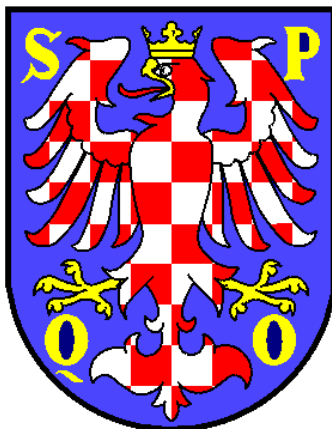


**Pravidla**  
**pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení**  
**v majetku statutárního města Olomouce**



Platnost a účinnost od: **1. 10. 2024**

Zpracoval: odbor sociálních věcí Magistrátu města  
Olomouce

Zpracovatelé: Mgr. Bc. Michal Majer  
JUDr. Hynek Pečinka, LL.M.  
Mgr. Jaromír Odstrčil

## Obsah

Úvodní ustanovení .....	3
Podání žádosti .....	4
Evidence žádostí .....	5
Hodnocení žádostí a stanovení jejich pořadí .....	6
Uzavření smlouvy o nájmu bytu .....	7
Postup při změnách smlouvy o nájmu bytu .....	7
Závěrečná ustanovení.....	8
Příloha č. 1 .....	9
Příloha č. 2 .....	11

## Použité zkratky

SMOI	Statutární město Olomouc
MMOI	Magistrát města Olomouce
OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
SNO, a.s.	Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
RMO	Rada města Olomouce
OSV	odbor sociálních věcí Magistrátu města Olomouce
SK RMO	Sociální komise Rady města Olomouce
BB	bezbariérový byt
BPS	byt pro seniory a zdravotně postižené

## Přílohy

Příloha č. 1: Hodnocení žádostí o nájem bytu pro seniory v majetku statutárního města Olomouce

Příloha č. 2: Hodnocení žádostí o nájem bezbariérového bytu v majetku statutárního města Olomouce

## Čl. 1 Úvodní ustanovení

- (1) Pravidla pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení v majetku statutárního města Olomouce (dále jen „SMOI“) upravují postup při projednávání žádostí o sjednání nájmu k bytům zvláštního určení ve vlastnictví SMOI v rámci orgánů SMOI. Vycházejí z níže uvedených zákonů a také z vnitřních předpisů SMOI a Magistrátu města Olomouce (dále jen „MMOI“):
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,
  - zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,
  - zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů,
  - zákon č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
  - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).
- (2) Bytem zvláštního určení<sup>1</sup> se pro účely těchto Pravidel rozumí
- a) byt ve vlastnictví SMOI, který je určen pro nájemní bydlení
- seniorů ve věku nad 65 let,
  - příjemců starobního důchodu,
  - příjemců příspěvku na péči<sup>2</sup> alespoň ve druhém stupni, starších 18 let,
  - příjemců invalidního důchodu 3. stupně;
- b) bezbariérový byt ve vlastnictví SMOI uzpůsobený k nájemnímu bydlení osob se zdravotním postižením (pohybové či zrakové postižení zpravidla s invalidním důchodem 3. stupně);
- SMOI vyčleněním části bytového fondu pro bydlení těchto zvláště zranitelných skupin osob plní úkoly obce v oblasti uspokojování potřeb bydlení svých občanů.<sup>3</sup> V bytě mohou spolu s nájemcem bydlet i osoby blízké, které nemusejí splňovat vymezení nájemce dle písm. a) nebo b).
- (3) Bezbariérový byt je byt zvlášť upravený pro bydlení osob se zdravotním postižením. Postižení těchto osob spočívá především v postižení nosného a pohybového aparátu nebo se jedná o osoby nevidomé. Přednostně jsou tyto byty určeny pro osoby, které jsou odkázány na invalidní vozík.
- (4) Nájemní vztahy k bytům zvláštního určení se řídí příslušnými ustanoveními OZ. Smlouvy o nájmu bytu s konkrétními nájemci uzavírá, mění a ruší v zastoupení SMOI společnost Správa nemovitostí Olomouc, a. s. (dále jen „SNO, a. s.“), a to vždy na základě usnesení Rady města Olomouce (dále jen „RMO“) schvalujícího příslušné právní jednání.

<sup>1</sup> Srov. § 2300 odst. 1 OZ.

<sup>2</sup> Srov. § 7 a násl. zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

<sup>3</sup> Srov. § 35 odst. 2 zákona o obcích.

