

Možnosti zvýšení efektivnosti CSOP Praha 10: analýza a doporučení

**Analýza zpracována pro potřeby Městské části Praha 10
Zkrácená verze**

Datum: 7. listopadu 2012
Zpracováno: Mgr. Petr Knop
Projekt Integrace o.p.s.
Kazašská 1427/4
101 00 Praha 10

1. Obsah

1.	Obsah	2
2.	Úvod	3
3.	Analyzovaná řešení	4
3.1.	Varianta č. 1 Převedení stávající DPS z režimu domů (bytů) se zvláštním určením na běžné nájemní domy s fakultativním využíváním profesionální pečovatelské služby	5
3.2.	Varianta č. 2. Ponechání režimu DPS - pečovatelské služby hrazeny paušálem	6
3.3.	Varianta č.3. Převedení stávající DPS na pobytové zařízení – chráněné bydlení	7
3.4.	Varianta č. 4. Převedení stávající DPS na pobytové zařízení – domovy pro seniory..	8
3.5.	Varianta č. 5. Převedení stávajících bytů v DPS na „sociální bydlení“	10
3.6.	Varianta č. 6 Model ekonomické motivace využívání profesionální pečovatelské služby	11
4.	Shrnutí.....	15
	Příloha č. 1. Pravidla pro přidělování bytu CSOP Praha 10	16
	Příloha č. 2 Návrh nového znění smlouvy o nájmu	20

2. Úvod

Předloženou analýzu včetně příloh zpracovala obecně prospěšná společnost Projekt Integrace pro potřeby Městské části Praha 10 v období květen až listopad 2012.

Předmětem studie je nastínit možnosti zefektivnění fungování příspěvkové organizace městské části Centrum sociální a ošetrovatelské pomoci Praha 10, a to zejména ve vztahu k zajištění chodu Domova se zvláštním určením v Sámově ulici. V stávajících podmínkách chod tohoto zařízení přináší relativně vysoké nároky na finanční účast zřizovatele, tj. MČ Praha 10. Důvodem jsou především nízké příjmy z nájmu bytových jednotek a neadekvátní využití nabízené pečovatelské služby, jež je zajišťována CSOP Praha 10, ze strany klientů tohoto zařízení. Výsledkem studie je seznámit zřizovatele s vhodnými variantami nastavení provozního režimu Domova se zvláštním určením v Sámově ulici a nabídnout hlavní doporučení ve vztahu k dalšímu postupu, jenž umožní zřizovateli dosáhnout stanoveného cíle zefektivnění chodu příspěvkové organizace Centrum sociální a ošetrovatelské pomoci Praha 10.

Domov se zvláštním určením v Sámově ulici představuje typ zařízení, který je obecně označován jako domovy s pečovatelskou službou. Legislativně se jeho provoz řídí podle zákona č. 102/1992 Sb., který však neošetřuje problematiku nabízené pečovatelské služby, jejímž registrovaným poskytovatelem je Centrum sociální a ošetrovatelské pomoci Praha 10. V zákoně č. 108/2006 Sb. o sociálních službách nejsou zařízení typu domovy s pečovatelskou službou bohužel nikterak ošetřeny, což vytváří zásadní problém pro jejich zřizovatele a komplikuje zejména ekonomickou stránku jejich provozu, jelikož odděluje problematiku bydlení od problematiky poskytování sociální služby občanům.

Výstupy analýzy mají umožnit udržitelný rozvoj sociálních služeb pro seniory se současným snížením finanční zátěže, které pro MČ Praha 10 vyplývá ze zřizování stávajícího sociálního zařízení v Sámově ulici.

3. Analyzovaná řešení

Hlavním smyslem domů s pečovatelskou službou je:

- racionalizace poskytování pečovatelské služby soustředěním jejích příjemců „pod jednu střechu“ a
- řešení často nevyhovujícího bydlení seniorů, resp. těžce zdravotně postižených občanů, kteří vzhledem ke svému věku nebo zdravotnímu stavu mají sníženou schopnost péče o svoji osobu a jimž z různých důvodů neposkytuje pečovatelské služby rodina.

Převážná většina měst, obcí či krajů, které jsou zřizovateli DPS, se však potýká se zásadním problémem: obyvatelé těchto domů registrovanou, profesionální péči často buď vůbec nevyužívají, anebo ji čerpají pouze ve značně omezeném rozsahu.

Na základě průzkumu proto zpracovatelé identifikovali šest hlavních směrů dosavadního uvažování:

1. Převedení stávajících DPS z režimu domů (bytů) se zvláštním určením na běžné nájemní domy s tím, že využívání profesionální pečovatelské služby bude čistě fakultativní;
2. ponechání stávajících DPS s tím, že pečovatelské služby nájemníci hradí paušálem, s případným použitím institutu zvláštního příjemce;
3. převedení stávajících DPS na pobytové zařízení – domovy v režimu chráněného bydlení;
4. převedení stávajících DPS na pobytové zařízení – domovy pro seniory;
5. převedení stávajících bytů v DPS na de facto sociální byty.
6. převedení stávajícího DPS v Sámově ulici z režimu domu se zvláštním určením na nájemní dům s tím, že nájemci budou **motivováni** k využívání profesionální pečovatelské služby, kterou poskytuje příspěvková organizace Centrum ošetřovatelské a sociální pomoci v Praze 10.

V rámci analýzy bylo hodnoceno, jestli příslušný model splňuje požadované kritéria pro efektivní, dlouhodobě udržitelné a sociálně citlivé řešení:

- ekonomicky co nejefektivnější, a to jak z hlediska pečovatelské služby, tak nájemného;
- investičně nenáročný;
- právně čistý a nenapadnutelný;
- administrativně a organizačně jednoduchý;
- politicky co nejméně rizikový;
- realizovatelný v časově přijatelném horizontu.

