Praha I Brno I Ostrava I Bratislava

Havel & Holásek
advokátní kancelář

Česko-slovenská advokátní kancelář s mezinárodním dosahem

# Základní právní rámec bydlení pro seniory

Květen 2010

2009 právnická firma roku

právníkroku

PRACTICAL LAW COMPANY

THOMSON REUTERS

Havel & Holásek
advokátní kancelář

# *Shrnutí prezentace*

- Legislativní úprava dotací a příspěvků na bydlení pro seniory
  - Neinvestiční dotace na sociální služby
  - Investiční dotace - Dokumentace programu reprodukce majetku 113 310
  - Evropský sociální fond
- Právní struktura bydlení v zařízeních pro seniory

# *Typy bydlení pro seniory:*

Havel & Holásek
advokátní kancelář

## Domovy pro seniory (obecně označovány jako „domovy důchodců“)

- poskytování pobytových služeb osobám, které mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné osoby (upraveno zákonem o sociálních službách)
- nabízí ubytování v zařízeném pokoji, jedno i více lůžkovém, celodenní stravování, zajištění úklidu, praní prádla a ošetřovatelské péče v rozsahu potřeb jednotlivých obyvatel domu

## Penziony

- obytné jednotky (pro jednotlivce nebo manželské páry)
- penziony jsou zřizovány spolu s domovy důchodců, mohou (ale také nemusejí) jejich obyvatelé využívat služeb domova, např. stravování, kulturní akce apod.

## Domy s pečovatelskou službou

- byt v domě zvláštního určení (zákoně č. 102/1992 Sb.)
- na rozdíl od penzionů je zde převážně zajišťována denní pečovatelská služba

# *Sociální služby*

Havel & Holásek
advokátní kancelář

## Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách

- řadí **domovy pro seniory** mezi zařízení sociálních služeb - § 34 odst. 1, písm. e)
- sociální služba obsahuje tyto základní činnosti:

a) poskytnutí ubytování,

b) poskytnutí stravy,

c) pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu,

d) pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu,

e) zprostředkování kontaktu se společenským prostředím,

f) sociálně terapeutické činnosti,

g) aktivizační činnosti,

h) pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

# *Stupeň závislosti a výše příspěvku*

Havel & Holásek
advokátní kancelář

- Příspěvek na péči se poskytuje osobám závislým na pomoci jiné fyzické osoby

- Závislost a výše příspěvku se dělí do 4 stupňů:

1) Stupeň I - Lehká závislost (2 000,- Kč)
2) Stupeň II - Středně těžká závislost (4 000,- Kč)
3) Stupeň III - Těžká závislost (8 000,- Kč)
4) Stupeň IV - Úplná závislost (12 000,- Kč)

Havel & Holásek
advokátní kancelář

## *Podmínky poskytování sociálních služeb*

- sociální služby lze poskytovat jen na základě oprávnění, které vzniká **registrací**
- o registraci rozhoduje krajský úřad (v případě, že zřizovatelem poskytovatele sociálních služeb je Ministerstvo práce a sociálních věcí („**MPSV**“), rozhoduje o registraci MPSV)
- krajský úřad vede **registr poskytovatelů sociálních služeb**, do kterého zapisuje poskytovatele sociálních služeb, kterým bylo vydáno rozhodnutí o registraci
- MPSV poskytuje krajům dotace podle zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech
- dotace ze státního rozpočtu se poskytuje na zajištění poskytování sociálních služeb poskytovatelům sociálních služeb, kteří jsou zapsáni v registru prostřednictvím rozpočtu kraje (přenesená působnost)
- dotace je poskytována žadatelům na základě **žádosti**
- poskytovatel musí mít **oprávnění** k poskytování sociální služby

## 1.2 Neinvestiční dotace

Havel & Holásek
advokátní kancelář

- Pro rok 2010 lze o dotaci na jednotlivé sociální služby žádat v rámci těchto programů podpory:

- **Program podpory A** – podpora poskytování sociálních služeb, které mají místní či regionální charakter, poskytováno uživatelům služeb v souladu s místními či regionálními potřebami, žádost o dotaci zpracovává a posuzuje příslušný krajský úřad („**KÚ**“). Výstupem posouzení žádostí je **souhrnná žádost** o poskytnutí dotace, kterou KÚ podá na MPSV.

- **Program podpory B** – podpora sociálních služeb, které mají celostátní či nadregionální charakter, žádost o dotaci zpracovává a posuzuje přímo MPSV.