## Čl. 2 Podání žádosti

- (1) Žádost o sjednání nájmu bytu zvláštního určení může podat fyzická osoba, která je
  - a) státním občanem České republiky nebo občanem některého ze států Evropské unie s trvalým či přechodným pobytem v České republice,<sup>4</sup>
  - b) svéprávná v obstarávání svých záležitostí týkajících se bydlení; tato podmínka se považuje za splněnou, jedná-li za nezletilého nebo osobu s omezenou svéprávností zákonný zástupce nebo soudem jmenovaný opatrovník.
  
- (2) Žadatel, který se uchází o nájem bytu zvláštního určení ve vlastnictví SMOI, může svou žádost podat písemně, elektronicky<sup>5</sup> nebo osobně na podatelnu MMOI anebo osobně přímo na pracovišti odboru sociálních věcí MMOI<sup>6</sup> s využitím doporučeného formuláře. V případě, že žádost vyžaduje doplnění údajů, vyzve pověřený zaměstnanec OSV MMOI žadatele k doplnění, poučí jej, jak žádost doplnit a stanoví mu k tomu lhůtu, případně mu s doplněním na místě sám pomůže.
  
- (3) Povinnými přílohami k žádosti jsou:
  - kopie důchodového výměru,
  - kopie rozhodnutí o přiznání příspěvku na péči,
  - kopie rozhodnutí o přiznání průkazu zvláštních výhod,
  - zpráva lékaře o zdravotním stavu žadatele s vyjádřením k vhodnosti uvedeného typu bydlení pro daného žadatele a uvedením, zda a u jakých specialistů se žadatel léčí [zejména s ohledem na možné vyřazení žádosti podle čl. 3 odst. 3 písm. h) Pravidel.]
  - potvrzení, že žadatel ani spolužadatel nemá dluhy vůči SMOI ani městem zřízeným či vlastněným právními osobám; pokud žadatel nebo spolužadatel dluhy k těmto subjektům má, vyžaduje se potvrzení o uzavřených splátkových kalendářích a o řádném hrazení sjednaných splátek.

Pravdivost informací uvedených v žádosti, souhlas s provedením sociálního šetření a se zpracováním osobních údajů potvrdí žadatel svým podpisem, případně podpisem opatrovníka či zákonného zástupce na formulář žádosti. Pověřený zaměstnanec MMOI prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí ověří, zda je žadatel na území města Olomouce výlučným vlastníkem nemovité věci určené k bydlení.

- (4) Na základě podání žádosti o sjednání nájmu bytu zvláštního určení provede OSV MMOI po domluvě se žadatelem v aktuální domácnosti žadatele sociální šetření, o němž vyhotoví písemný záznam. Sociální šetření není nutno provádět, pokud si to žadatel v odůvodněných případech (domácí násilí, násilí na jedinci či skupině současným

---

<sup>4</sup> Srov. § 16 a § 17 zákona o obcích.

<sup>5</sup> S náležitostí podle § 6 zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, v případě podání prostřednictvím elektronické podatelny SMOI a podle § 18 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v případě podání do datové schránky SMOI.

<sup>6</sup> Srov. § 37 odst. 1–5 a § 45 správního řádu.

pronajímatelem, či jinými nájemníky apod.) výslovně nepřeje. O této skutečnosti se provede zápis.