3.1. Varianta č. 1 Převedení stávající DPS z režimu domů (bytů) se zvláštním určením na běžné nájemní domy s fakultativním využíváním profesionální pečovatelské služby

Jedná o administrativně nejjednodušší a časově nejkratší možnou variantu změny provozního režimu Domova se zvláštním určením v Sámově ulici. Zároveň však tento model transformace povede pouze k lehké modifikaci současného stavu a přinejmenším ve střednědobém časovém horizontu i ke snížení celkového objemu profesionálně poskytovaných úkonů pečovatelské služby. Varianta je z hlediska poskytovatele péče nevhodná a organizačně nevýhodná, navíc nezajišťuje či snad ani nechce zajišťovat umístění těch žadatelů, kteří mají o pečovatelské služby zájem.

Výhody:

- nulová investiční náročnost;
- varianta zřejmě nezavdává příčinu ke konfliktům mezi provozovatelem domu a nájemci s eventuálními dopady na veřejné mínění – nájemní smlouva nesouvisí se smlouvou o poskytování pečovatelských služeb, a proto ani neuzavření nebo neplnění smlouvy o službách ze strany klienta nevede k sankcím typu vypovězení či neprodloužení nájemní smlouvy;
- optikou nájemců bytů – varianta dává maximální volnost při jejich rozhodování o zavedení a rozsahu pečovatelské služby.

Nevýhody:

- užívání bytů v domě, v němž „některým seniorům je poskytována pečovatelská služba“, a jiným již ze statutu domu nikoli, v praxi snižuje motivaci k čerpání profesionálních pečovatelských služeb;
- varianta nezvyšuje efektivnost příspěvkové organizace, která pro zřizovatele zajišťuje pečovatelskou službu, resp. ekonomické ukazatele dokonce zhoršuje; v případě jen minimálního poskytování péče v domě odpadají benefity, které poskytovateli přináší „racionalizace poskytování pečovatelské služby soustředěním jejích příjemců“, zůstává pouze soustředění seniorů a zdravotně postižených lidí do jednoho objektu;
- sama o sobě neřeší optimální výši nájemného.

Závěr: varianta se jeví jako výrazně nevhodná – ačkoliv je natolik „měkká“, že minimalizuje možnost sporů s nájemci, pro provozovatele pečovatelské služby je ekonomicky i organizačně nevhodná, z hlediska čerpání péče by seniory spíše demotivovala a ani nezohledňuje potřeby žadatelů, kteří služby reálně potřebují.

3.2. Varianta č. 2. Ponechání režimu DPS - pečovatelské služby hrazeny paušálem

V republice se jedná o zcela ojedinělý a z hlediska motivace klientů pečovatelské služby i zajímavý model. Specifikem je **paušální způsob placení pečovatelských služeb, které odebírají všichni nájemci bez ohledu na to, zda jsou příjemci státního příspěvku či nikoliv.**

Senioři, kteří nepobírají příspěvek, platí na základě smlouvy o poskytování pečovatelské služby měsíční paušál ve výši 650 Kč; lidé, kteří příspěvek dostávají, jej celý odevzdávají pečovatelské službě, a to prostřednictvím institutu zvláštního příjemce. Pečovatelská služba je dále k dispozici všem občanům obce Česká Ves, kde jednotlivé úkony jsou hrazeny podle běžného sazebníku.

Výhody:

- varianta nevyžaduje investiční náklady;

- všichni nájemci bytů v DPS využívají pečovatelské služby;
- flexibilita nabízených služeb;
- psychologická role paušálního způsobu hrazení služeb.

Nevýhody:

- způsob zřejmě není ani právně, ani účetně v pořádku;
- vzhledem k ojedinělosti značné politické a mediální riziko při realizaci varianty;
- hodí se snad pouze pro velmi malé DPS „rodinného typu“, ne pro zařízení s více než sto byty.

Závěr: varianta není vhodná k realizaci v podmínkách MČ Praha 10 – v nepoměrně větším domě, jaký představuje Domov se zvláštním určením v Sámově ulici, je prakticky nerealizovatelná, pravděpodobně by se stala snadným předmětem kritiky jak kontrolních orgánů MPSV, tak některých komunálních politiků, a navíc neřeší kritickou otázku výše optimálního nájemného.

3.3. Varianta č.3. Převedení stávající DPS na pobytové zařízení – domovy v režimu chráněného bydlení

Variantou, jež primárně není určena cílové skupině seniorů, ale kterou někteří občané starší 65 let využívají, je institut chráněného bydlení. Chráněné bydlení představuje **pobytovou službu** ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, poskytovanou osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu zdravotního postižení nebo chronického onemocnění, včetně duševního onemocnění či mentálního postižení, a jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby.

Základní rozdíl v ekonomice domů v režimu chráněného bydlení a domů s pečovatelskou službou je dán tím, že **klienti chráněného bydlení se zřizovatelem neuzavírají nájemní smlouvu, ale ubytování je zde chápáno coby jedna z poskytovaných služeb.** Z hlediska skladby klientů a poskytovaných pečovatelských služeb tvoří chráněné bydlení pro seniory určitý **mezistupeň mezi domy s pečovatelskou službou a domovy pro seniory.** Oproti DPS zde neexistují nájemní smlouvy a oproti domovům pro seniory zde lidé žijí v **přirozeném prostředí** samostatných bytových jednotek, což lépe odpovídá moderním trendům v sociálních službách.

Výhody služby chráněného bydlení:

- nespornou výhodou jsou zatím sice skromné, ale přece jen nějaké dotace ze strany MPSV;
- možnost stanovit relativně vysokou úhradu za metr čtvereční obývané plochy – **aplikováno na dům v Sámově ulici by se jednalo měsíčně až o 150 Kč/ metr čtvereční**, cena by ovšem zahrnovala i poplatky za energie, vodu nebo praní a žehlení;
- varianta nevyžaduje investiční náklady;
- nižší administrativní náročnost transformace a kratší časový rozsah její realizace;
- z hlediska klientů – větší pocit bezpečí.

Nevýhody:

- dotace MPSV mají v roce 2014 skončit;
- odhad výše příspěvku zřizovatele ve výši až 50 - 60 procent celkových nákladů zařízení;
- právní forma s nejasnou perspektivou – nelze vyloučit, že možnost chráněného bydlení pro seniory zcela vypadne z příští novely zákona o sociálních službách;
- právní forma „chráněné bydlení“ nemá pozitivní vliv na množství odebrané pečovatelské služby ze strany klientů.