- Souhrnné žádosti (A) a žádosti o dotaci (B) projednává a posuzuje Dotační komise MPSV pro poskytování neinvestičních dotací ze státního rozpočtu.

## 1.2 Investiční dotace

**Program 113 310** je rozdělen na tyto podprogramy:

1) **Podpora reprodukce majetku služeb sociální prevence a podpora mobility (113 312)**

2) **Podpora reprodukce majetku služeb sociální péče (113 313)**

- podprogram 113 313 je zaměřen na podporu výstavby nových pobytových zařízení sociálních služeb, především zařízení typu domovy pro seniory a domovy se zvláštním režimem a na přístavby a nástavby těchto zařízení v souladu s krajskými střednědobými plány rozvoje sociálních služeb
- kapacity jsou prioritně určeny pro pobyt osob s těžkou a úplnou závislostí na pomoci jiné fyzické osoby a osob se sníženou soběstačností z důvodu chronického duševního onemocnění, osob se stařeckou, Alzheimerovou a ostatními typy demencí nebo osob závislých na návykových látkách

3) **Podpora výstavby domovů důchodců (113 314)**

- program podporuje výstavbu, přístavbu a nástavbu zařízení s kapacitou do 80 – 100 lůžek
- kapacity jsou primárně určeny pro cílovou skupinu osob s těžkou a úplnou závislostí na pomoci jiné osoby, osob se sníženou soběstačností z důvodu chronického duševního onemocnění a osob se stařeckou, Alzheimerovou a ostatními typy demencí

4) **Podpora reprodukce majetku v odvětví práce a sociálních věcí podle návrhu Poslanecké sněmovny (113 315)**

# 1.2 Investiční dotace

Havel & Holásek
advokátní kancelář

## Vymezení okruhu příjemců dotace ze státního rozpočtu

- správce programu vymezuje okruh příjemců dotace takto:
    - Územní samosprávné celky
    - Obecně prospěšné společnosti založené dle zákona č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech, ve znění pozdějších předpisů,
    - Občanská sdružení
    - Církve a náboženské společnosti registrované podle zákona č. 3/2002 Sb., o církvích a náboženských společnostech
- žadatel musí být oprávněn k poskytování sociálních služeb dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách nebo musí vytvořit předpoklady pro získání oprávnění ke dni předložení dokumentace závěrečného vyhodnocení akce nebo projektu
- účast státního rozpočtu na financování činí maximálně 75 % celkových nákladů uvedených v bilanci potřeb a zdrojů financování programu

# 1.2 Investiční dotace

Havel & Holásek
advokátní kancelář

## Obsah žádosti o dotaci 113 313 a 113 134

- obsahem žádosti o poskytnutí dotace jsou doklady nutné k registraci akce v informačním systému ISPROFIN
- žádost musí být předložena do 15. března kalendářního roku předcházejícího roku plánovanému zahájení financování akce ze státního rozpočtu, součástí žádosti je charakterizace investičního záměru akce
- investiční záměr se může týkat stavební akce, nestavební akce nebo akce charakteru nákupu nemovitostí

I. Investiční záměr akce pro stavební akci

- investiční záměr musí věcně a funkčně vymezit a zdůvodnit stavbu, určit časový průběh přípravy a realizace výstavby

II. Investiční záměr pro nestavební akci

- nestavební akce představuje pořízení strojů a zařízení nebo jejich technické zhodnocení,
- investiční záměr vymezuje časový průběh přípravy a realizace akce

III. Investiční záměr pro nákup nemovitostí

# 1.2 Investiční dotace

Havel & Holásek
advokátní kancelář

## Systém obecných kritérií a podmínek pro posouzení žádosti o dotaci platných pro programy 113 312 až 113 314

- na poskytnutí dotace není právní nárok
- o poskytnutí dotace rozhoduje MPSV jako správce dotačního programu (postupuje podle vyhlášky o účasti státního rozpočtu na financování programů reprodukce majetku)
- **žádosti o poskytnutí dotace** musí být správci programu předány nejpozději do **15. března předcházejícího roku** plánovaného zahájení akce nebo v termínu stanoveném správcem programu
- správce programu do 120 dnů po ukončení termínu příjmu žádostí o dotace eviduje akci v informačním systému a vystaví registrační list akce nebo vydá rozhodnutí o poskytnutí dotace
- správce programu může žádost vrátit k doplnění nebo oznámí, že státní rozpočet se nebude na financování akce podílet
- postupy při pořízení plnění příjemcem podpory se řídí **Metodikou zadávání zakázek**, která stanoví minimální požadavky na postupy
- zákonem o veřejných zakázkách se příjemce dotace musí řídit, spadá-li do některé z kategorií zadavatelů dle tohoto zákona, tj. zejména do kategorie tzv. veřejného zadavatele (organizační složky státu a jimi zřizované příspěvkové organizace, územní samosprávné celky a jimi zřizované příspěvkové organizace)

