavatele Ing. David Witosz, místostarosta _____

Zásady zrušují:

ZAS 2022 – 10 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 uvede konkrétní dům a požadovanou 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. 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.
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 RMOB rozhodne o uzavření nájemní smlouvy k požadovanému bytu,
 - g) pokud žadatel přestane splňovat podmínky dle odst. 2) tohoto článku,
 - h) pokud žadatel zemře
 - i) pokud si žadatel bez vážných důvodů nedohodne do 5 pracovních dnů od doručení výzvy prohlídku bytu v DPS
 - j) pokud žadatel ve lhůtě do 5 pracovních dnů od prohlídky bytu nedoručí své vyjádření k nabídce bytu v DPS
 - k) pokud žadatel o byt v DPS získá prostřednictvím licitačního nebo výběrového řízení do nájmu byt ve vlastnictví MOB MOaP
7. Do 30 dnů ode dne vyřazení žádosti z evidence z důvodů uvedených v odst. 6) písm. a) – g) a písm. i – k) 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 asociačního 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 i – j, 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. k), 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 hlučnost, 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
Příspěvek 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.