Závěr: varianta obsahuje řadu negativ, které ji činí nevhodnou k realizaci – zřizovatel sice může žádat relativně vysoké úhrady za ubytování, ale to absolutně neřeší stěžejní problém nevyužívání pečovatelských služeb. Dalším nedostatkem je plýtvání energiemi a vodou. Navíc se jedná o pro seniory neperspektivní právní formu.

3.4. Varianta č. 4. Převedení stávající DPS na pobytové zařízení – domovy pro seniory

Alternativou, kterou zvolilo již několik zřizovatelů, je převést stávající DPS na domov pro seniory, tj. zařízení sociální služby ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb. Argumentem ve prospěch transformace Domova se zvláštní určením v Sámově ulici na domov pro seniory spočívá v možnosti přímého využití příspěvku na péči ze strany sociálního zařízení. Provozovatel domova pro seniory může od svých klientů ze zákona pobírat celý příspěvek na péči plus až 85 procent starobního, resp. invalidního důchodu. **V neprospěch varianty přechodu na domov pro seniory však** stojí minimálně pět argumenty: nutné vstupní náklady; dlouhá přechodná doba; výše provozních nákladů; nejistota v případě dotací MPSV a úhrad ze strany zdravotních pojišťoven; kapacita stávajících a plánovaných pobytových služeb zajišťovaných MČ Praha 10.

Výhody:

- provozovatel inkasuje až 85 procent starobního či invalidního důchodu klienta, celý příspěvek na péči, resp. platbu z veřejného zdravotního pojištění;
- optimální využití kapacity pečovatelské služby;
- zaběhnutá právní forma, s níž počítá i zákon o sociálních službách.

Nevýhody:

- vysoké vstupní náklady;
- v porovnání s DPS podstatně vyšší provozní náklady;
- nejistota ohledně plateb z veřejného zdravotního pojištění;
- nejistá a jen obtížně předvídatelná výše dotací z kapitoly MPSV, které se vzhledem k celkové ekonomické situaci ČR mohou do budoucna snižovat;
- z hlediska klientů – podstatné snížení kvality života při masívní rekonstrukci, nutnost různého přestěhování;
- ztráta možnosti důstojného života v jejich přirozeném prostředí samostatného bytu.

Závěry: varianta není vhodná k realizaci jak z hlediska ekonomického kalkulu, tak kvůli nerespektování stávající cílové skupiny DPS v Sámově ulici (senioři, kteří komplexní péči zařízení

ústavního typu nepotřebují ani nevyžadují). Zejména poslední okolnost spolu se zásahem do života seniorů při rekonstrukci by mohla vyvolat prudký – a oprávněný – odpor jak současných obyvatel domu se zvláštním určením v Sámově ulici, tak politické konkurence.

3.5. Varianta č. 5. Převod stávajících bytů v DPS na „sociální bydlení“

Alternativa předpokládá převod bytových jednotek do bytového fondu MČ Praha 10 a výběr nájemníků s ohledem na sociální situaci žadatelů. MČ Praha 10 by touto cestou mohla řešit narůstající poptávku po malometrážních bytech ze strany seniorů. Hrozbu představuje koncentrace sociálně znevýhodněných osob bez návazných sociálních služeb. Zároveň **moderní trend obecních politik je přesně opačný - umísťovat sociální byty nebo spíše sociální nájemníky do běžných domů v normální zástavbě a s rozmanitou strukturou obyvatel.**

Výhody:

- z pohledu obyvatel – levné nájemné;
- nulové nebo pouze minimální investiční náklady.

Nevýhody:

- převod bytů na sociální nesouvisí s využíváním či nevyužíváním pečovatelských služeb;
- došlo by ke ghettoizaci obyvatel domu;
- pokud by byl dům určen výlučně pro nízkopříjmové skupiny osob, vznikl by paradoxní problém s umístováním seniorů s vyšším důchodem, kteří potřebují péči;
- varianta by zřizovateli nepomohla vyřešit otázku relativně nízkého nájemného;
- chybí zákon o sociálním bydlení a varianta by pro městskou část založila dlouhodobou právní nejistotu.

Závěr: Převod DZU v Sámově ulici na sociální dům není vhodnou variantou k realizaci. Pro městskou část by byl nevhodný a navíc by nijak nepřispěl k využívání profesionální pečovatelské služby a rozvoje sociálních služeb na území městské části. Ghettoizace by se i negativně odrážela ve veřejném mínění a případně by i vyvolávala politické tenze.

3.6. Varianta č. 6 Model ekonomické motivace využívání profesionální pečovatelské služby

Podstatou této varianty identifikované jako nejvhodnější z analyzovaných možností je:

- 1) že pronajímatel s nájemci uzavírá nájemní smlouvy na dobu určitou na dobu 1 roku podle ustanovení § 685 a následujících zákona č. 40/1964, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a to za ceny odpovídající částkám místně obvyklým;
- 2) že nájemní smlouvy přímo obsahují **povinnost odebírat pečovatelské služby v dohodnutém minimálním rozsahu sjednaném v Individuálním aktivizačním plánu**, jenž bude vypracován s nájemcem při uzavření nájemní smlouvy, a to za ceny stanovené dle vyhlášky MPSV č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, a to v minimální výši 2000,- Kč za měsíc nebo odpovídající částce za úkony v rozsahu 4 – 5 hodin týdně;
- 3) že se pronajímatel zároveň zavazuje poskytnout nájemci **slevu z nájemného ve výši 20 procent, pokud bude nájemce pečovatelské služby odebírat minimálně v rozsahu sjednaném v Individuálním aktivizačním plánu**;

Klíčovým přínosem navrhované varianty směřující k zefektivnění CSOP Praha 10 je, že klienty **ekonomicky stimuluje** k podstatně vyšší míře využívání profesionálních pečovatelských služeb od registrovaného poskytovatele. Východiskem při posuzování této varianty bylo, že všeobecně bytovou či finanční situaci klientů je třeba řešit jinými nástroji a pro nákup pečovatelských služeb mohou zájemci využít alespoň části státního příspěvku na péči. Z tohoto důvodu také není k bytovým jednotkám v budově Domova se zvláštním určením v Sámově ulici přistupováno jako k alternativě sociálního bydlení.