# 1.2 Investiční dotace

Havel & Holásek
advokátní kancelář

## Systém obecných kritérií a podmínek pro posouzení žádosti o dotaci platných pro programy 113 312 až 113 314

- po přijetí žádosti o dotace posuzuje správce programu následující podmínky:
  - naplnění cílů, indikátorů a parametrů programu
  - žadatel o dotaci je jeden z výše vymezených subjektů
  - úplnost předložených dokladů
  - celkové náklady akce z hlediska možnosti státního rozpočtu v jednotlivých letech realizace
  - náklady přípravy a zabezpečení hradí účastník z vlastních zdrojů, z dotace mohou být hrazeny jej po předchozím písemném souhlasu správce programu
  - akce, jejichž celkové náklady nepřevýší 100 mil. Kč budou dokončeny do 18 měsíců po podpisu smlouvy se zhotovitelem
  - ukončení realizace nepřesáhne rok 2013

## *1.3 Evropský sociální fond*

Havel & Holásek
advokátní kancelář

- Evropský sociální fond („ESF“) je jedním ze tří strukturálních fondů Evropské unie
- hlavním posláním ESF je **rozvíjení zaměstnanosti, snižování nezaměstnanosti, podpora sociálního začleňování osob a rovných příležitostí se zaměřením na rozvoj trhu práce a lidských zdrojů**
- orgánem zodpovědným za řízení pomoci z ESF v ČR je MPSV
- možnost čerpat finanční prostředky je limitována typem programů, které jsou na dané programové období vypsané
- v současném programovém období 2005 – 2013 žádný ze 3 operačním programů (tj. Lidské zdroje a zaměstnanost, Vzdělávání pro konkurenceschopnost, Praha – adaptabilita) **nenabízí možnost čerpat dotace na bydlení pro seniory**

# 2. Právní struktura bydlení v zařízeních pro seniory

Havel & Holásek
advokátní kancelář

## Potenciální omezení či výhody pro provozovatele

- Pokud by v rámci projektu provozu zařízení pro seniory byly poskytovány služby, které by spadaly pod působnost zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, mělo by to zejména tyto důsledky:
  - provozovatel by musel požádat příslušný KÚ o rozhodnutí o registraci, na základě kterého by mohl tyto služby provozovat;
  - s příjemci služeb by se musely uzavírat speciální smlouvy na poskytování sociálních služeb;
  - provozovatel by musel splňovat přísné náležitosti poskytování služeb, zejména co se týče zajištění odpovídajícího personálu, vedení evidence, zpracování vnitřního předpisu, apod.;
  - zákon u služeb spadajících do působnosti zákona reguluje úhrady za poskytování těchto služeb; některé služby je třeba poskytovat zdarma, za některé lze žádat náhradu, která je navíc limitována;
  - provozovatel by mohl žádat příslušný krajský úřad o dotace na provoz zařízení
  - vzhledem k poměrně přísným požadavkům na poskytování sociální péče je pro developera výhodné, aby nebyl za poskytování těchto služeb přímo zodpovědný, resp. aby tuto odpovědnost mohl dále přenést přímo na poskytovatele těchto služeb
  - možná struktura – developer provede výstavbu/rekonstrukci a pronajme O.P.S., která provozuje a má nárok na neinvestiční (provozní) dotaci