### Čl. 3 Evidence žádostí

- (1) Žádosti o sjednání nájmu bytu zvláštního určení vede v evidenci odbor sociálních věcí MMOI. OSV nejpozději do 30 dnů ode dne podání žádosti písemně vyrozumí žadatele o jejím zapsání do evidence, resp. o nutnosti žádost doplnit podle čl. 2 odst. 2.
- (2) Evidované žádosti jsou jednou ročně, v termínu mezi 1. 1. a 15. 12., prověřovány co do aktuálnosti v nich uvedených údajů.
- (3) OSV MMOI po prověření žádost vyřadí, pokud
  - a) žadatel nesplňuje podmínky dle čl. 2 odst. 1,
  - b) žadatel ve lhůtě 30 dnů (bez vážných důvodů) na předchozí písemnou výzvu OSV MMOI svou žádost nedoplnil nebo neaktualizoval,
  - c) žadatel v mezidobí sjednal nájem bytu zvláštního určení na území města Olomouce,
  - d) žadatel vzal svou žádost zpět,
  - e) bude zjištěno, že žadatel při podání či aktualizaci své žádosti uvedl nesprávné údaje, které by ho neoprávněně zvýhodnily,
  - f) bez potvrzených vážných důvodů (např. naplánovaná nebo probíhající hospitalizace, tragédie v rodině, přírodní katastrofy apod.) žadatel odmítne opakovaně (tj. nejméně 2× v rámci 12 po sobě jdoucích měsíců) přijmout nabízený byt zvláštního určení přiměřený jeho žádosti; za odmítnutí je považováno i nereagování na výzvu k prohlídce uvedeného bytu,
  - g) bez doložených vážných důvodů (např. naplánovaná nebo probíhající hospitalizace, tragédie v rodině, přírodní katastrofy apod.) žadatel odmítne uzavřít nájemní smlouvu do 15 dnů ode dne doručení oznámení o schválení nájmu bytu v RMO; za odmítnutí je považováno i nereagování na výzvu k podpisu nájemní smlouvy k bytu,
  - h) je žadatel trvale upoután na lůžko a není si schopen prokazatelně zajistit v dostatečné míře terénní sociální služby nebo péči druhé osoby v odpovídající kvalitě a míře, v případě přenosných onemocnění (např. TBC) nebo pokud se žadatel nachází v akutní fázi duševní poruchy, pod jejímž vlivem by mohlo být narušováno vzájemné soužití obyvatel v domě, anebo pokud žadatel trpí závislostí na alkoholu či jiných podobných látkách,
  - i) v případě déletrvající neaktualizované žádosti, žadatel neaktualizoval svou žádost po dobu dvou po sobě jdoucích let, počítáno od kalendářního roku, který následuje od posledního kontaktu s ním.
- (4) Žádost se v případě prvního odmítnutí nabízeného bytu bez doložení závažných důvodů posouzených pověřeným zaměstnancem OSV (příčemž se bere v potaz naplánovaná nebo probíhající hospitalizace, tragédie v rodině, přírodní katastrofy apod.) nadále vede v evidenci, ale bude zařazena na poslední místo v aktuálních pořadnicích daného pololetí.

- (5) Vyřazení žádosti z evidence oznámí OSV MMOI žadateli písemně nejpozději do 30 dnů ode dne vyřazení žádosti, vyjma případů podle písmene i) odst. 3 a podle písmene d) odst. 3.

#### Čl. 4

### Hodnocení žádostí a stanovení jejich pořadí

- (1) Žádosti hodnotí OSV MMOI podle ukazatelů uvedených v příloze č. 1 (pro byty pro seniory a zdravotně postižené) nebo č. 2 (pro bezbariérové byty) těchto pravidel. Splnění každého ukazatele se hodnotí přidělením bodů. Výsledné bodové ohodnocení žádosti se vytvoří součtem bodů přidělených v jednotlivých ukazatelích. Žádosti jsou podle bodového ohodnocení sestupně sestavovány do pořadníku.
- (2) Při hodnocení se nepřihlíží k tomu, kdy byla žádost podána („stáří žádosti“), ale k potřebnosti žadatele, tj. k jeho zdravotnímu stavu, sociální situaci a míře odkázanosti na pomoc jiné osoby či terénní sociální služby.
- (3) Je-li počet bodů stejný pro více žádostí, seřadí se tyto žádosti podle data podání (sestavuje software bez zásahu pracovníka). Pokud i ta jsou stejná, rozhodne o pořadí SK RMO.
- (4) Výpočetní technikou sestavený pořadník je závazný pro celé následující čtvrtletí. OSV MMOI poskytne na žádost SK RMO k nahlédnutí přehledy sjednaných nájmu bytů, pozastavených žádostí a pořadníky pro dané čtvrtletí.
- (5) OSV MMOI předkládá RMO ke schválení návrhy na uzavření smluv o nájmu konkrétních bytů se žadateli, jejichž žádosti byly vyhodnoceny jako nejvhodnější vzhledem k potřebnosti žadatelů a bytům, které aktuálně eviduje SNO, a.s. jako volné k pronajmutí.
- (6) Pokud žadatel požádá o zvlášť odůvodněnou výjimku z těchto pravidel, projedná jeho žádost SK RMO a se svým stanoviskem ji postoupí k rozhodnutí RMO. V případě, že RMO žádost neschválí, může žadatel ve stejné věci podat další žádost nejdříve za 6 měsíců. V případě žádosti o výjimku typu „přednostní přidělení bytu“ podané jednotlivcem, může žadatel požádat pouze o byty o velikosti 1 + 0 v lokalitě Příčná, Přichystalova, Erenburgova. V případě výjimky tohoto typu mu nebude umožněno žádat o větší byt.
- (7) Pokud má žadatel před nabídkou volného bytu aktuální dluh vůči SMOI a městem zřízeným či vlastněným právnickým osobám a aktivně jej splácí, viz čl. 2 odst. 3, projedná jeho žádost SK RMO. Tato komise dále projedná žádosti žadatelů, u kterých lze doložit konflikty nebo narušování soužití, či platební nekázeň z předchozího bydlení a dále ty žádosti, které na základě šetření doporučí pracovníci OSV, zejména žádosti žadatelů, kteří jsou v péči opatrovnického oddělení MMOL, nebo kteří se na základě povinné přílohy – lékařské zprávy, léčí u specialistů. Se svým stanoviskem pak žádost postoupí k rozhodnutí RMO

- (8) Před nabídkou volného bytu dle pořadníku je prověřena aktuálnost údajů uvedených v žádosti.