Namísto toho by zařízení mělo usilovat o koncentraci osob vyžadujících sociální služby v rozsahu, který nelze efektivně zajistit prostřednictvím terénních pečovatelských služeb. Na základě toho také při stanovení výše nájemného se vychází z místně obvyklé výše s tím, že je přihlíženo k sociálnímu charakteru zařízení. Optimální úroveň nájemného je z tohoto důvodu doporučena na měsíční částku **111 Kč/metr čtvereční. Vzhledem ke skutečnosti, že se vesměs jedná o malometrážní byty, takto zvýšené nájemné nepřinese nepřijatelnou finanční zátěž i pro nájemce s mírně**

podprůměrnou výší starobního nebo invalidního důchodu, a to bez intervence, jakou představuje např. doplatek na bydlení.

Měsíční nájem bez slevy by totiž v případě stávající DPS v Sámově ulici sice činil cca 4450 Kč, při slevě ve výši 20 procent pak jen cca **3550 korun**, s dalšími výdaji na bydlení (elektrická energie, voda atd.) by nájemci vydali za byt cca **4600 až 5400 Kč měsíčně**. Z hlediska cen pečovatelských služeb pokládáme za optimální, aby klienti od Centra ošetřovatelské a sociální pomoci v Praze 10 nakupovali služby za cca **2000 Kč měsíčně**, tj. v rozsahu cca 4-5 hodin týdně.

V souvislosti se snahou zajistit maximální čerpání pečovatelské služby a s tím související finanční udržitelnost zařízení transformovaného Domova se zvláštním určením by zřizovatel měl klást **zvýšený důraz na výběr klientů zařízení** a přijmout nová pravidla výběru (viz. příloha č. 1 této analýzy). Hlavní **cílovou skupinou** by měly být starobní či invalidní důchodci, kteří pobírají státní příspěvek na péči v II. stupni postižení, tj. 4000 korun měsíčně, nebo osoby zavazující se hradit odpovídající částku za pečovatelské služby z vlastních prostředků. V případě čerpání služeb od Centra ošetřovatelské a sociální pomoci v Praze 10 ve výši 2000 Kč/měsíc by klientům zbyly další 2000 korun na nákup služeb od jiných registrovaných poskytovatelů či zejména od rodinných příslušníků.

Při stávající, extrémně nepřiměřené ceně 36 Kč/metr čtvereční za byt o rozloze 40 metrů čtverečních každý nájemce ročně zaplatí 17 280 korun, ze 140 bytových jednotek pronajímatel získá cca 2 420 000 korun. Při navrhované ceně 111 Kč/metr čtvereční a po slevě z nájemného ve výši 20 procent každý nájemce ročně zaplatí 42 600 Kč. Za 140 bytových jednotek tedy pronajímatel vybere cca 5 964 000 korun. **Rozdíl mezi současným a optimálním stavem tak ročně činí 3 544 000 korun.**

Při nákupu pečovatelských služeb od jedné osoby za cca 2000 Kč/měsíčně by pak v případě 140 klientů roční příjmy poskytovatele, Centra ošetřovatelské a sociální pomoci v Praze 10, činily 3 360 000 korun při odhadovaných nákladech na zajištění pečovatelské služby ve výši přibližně 1 milion Kč (odhad vychází z rozboru hospodaření CSOP Praha 10 za asistence vedoucích pracovníků organizace).

Ze strany pronajímatele bytové jednotky v Domě spokojeného žití Sámova bude klientům na základě revize plnění podmínky odebrání pečovatelské služby dle Individuálního aktivizačního

plánu přiznána okamžitě výše uvedená sleva 20% z nájmu. V případě neplnění podmínky odebrání pečovatelské služby opravňujících nájemce využívat slevu z nájemného ve výši 20% dochází v navazujícím měsíci k navýšení nájemného na běžné nájemné ve výši 111,- Kč za metr čtvereční za měsíc. Zároveň může pronajímatel vzhledem k uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou přistoupit k neprodloužení této smlouvy vzhledem k neplnění hodnotících kritérií uvedených ve smlouvě. Uzavření smlouvy na dobu určitou jednoho roku rovněž umožňuje flexibilněji posuzovat zdravotní stav klientů, včetně jeho přiměřenosti poskytovaným sociálním službám v Domě spokojeného žití v Sámově ulici. V součinnosti s rodinnými příslušníky klienta, jehož zdravotní stav již neodpovídá podmínkám pro umístění v DSŽ Sámova, sociální pracovníci CSOP Praha 10 zajistí přesun klienta do sociálního zařízení přiměřeného potřebám klienta. Podmínkou pro projednání žádosti o umístění do DSŽ Sámova bude také podání žádosti o umístění do domova pro seniory za asistence sociální pracovnice CSOP Praha 10. Před posouzením prodloužení nájemní smlouvy musí pracovnice Pečovatelské služby upozornit příslušného sociálního pracovníka v dostatečném předstihu na situaci, kdy zdravotní stav klienta již neodpovídá podmínkám pro umístění do DSŽ Sámova.

Pro **nové klienty** pečovatelské služby je navrhovaná varianta právně čistá a politicky bezproblémová. V případě **stávajících nájemníků** je situace v mnoha ohledech mnohem komplikovanější. Příslušné právní předpisy neumožňují jednostranné zvýšení nájemného bez souhlasu nájemce. Za jedinou vhodnou alternativu proto lze označit změnu smluvních vztahů dohodou obou stran. V tomto případě by motivací pro stávající nájemníky mohlo být pouze postupné zvýšení nájmu s tím, že v prvních letech by po slevě za využívání pečovatelské služby bylo skutečné nájemné nižší než jeho stávající výše. Zřizovatel by tak mohl postupovat následovně: v prvních dvou letech zvýšil nájemné na 40 Kč, v třetím až čtvrtém roce by došlo k navýšení na 60 Kč za metr čtvereční a v pátém roce na výši 75 Kč. Na požadované nájemné by se nájemce dostal až od počátku šestého roku od podpisu nové smlouvy. V prvních dvou letech by při odebrání služeb po slevě nájemník platil nájemné ve výši 32 Kč za metr čtvereční.