# 2. Právní struktura bydlení v zařízeních pro seniory

Havel & Holásek
advokátní kancelář

Jak právně zajistit, že předmětný bytový dům bude obýván v zásadě jen seniory

V této souvislosti lze uvažovat o dvou variantách řešení:

a) převodu bytových jednotek přímo do vlastnictví seniorů prostřednictvím kupních smluv nebo

b) zřízení nájmu seniorů k jednotlivým bytům prostřednictvím nájemních smluv

## Kupní smlouva

- Na základě kupní smlouvy by developer převedl vlastnické právo k bytové jednotce vybranému seniorovi, případně páru seniorů v případě manželství.
- Převod dle kupní smlouvy by probíhal na základě zákona č 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku
- Bytové jednotky v budově se právně vymezí tzv. prohlášením vlastníka, na základě něhož by v budově právně vznikly bytové, případně nebytové jednotky, které pak lze převádět do vlastnictví jednotlivých seniorů
- Jakmile by v budově byly bytové jednotky ve vlastnictví alespoň tří různých subjektů (tj. např. developera a dvou seniorů), vzniká automaticky ze zákona **tzv. společenství vlastníků jednotek**, přičemž členy tohoto společenství se automaticky stávají všichni stávající a budoucí vlastníci bytových jednotek v budově

# 2. Právní struktura bydlení v zařízeních pro seniory

Havel & Holásek
advokátní kancelář

## Možnost odprodeje bytové jednotky zpět v případě úmrtí rezidenta či v případě potřeby byt prodat

- Existuje několik možností, jak si developer může pojistit, že byt bude využíván seniory a nedojde k jeho prodeji třetí osobě
- Smluvní strany si mohou dohodnout téměř jakékoliv podmínky zániku kupní smlouvy

1) **Rozvazovací podmínka účinnosti smlouvy**, která přesně konkretizuje důvody, které, budou-li naplněny, může developer kupní smlouvu ukončit, např. smrtí seniora zaniká účinnost kupní smlouvy

- Taková rozvazovací podmínka by však pravděpodobně představovala konflikt s dědickým právem
- Problematické by také bylo řešení daně z převodu nemovitostí v případě zmíněné rozvazovací podmínky
- Rozvazovací podmínka obecně není nejvhodnější řešení a dále uvedené možnosti se jeví býti vhodnější

1) **Předkupní právo developera** – znamená, že developer by prodal bytovou jednotku s tím, že senior v případě, že by ji chtěl prodat, by ji nejprve musel nabídnout ke koupi developerovi; toto právo by bylo sjednáno jako právo věcné a bylo by zapsáno i v katastru nemovitostí a působilo by tak proti i vůči dalším nabyvatelům dané bytové jednotky v případě, že by developer předkupní právo nevykonal, kupní smlouva by upravovala podmínky výkonu předkupního práva

2) **Právo zpětné koupě** – developer by mohl prodat bytovou jednotku seniorovi s výhradou, že má právo do určité doby požádat o její vrácení, vrátí-li seniorovi kupní cenu

# *Právní struktura bydlení v zařízeních pro seniory*

Havel & Holásek
advokátní kancelář

## b) Nájemní smlouva

- Nájemní smlouva týkající se nájmu bytu je uzavírána dle příslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku
- Pokud by developer zvolil variantu nájemní smlouvy je třeba zdůraznit specifičnost nájmu bytu jakožto zvláštní kategorie nájmu
- nájem bytu je chráněn, což se projevuje například následovně:

- nedojde-li k dohodě, může pronajímatel vypovědět nájem bytu jen z důvodů výslovně stanovených v zákoně
- je vyžadováno přivolení soudu s výpovědí u některých výpovědních důvodů
- ve stanovených případech má nájemce v případě skončení nájmu výpovědí právo na zajištění bytové náhrady

- Důsledkem této ochrany nájmu bytu je i zákonná konstrukce přechodu nájmu bytu v případě smrti nájemce, nebo v případě, že nájemce opustí trvale společnou domácnost, na osoby zákonem určené bez ohledu na vůli pronajímatele.

**Praha l Brno l Ostrava l Bratislava**

Havel & Holásek
advokátní kancelář


**HAVEL & HOLÁSEK s.r.o., advokátní kancelář**

Týn 1049/3, 110 00 **Praha** 1

Tel.: +420 224 895 950

Fax: +420 224 895 980

Hilleho 1843/6, 602 00 **Brno**

Tel.: +420 545 423 420

Fax: +420 545 423 421

Zámecká 20, 702 00 **Ostrava**

Tel.: +420 596 110 300

Fax: +420 596 110 420

office@havelholasek.cz

www.havelholasek.cz

**HAVEL & HOLÁSEK s.r.o., advokátska kancelária**

Apollo Business Center II.

Mlynské Nivy 49, 821 09 **Bratislava**

office@havelholasek.sk

www.havelholasek.sk