## **Čl. 5**

### **Uzavření smlouvy o nájmu bytu**

- (1) Uzavření smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení s konkrétním žadatelem schvaluje RMO. OSV předkládá návrhy na uzavření nájemních smluv RMO průběžně. Při tom postupuje dle pořadníku platného pro dané období.
- (2) Bezprostředně poté, co RMO žádost schválí, vyrozumí o tom OSV MMOI žadatele a vyzve ho, aby se do 15 dnů ode dne doručení vyrozumění dostavil na SNO, a.s., a uzavřel smlouvu o nájmu bytu. Pokud tak žadatel bez vážných důvodů neučiní, návrh na uzavření nájemní smlouvy po uplynutí této lhůty zaniká. O tom musí být žadatel ve vyrozumění poučen.
- (3) Pokud RMO žádost neschválí a žadatel trvá na ponechání žádosti v pořadníku, je tato žádost dočasně pozastavena a bude zařazena na poslední místo v aktuálních pořadnících daného pololetí. Poté je opět zařazena do aktuálních pořadníků.
- (4) S žadatelem uzavře SNO, a.s., smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou, a to zpravidla na období jednoho roku. Pokud bude během této doby nájemce byt řádně užívat a plnit povinnosti vyplývající ze smlouvy, prodlouží SNO, a.s. smlouvu s nájemcem zpravidla již na dobu dvou let. Pokud bude nájemce porušovat dobré mravy v domě, bude mít špatnou platební morálku apod., může být smlouva prodloužena i na dobu kratší jednoho roku, nebo neprodloužena. Stejně bude postupováno u nájemce, který nebude řádně plnit své další finanční závazky ke SMOI nebo městem zřízeným či vlastněným právníckým osobám, např. splácet dluhy dle sjednaných splátkových kalendářů.
- (5) SNO, a.s., uzavře nájemní smlouvu s žadatelem o nájem bytu pouze na základě sjednaného ujednání, že žadatel jako budoucí nájemce uhradil SNO, a.s., peněžitou jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (§ 2254 OZ).

## **Čl. 6**

### **Postup při změnách smlouvy o nájmu bytu**

- (1) Před prodloužením smlouvy si pověřený zaměstnanec SNO, a.s. vyžádá vyjádření OSV MMOI. Pokud bude toto vyjádření negativní, rozhodne o prodloužení, nebo neprodloužení smlouvy RMO, a to na základě materiálů předložených SNO, a.s.
- (2) V případě, že nájemce nebo osoby s ním spolubydlíci porušují dobré mravy v domě nebo povinnosti ze smlouvy, informuje SNO, a.s., o záměru smlouvu s nájemcem vypovědět

nejprve OSV MMOI, aby se pokusil situaci smírně vyřešit. Teprve pokud by působení na nájemce nebylo úspěšné, přistoupí SNO, a.s., k podání výpovědi nájemci.

- (3) V případě, že nájemce v odůvodněných případech během trvání smlouvy o nájmu požádá o změnu bytu, na který je smlouva uzavřena, za jiný byt zvláštního určení v majetku SMOI, postupuje se dle čl. 2. Žádost zpracuje OSV MMOI a předloží ji SK RMO, která žádost se svým doporučením postoupí RMO, jež o žádosti rozhodne. V případě, že RMO žádost neschválí, může žadatel ve stejné věci podat další žádost nejdříve za 6 měsíců.

## Čl. 7

### **Závěrečná ustanovení**

- (1) Smluvní vztahy mezi SMOI a nájemci bytů zvláštního určení v majetku SMOI se řídí platnými právními předpisy.
- (2) O výjimkách z ustanovení těchto pravidel rozhoduje RMO na základě doporučení SK RMO nebo OSV MMOI.
- (3) Zrušují se Pravidla pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení v majetku statutárního města Olomouce platná a účinná od 1. 3. 2024
- (4) Tato pravidla byla schválena RMO dne 24. 9. 2024 s účinností od 1. 10. 2024