Tabulka č. 4 Srovnání nájmů v domovech s pečovatelskou službou v České republice

Zařízení	Kraj	Cena za metr²
Domov s pečovatelskou službou Praha 9	Praha	75,- Kč
Domov s pečovatelskou službou Praha 5	Praha	106,- Kč
Domovy s pečovatelskou službou Praha 4	Praha	80 až 120,- Kč
Domov s pečovatelskou službou Černošice	Praha	112,- Kč
Domov s pečovatelskou službou Praha 6 - Liboc	Praha	70 až 95,- Kč
Dům s pečovatelskou službou, Dobruška	Středočeský kraj	63 až 67,- Kč
Dům s pečovatelskou službou Plzeň	Plzeňský kraj	50,- Kč
Dům s pečovatelskou službou Žamberk	Pardubický kraj	44,- Kč
Dům s pečovatelskou službou Kamenný Újezd	Jihočeský kraj	40,- Kč

Výhody:

- varianta vyžaduje minimální investiční náklady;
- varianta výrazně zlepšuje hospodaření CSOP Praha 10 a zvýší finanční udržitelnost sítě sociálních služeb zajišťovaných MČ Praha 10;
- řádově se zvýší vyživání kapacit pečovatelské služby;
- varianta je pro nové žadatele právně čistá a minimalizuje politická rizika v případě sankcí – „neplatičům“ by se ukončovala nájemní smlouva, nikoli smlouva o pečovatelských službách.

Nevýhody:

- z hlediska nových žadatelů nevýhody nejsou, změna nájemních smluv směrem k povinnosti nakupovat pečovatelské služby může u starých nájemníků vyvolat odpor, mohou vzniknout právní problémy i politické tenze.

Závěr: Variantu transformace, která ekonomicky stimuluje k čerpání pečovatelských služeb, doporučujeme. Lze ji považovat za ekonomicky efektivní, v případě nových klientů i za právně bezvadnou a za politicky bezrizikovou. Po obměně klientů se příjmy z nájmu pro MČ Praha 10 ročně zvýší téměř o 5,5 milionu korun a řádově lépe se využije kapacita Centra ošetrovatelské a sociální pomoci v Praze 10.

4. Shrnutí

Předložená analýza nastiňuje možnosti transformace Domu zvláštního určení v Sámově ulici provozovaném Centrem sociální a ošetrovatelské pomoci v Praze 10. Při hodnocení šesti zkoumaných alternativ byl kladen důraz jak na ekonomické, tak sociální dopady případných změn v provozním modelu či právním statutu zařízení v Sámově ulici, aby bylo dosaženo požadovaného zefektivnění chodu CSOP Praha 10 a zároveň řešení přispělo k rozvoji sociálních služeb zajišťovaných Městskou částí Praha 10. Hlavními závěry předložené analýzy jsou, že politickým i ekonomickým požadavkům zadavatele na jedné straně a sociálním potřebám občanů starších 65 let žijících na území MČ Praha 10 na straně druhé nejvíce odpovídá varianta ekonomické motivace využívání profesionální pečovatelské služby. Doporučení obsažená v analýze zahrnují návrh na změnu smluvních vztahů s nově přijímanými klienty přejmenovaného Domu spokojeného žití za současného zvýšení nájemného. Varianta počítá s možností přiznání motivačních slev, které přispějí k zvýšení odběru pečovatelské služby ze strany klientů. Ve prospěch navrhované varianty hovoří také relativně nízké investiční nároky a jejich technická, organizační a administrativní realizovatelnost. V neposlední řadě se jedná o řešení odpovídající legislativnímu rámci České republiky, takže se nepředpokládají komplikace při jeho realizaci či možné právní spory s klienty.

Mezi výhody navrhovaného řešení patří nejen pozitivní ekonomický efekt ve smyslu zvýšení příjmů CSOP Praha 10 z poskytování pečovatelské služby a z výběru nájemného od klientů, ale také zvýšení potenciálu pro rozvoj systému sociálních služeb poskytovaných na území Městské části Praha 10. V tomto směru odpovídají navrhované změny prioritám MPSV i koncepčních dokumentů Hlavního města Prahy ve směru zvýšení udržitelnosti a stabilizace sítě sociálních služeb. V navrhovaném řešení tak ekonomická racionalizace sociální služby není v rozporu s prioritou kvality života občanů Městské části Praha 10.

Příloha č. 1 Pravidla pro přidělování bytu CSOP Praha 10

1. Obecná ustanovení

Volné bytové jednotky v Domě spokojeného žití Sámova 5 a 7 (dále jen DSŽ Sámova) jsou přidělovány na základě rozhodnutí Rady Městské části Praha 10. Při výběru klientů Domu spokojeného žití Sámova Městská část Praha 10 vychází ze zásady, že dané zařízení neslouží k řešení bytových potřeb občanů. Základním účelem DSŽ je zkvalitnění života osobám, které jsou ohroženy sociálním vyloučením z důvodu věku nebo nemoci, prostřednictvím lepšího přístupu k službám profesionální pečovatelské služby. Výběr klientů zařízení proto směřuje k posouzení sociální potřeby, nikoliv k uspokojení bytových potřeb žadatelů. Z těchto důvodů v DSŽ Sámova nelze **zásadně** ubytovat občany schopné žít bez cizí pomoci v dosavadním prostředí.

Rozhodnutí se opírá o hodnotící postup, který je započat v okamžiku, kdy zájemce předá žádost o umístění v DSŽ Sámova Odboru sociálnímu ÚMČ Praha 10 (dále jen Odbor). Následný proces zahrnuje provedení sociálního šetření ze strany pracovníků Odboru a pracovníků CSOP Praha 10 p.o., na základě kterého jsou zpracovány podklady pro „Hodnotící pracovní skupinu“, která předkládá Radě MČ Praha 10 doporučení k rozhodnutí o žádosti. Podáním žádosti o umístění do zařízení žadatel souhlasí s provedením sociálního šetření v místě trvalého bydliště, které se zaměřuje na ověření potřeby sociální péče, schopnosti zajistit si péči prostřednictvím rodinných příslušníků a celkové sociální situace žadatele s ohledem na vazbu mezi poskytováním pečovatelské služby a jejím vlivem na kvalitu života žadatele. V případě, že není možné žádost o umístění do DSŽ Sámova uspokojit v časovém období delším než 1 rok, sociální pracovníci Městské části Praha 10 ve spolupráci s CSOP Praha 10 provedou opětovné šetření v místě trvalého bydliště žadatele a žádost opětovně předloží Hodnotící pracovní skupině k projednání.

Pracovní skupina zasedá pod vedením předsedkyně či předsedy Komise sociální a zdravotní MČ Praha 10. Na činnosti pracovní skupiny se podílejí s hlasem rozhodujícím pověřené členové všech politických klubů v Zastupitelstvu MČ Praha 10. Zasedání pracovní skupiny se účastní s hlasem poradním člen Rady MČ Praha 10 odpovědný za sociální oblast, vedoucí odboru sociálního ÚMČ Praha 10, vedoucí referátu sociální péče OZOZ, ředitelka/ředitel CSOP Praha 10 a příslušné sociální pracovníce Úřadu MČ a CSOP Praha 10, které prováděly sociální šetření k projednávaným žádostem.

Hodnotící pracovní skupina posuzuje jednotlivé žádosti na základě:

- informací obsažených v žádosti o umístění, včetně zprávy o zdravotním stavu žadatele a výsledků psychiatrického vyšetření;
- podkladů zpracovaných odborem sociálním ÚMČ Praha 10 vycházejících ze skutečností zjištěných při provedeném sociálním šetření;
- posouzení míry naléhavosti, které provádí odbor sociální ÚMČ Praha 10 na základě kritérií uvedených v části 4 těchto pravidel;
- vyjádření ředitelky/ředitele CSOP Praha 10 ke konkrétní žádosti o umístění do DSŽ Sámova, zda je v silách poskytovatele zajistit pečovatelskou službu a další sociální služby, které klient potřebuje.

3. Základní a dílčí podmínky

Základní podmínky pro přidělení bytové jednotky¹:

- žadatel má trvalé bydliště na území Městské části Prahy 10, minimálně 1 rok před podáním žádosti;
- žadatel pobírá starobní nebo je mu přiznán invalidní důchod;
- potřeba úkonů pečovatelské služby, nebo domácí zdravotní péče prokázaná odebráním služeb pečovatelské služby v rozsahu minimálně tří úkonů v období šesti měsíců předcházejícího podání žádosti o přidělení bytu²;
- přiznaný příspěvek na péči nebo předložení čestného prohlášení o úhradě služeb pečovatelské služby z vlastních prostředků;
- žadatel prokáže, že jeho zdravotní stav odpovídá požadavkům na klienta DSŽ Sámova, přeložením lékařské zprávy o zdravotním stavu žadatele ne starší než 1 měsíc a provedením psychiatrického vyšetření zajišťované CSOP Praha 10;

¹ V případě, že žadatel nesplňuje základní podmínky pro přidělení bytové jednotky v DSŽ Sámova, Odbor sociální ÚMČ Praha 10 podstoupí danou žádost Hodnotící pracovní skupině, která na základě informace Odboru žádost vyřadí z dalšího posuzování.

- žadatel prokáže k datu přijetí do DSŽ Sámova podání žádosti do domova pro seniory;
- žadatel prokáže čestným prohlášením, že není vlastníkem nemovitosti určené k bydlení dle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn, což by bylo považováno za překážku pro umístění do DSŽ Sámova;
- jedná se o osobu osaměle žijící nebo manželé, kteří oba soustavně potřebují úkony pečovatelské služby a to v rozsahu 4-5hod. týdně/1 osoba, a není možné, aby žili ve své domácnosti.

Dílčí kritéria výběru³:

- sociální zázemí žadatele, především se zaměřením na jeho finanční situaci, tj. přiměřenost příjmů výdajům klienta včetně schopnosti hradit základní náklady z disponibilních příjmů klienta či rodiny;
- bytové podmínky žadatele především s ohledem na dostupnost bytu, například neadekvátní přístupnost bytu vzhledem k pohybovým schopnostem žadatele;
- osamělost žadatele, např. rodina žije mimo území hl. m. Prahy;

4. Kritéria naléhavosti

Kritéria naléhavosti slouží MČ Praha 10 k posouzení potřebnosti poskytování pečovatelské služby a určení naléhavosti umístění v Domě spokojeného žití Sámova. Posouzení probíhá na základě sociálního šetření provedeného pracovníky Odboru sociálního ÚMČ Praha 10 a CSOP Praha 10, které ověřuje mimo jiné odebírané úkony pečovatelské služby za dobu 6 měsíců před podáním žádosti o umístění do Domu spokojeného žití. Odbor sociální ÚMČ Praha 10 posuzuje využívání úkonů dle zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, které zahrnují:

² V případě výrazného zhoršení zdravotního stavu je možné individuálně lhůtu šesti měsíců zkrátit na základě doporučení sociálních pracovníků provádějících sociální šetření.

³ Dílčí kritéria slouží Hodnotící pracovní skupině jako vodítko při určení pořadí žádostí splňujících základní podmínky a spadajících do stejné skupiny naléhavosti podle kritérií uvedených v části 4 těchto pravidel. Kvalitativní charakter dílčích kritérií předpokládá kvalitní provedení sociálního šetření ze strany sociálních pracovníků Odboru sociálního ÚMČ Praha 10 a CSOP Praha 10, na základě kterého pracovní skupina posuzuje míru naplnění jednotlivých dílčích kritérií.