Mgr. Miroslav Žbánek, MPA  
primátor



## Příloha č. 1

### Hodnocení žádostí o nájem bytu pro seniory a zdravotně postižené v majetku statutárního města Olomouce

číslo	kritérium	bodové ohodnocení
A)	Základní kritéria	max. 90 b.
1.	<i>Místo bydliště Olomouc</i>	max. 30 b.
2.	<i>Místo bydliště Olomouc delší než 5 let</i>	max. 10 b.
3.	<i>Věk žadatele</i>	max. 10 b.
4.	<i>Uvolnění bytu v majetku SMOI</i>	max. 20 b.
5.	<i>Dle míry závislosti na pomoci jiné osoby – PnP</i>	I. PnP max. 5 b. II. PnP max. 10 b. III. PnP max. 15 b. IV. PnP max. 20 b.
	<i>nebo</i>	
	<i>Invalidní důchod 3. stupně<sup>*)</sup></i>	max. 10 b.
B)	Kvalita stávajícího bydlení	max. 10 b.
6.	<i>Kategorie bytu</i>	max. 10 b.
C)	Sociální a bytové důvody	max. 38 b.
7.	<i>Umístění bytu</i>	max. 8 b.
8.	<i>Neexistence vlastnického vztahu k bytu či domu určeného k bydlení na území města Olomouce</i>	max. 20 b.
9.	<i>Míra bytové nouze</i>	max. 10 b.
D)	Zdravotní důvody	max. 5 b.
10.	<i>Zdravotní postižení odůvodňující poskytování mimořádných výhod</i>	max. 5 b.
	<i>Celkem</i>	max. 143 b.

<sup>\*)</sup> V případě souběhu PnP a invalidního důchodu bude započítána pouze jedna za těchto položek, pro žadatele ta výhodnější

**Přehled počtu bytů pro seniory a zdravotně postižené v majetku statutárního města Olomouce**

ulice	velikost bytu				
	0 + 1	1 + 1	0 + 2	1 + 2	celkem
Přichystalova 64, 66, 68	79		79		158
Fischerova 2, 4, 6		114		11	125
Holečkova 9		26			26
Politických vězňů 4		79			79
Erenburgova 26	18				18
Příčná 2, 4, 6, 8	46	45			92
Peškova 1		47	12		59
<b>celkem</b>	<b>143</b>	<b>312</b>	<b>91</b>	<b>9</b>	<b>557</b>

## Příloha č. 2

### Hodnocení žádostí o nájem bezbariérového bytu v majetku statutárního města Olomouce

číslo	kritérium	bodové ohodnocení
A)	Základní kritéria	max. 90 b.
1.	<i>Místo bydliště Olomouc</i>	max. 30 b.
2.	<i>Uvolnění bytu v majetku SMOI</i>	max. 20 b.
3.	<i>Nemožnost bezbariérových úprav ve stávajícím bytě</i>	max. 10 b.
4.	<i>Nemožnost využití stávajícího bytu vzhledem ke zdravotnímu stavu</i>	max. 10 b.
5.	<i>Dle míry závislosti na pomoci jiné osoby</i>	max. 20 b.
B)	Kvalita stávajícího bydlení	max. 10 b.
6.	<i>Kategorie bytu</i>	max. 10 b.
C)	Sociální a bytové důvody	max. 26 b.
7.	<i>Umístění bytu</i>	max. 16 b.
8.	<i>Míra bytové nouze</i>	max. 10 b.
D)	Zdravotní důvody	max. 40 b.
9.	<i>Zdravotní postižení odůvodňující poskytování mimořádných výhod</i>	max. 15 b.
10.	<i>Využití kompenzačních pomůcek</i>	max. 9 b.
11.	<i>Zdravotní postižení nosného (podpůrného) a pohybového aparátu</i>	max. 8 b.
13.	<i>Zdravotní postižení smyslová</i>	max. 8 b.
	<i>Celkem</i>	max. 166 b

**Přehled počtu bezbariérových bytů v majetku statutárního města Olomouce**

<b>ulice</b>	<b>0 + 1</b>	<b>1 + 1</b>	<b>0 + 2</b>	<b>1 + 2</b>	<b>1 + 3</b>	<b>celkem</b>
Rooseveltova 90	0	0	0	8	4	12
Družební 4	0	0	0	8	4	12
Handkeho 1	0	0	0	16	8	24
Topolová 7	0	1	0	1	0	2
Peškova 2	0	0	1	0	0	1
Peškova 1	0	8	0	0	0	8
Balbínova 3, 5, 7, 9	4	0	0	0	0	4
Sladkovského 1e,1d	0	3	0	0	0	3
Přichystalova 64	0	0	1	0	0	1
Příčná 2	0	0	0	1	0	1
<b>Celkem</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>33</b>	<b>16</b>	<b>68</b>