- pomoc při zvládnání běžných úkonů péče o vlastní osobu;
- pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu;
- poskytnutí stravy nebo pomoc při zajištění stravy;
- pomoc při zajištění chodu domácnosti;
- zprostředkování kontaktu se společenským prostředím;

Dle míry potřebnosti profesionální pečovatelské služby odpovídající zákonu č. 108/2006 Sb. o sociálních službách⁴ jsou žadatelé zařazeni do jedné ze tří skupin:

- **1. skupina - nejvyšší naléhavost**
 - do této skupiny jsou zařazeni občané, kterým je poskytována péče v pěti uvedených bodech
- **2. skupina - střední naléhavost**
 - do této skupiny jsou zařazeni občané, kterým je poskytována péče ve čtyřech uvedených bodech
- **3. skupina – naléhavost**
 - do této skupiny jsou zařazeni občané, kterým je poskytována péče ve třech bodech

⁴ Zákon č. 108/2006 Sb. o sociálních službách označuje termínem pečovatelská služba takovou terénní nebo ambulantní službu, která je „poskytována osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění nebo zdravotního postižení, a rodinám s dětmi, jejichž situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby. Služba poskytuje ve vymezeném čase v domácnostech osob a v zařízeních sociálních služeb vyjmenované úkony“.

Příloha č. 2 Návrh nového znění smlouvy o nájmu

Smlouva o nájmu bytu v Domě spokojeného žití

Pronajímatel: Centrum sociální a ošetrovatelské pomoci v Praze 10, příspěvková organizace, se sídlem Praha 10, Sámova 7, IČ :70873241, zastoupená ...
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:
dosud bytem:
(dále jen nájemce)

datum narození:

Uzavírají podle ustanovení § 685 a násl. zákona č. 40/1964, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je podle zřizovací listiny a zápisu v obchodním rejstříku oddíl Pr, vložka 159 vedeném Městským soudem v Praze, oprávněn v domě v Praze 10, Sámova č.p.29, č.o. 5, přenechat nájemci za nájemné do užívání byt č.: ... v ... patře, I. kategorie, o velikosti: pokoj, kuchyň a příslušenství o celkové výměře ... m² (dále jen „byt“). Podrobný popis bytu a jeho vybavení je uveden v evidenčním listu bytu a v protokolu o předání a převzetí bytu a tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Nájemce bere na vědomí, že byt dle článku I. odst. 1 této smlouvy, který je předmětem nájmu, je bytem zvláštního určení dle ustanovení § 685 odst. 4 občanského zákoníku, na jehož nájem se vztahují omezení dle ustanovení § 709 občanského zákoníku.
3. Byt je nájemce oprávněn užívat výhradně k pokrytí své vlastní potřeby. Bydlení rodinných příslušníků nebo jiných osob není možné bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn takové osobě udělit souhlas k přihlášení k trvalému pobytu.
4. Pronajímatel přenechává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a nájemce podpisem této smlouvy převzetí bytu ve stavu způsobilém k řádnému užívání potvrzuje.
5. Účelem nájmu je v souladu s Pravidly pro přidělování bytu CSOP Praha 10 zkvalitnění života osobám, které jsou ohroženy sociálním vyloučením z důvodu věku nebo nemoci, prostřednictvím lepšího zajištění Pečovatelské služby.

II.

Doba nájmu

Tato smlouva o nájmu bytu v Domě spokojeného žití se uzavírá na dobu určitou jednoho roku. Nájem začíná dnem ... a končí dnem ...

III.

Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

1. Za užívání bytu zaplatí nájemce pronajímateli nájemné ve výši podle evidenčního listu.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen platit i zálohy na služby spojené s užíváním bytu ve výši podle evidenčního listu.
3. Skutečnou výši cen služeb a zaplacených záloh na služby spojené s užíváním bytu je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci za kalendářní rok, nejpozději do 6 kalendářních měsíců od konce zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Pokud byly uplatněny reklamace, které pronajímatel uznal, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
4. Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu platí nájemce měsíčně zpětně vždy za předcházející měsíc, nejpozději do patnáctého dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za který má být nájemné placeno. Nezaplatí-li nájemce ani do pěti dnů po termínu splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, který činí 2,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
5. Výše nájemného a výše záloh za služby spojené s užíváním bytu je stanovena v evidenčním listu v souladu s právní úpravou platnou v době podpisu této smlouvy. Základní sazba nájemného činí 111,- Kč (slovy: jedno sto jedenáct korun českých) za 1 metr čtvereční plochy bytu měsíčně.
6. Nájemce má nárok na slevu z nájemného ve výši 20% (slovy: dvacet procent) ze základní sazby nájemného, avšak pouze za splnění podmínky řádného plnění smlouvy ve smyslu článku IV. této smlouvy. Existence nároku na slevu z nájemného bude posuzována zpětně za předcházející kalendářní čtvrtletí, tj. v měsíci dubnu, červenci, říjnu, a lednu. Pokud bude k datu posuzování nároku první posuzovaná doba nájmu kratší než tři měsíce, proběhne posouzení této doby v prvním měsíci následujícího kalendářního čtvrtletí.
7. V případě přiznání slevy bude Nájemci rozdíl základní sazby nájemného a nájemného po odečtení slevy vyplacen do dne měsíce, ve kterém proběhlo posouzení nároku na slevu.
8. Pokud nájemce, kterému byla přiznána sleva z nájmu, za předchozí tři měsíce nájmu nesplní v následujících třech měsících podmínku řádného plnění smlouvy specifikované v článku IV. této smlouvy, jeho nárok na slevu z nájemného pro další nadcházející čtvrtletí zaniká.
9. Změní-li se obecně závazný předpis upravující výši nájemného, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši nájemného. Změní-li se cena služeb spojených s užíváním bytu, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši záloh za tyto služby. Pronajímatel je povinen písemně tuto změnu oznámit nájemci do 30 dnů od změny výše nájemného nebo výše záloh za tyto služby.

IV.

Poskytování a čerpání služeb Pečovatelské služby dle zákona č. 108/2006 Sb.

1. Nájemce prohlašuje, že dne ... uzavřel s pronajímatelem Smlouvu o poskytnutí pečovatelské služby (dále jen „Smlouva o poskytování Pečovatelské služby“), která je přílohou č. ... této Smlouvy.

2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci slevu na nájemném ve výši 20% (slovy: dvacet procent) z nájemného, pokud bude nájemce odebírat pečovatelské služby minimálně v rozsahu sjednaném v Individuálním aktivizačním plánu, který je nedílnou součástí Smlouvy o poskytování Pečovatelské služby (dále jen „Aktivizační plán“). Rozsah odebíraných úkonů pečovatelské služby sjednaném v Aktivizačním plánu odpovídá minimálně částce 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých).
3. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že si je vědom skutečnosti, že jedním ze základních hodnotících kritérií, na základě kterých byla posuzována jeho žádost o umístění v Domě spokojeného žití Sámova a na jehož základě bylo vydáno usnesení RMČ Praha 10 o uzavření této nájemní smlouvy je zavedení Pečovatelské služby.
4. Nájemce bere na vědomí, že podmínka čerpání Pečovatelské služby trvá po celou dobu pobytu nájemce v zařízení Dům spokojeného žití Sámova.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytování Pečovatelské služby nájemci po celou dobu pobytu zajistit.
6. Ustanovení odst. 5 tohoto článku smlouvy nebrání provedení změn v poskytování Pečovatelské služby tak, aby odpovídala skutečným potřebám nájemce, ovšem za podmínky zachování alespoň výše uvedeného minimálního rozsahu určeného ve smlouvě uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Se vznikem nájmu má nájemce právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu ve smyslu § 688 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jako: „služby spojené s užíváním bytu“). Službami spojenými s užíváním bytu se rozumí zejména vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, odvoz popela a smetí, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a poskytování telekomunikačních služeb.
2. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady v nezbytné míře odstranit a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
4. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání.
5. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována služba spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo.
6. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z ceny služby spojené s užíváním bytu, pokud ji pronajímatel řádně a včas neposkytuje.

7. Právo na slevu z nájemného nebo z ceny služby spojené s užíváním bytu musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
8. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
9. Nájemce je povinen dodržovat Domovní řád vydaný pronajímatelem. Zejména je povinen dodržovat pořádek a čistotu při užívání společných prostor a zařízení domu a jednat tak, aby neporušoval dobré mravy v domě.
10. Nájemce je povinen provést včas drobné opravy, běžnou údržbu bytu a odstranit závady a poškození, které způsobil v domě nebo bytě. V případě, že tak neučiní, má pronajímatel po předchozím upozornění nájemce právo provést drobné opravy, běžnou údržbu bytu a odstranit závady a poškození a požadovat od nájemce náhradu.
11. Náklady na drobné opravy v bytě a náklady na jeho běžnou údržbu nese nájemce. Co se považuje za drobné opravy bytu a náklady spojené s běžnou údržbou bytu upravuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
12. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu bytu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
13. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy v bytě jen se souhlasem nájemce. Nájemce může svůj souhlas odeprít jen z vážného důvodu. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provést instalaci a údržbu zařízení pro regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Dále je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu nebo domu.
14. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu.
15. Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy sdělit pronajímateli jména a adresy nejméně dvou rodinných příslušníků nebo osob, které pro případ smrti bude moci pronajímatel vyzvat k převzetí zůstavitelova majetku, vyklizení a předání bytu. Případné změny v údajích o těchto osobách sdělí nájemce písemně pronajímateli.
16. Na nájem bytu se podle ustanovení § 709 občanského zákoníku nevztahují §§ 703 až 708, proto nedochází v případě úmrtí nájemce nebo jeho trvalého opuštění společné domácnosti k přechodu nájmu na osoby uvedené v § 706 občanského zákoníku a uzavřením této smlouvy nevzniká společný nájem bytu manžely, s výjimkou, kdy tuto smlouvu uzavřeli oba manželé společně.

VI.

Jednání o dalším nájmu bytu

1. Nájemce bere na vědomí, že nájem bytu dle této smlouvy uplynutím doby nájmu dle čl. II končí.
2. Smluvní strany se zavazují nejméně 3 (slovy: tři) měsíce před uplynutím doby nájmu dle čl. II této smlouvy zahájit jednání o možnosti uzavření nové nájemní smlouvy. Pokud nájemce projeví zájem o uzavření nové nájemní smlouvy, bude jeho požadavek projednán pracovní skupinou pronajímatele.
3. Nájemce bere na vědomí, že chování, kterým budou hrubě porušovány dobré mravy v domě, pro které bude nájemce minimálně jedenkrát písemně napomenut a které bude i po obdržení tohoto napomenutí trvat, vylučuje zahájení jednání o uzavření nové nájemní smlouvy.

4. Hodnotícími kritérii pracovní skupiny dle odstavce 2 tohoto článku budou výhradně:

- i. řádné placení nájemného,
- ii. řádné placení úhrad za poskytování Pečovatelské služby v rozsahu určeném Aktivizačním plánem,
- iii. splnění kritérií pro podání žádosti o umístění do DSŽ Sámova dle „Pravidel pro přidělení bytu CSOP Praha 10“.

5. Pokud pracovní skupina dojde k závěru, že nájemce splňuje kritéria dle článku VI. této smlouvy, má pronajímatel povinnost dále podle svého nejlepšího svědomí jednat o uzavření nového nájemního vztahu.

6. Pronajímatel není vázán výší nájemného stanovenou v původní nájemní smlouvě.

VII.

Zánik nájmu bytu

1. Nájem bytu zanikne uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán (čl. II. této smlouvy), pokud nedojde k postupu podle čl. VI. této smlouvy, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta činí tři měsíce.
2. Nájemce je oprávněn dát pronajímateli výpověď bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi pronajímateli.
3. Pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď pouze z důvodů a za podmínek uvedených v § 711 a § 711a občanského zákoníku v platném znění. Výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi, nebo v případě výpovědi dle ustanovení § 711a občanského zákoníku dnem právní moci rozsudku.
4. V den zániku nájmu bytu je nájemce povinen předat pronajímateli byt vyklizený, s vybavením a příslušenstvím ve stavu v jakém byt převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pronajímatel a nájemce o tom sepíší protokol.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Pokud ve smlouvě nejsou práva a povinnosti zvlášť upraveny, vztahují se na ně příslušná ustanovení občanského zákoníku a platného právního řádu České republiky.
3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy musí být provedeny písemnou formou.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a tři vyhotovení obdrží pronajímatel.

V Praze dne 2012

V Praze dne 2012

Pronajímatel

Nájemce