

PRAVIDLA

pro poskytování nájmu bytu v domech s pečovatelskou službou v majetku Města Vrbna pod Pradědem

I. Úvodní ustanovení

1. Těmito pravidly pro poskytování nájmu bytu v domech s pečovatelskou službou v majetku Města Vrbna pod Pradědem (dále jen Pravidla) se ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen NOZ), stanoví pravidla pro poskytování nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou (dále DPS), které jsou v majetku Města Vrbna pod Pradědem. Jedná se o dva samostatné objekty s malometrážními bytovými jednotkami na ulici Husova čp. 626 a čp. 627.
2. Byty v domech s pečovatelskou službou jsou byty zvláštního určení. Jedná se o byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob, zejména seniorů, kteří mají sníženou soběstačnost z důvodu věku, chronického onemocnění, zdravotního postižení a jejich situace vyžaduje pomoc jiné fyzické osoby.
3. V bytech DPS v majetku města Vrbno pod Pradědem jsou poskytovány sociální služby registrovaným poskytovatelem sociálních služeb, a to v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o sociálních službách). Není zde poskytována soustavná a trvalá péče.
4. Nájemní vztahy na tyto byty se řídí příslušnými ustanoveními NOZ a těmito Pravidly.
5. Nájemní smlouvy na byty v DPS uzavírá správce bytového fondu, pověřený touto činností městem Vrbno pod Pradědem.
6. Změní-li se zdravotní stav nájemce natolik, že přestane splňovat podmínky pro užívání bytu v DPS z důvodu soustavné a trvalé péče jiné osoby, dohodne nájemce bytu za spolupráce s rodinnými příslušníky další způsob zajištění odpovídající a potřebné péče.

Situace se dle možností bude řešit jednou z následujících variant:

- a) aktivní spoluúčast rodiny na potřebné péči přímo v DPS;
- b) ukončením nájmu bytu v DPS a odchodem nájemce do přirozeného rodinného prostředí;
- c) podáním žádosti o umístění do vhodného zařízení sociálních služeb (např. Domov pro seniory, Domov se zvláštním režimem).

V případě nesoučinnosti rodinných příslušníků, je nájemce oprávněn jednat o ukončení nájmu bytu v DPS.

II. Podání žádosti

1. Žadatel, který se uchází o nájem bytu v DPS má právo podat si žádost na bytovém oddělení správy majetku města Vrbna pod Pradědem.
2. Žádost o poskytnutí nájmu bytu v DPS si může podat občan České republiky a dále občan Evropské unie, který splňuje podmínky Nařízení Rady (ES).

Žadatel dále musí splnit následující podmínky:

- a) je způsobilý k právním úkonům,
 - b) v době podání žádosti nemá žádné dluhy vůči městu Vrbno pod Pradědem,
 - c) žadateli byl přiznán invalidní důchod pro invaliditu I., II. nebo III. stupně, nebo starobní důchod a jeho zdravotní stav a sociální poměry odůvodňují potřebu pečovatelské služby, anebo mu z důvodu snížené soběstačnosti byl přiznán příspěvek na péči v I. nebo II. stupni závislosti, podle zákona o sociálních službách;
 - d) žadatel podá řádně vyplněný formulář žádosti, včetně vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele.
3. Žádost si mohou podat rovněž manželé - partneři, kteří žijí ve společné domácnosti, pokud alespoň jedna z osob splňuje podmínky v bodě 2. U těchto společně žijících osob vystupuje v žádosti jedna osoba jako žadatel a druhá jako spolužadatel. Samostatně může podat žádost o nájem v DPS jeden z manželů pouze v případě, že splňuje podmínky uvedené v bodě 2 a současně druhý z manželů byl již umístěn v pobytovém zařízení sociálních služeb.

III. Evidence žádosti

1. Pověřený pracovník majetkoprávního odboru Městského úřadu vede průkaznou evidenci žádostí o nájem bytu v seznamu žadatelů, kde jsou seřazeny podle data podání, přijatých přes podatelnu.
2. Žadatel o nájem bytu v DPS bude o zaevidování, případně nezaevidování do evidence žadatelů vyrozuměn písemně pověřeným pracovníkem majetkoprávního odboru Městského úřadu Vrbno pod Pradědem, a to nejpozději do 30ti dnů ode dne podání žádosti.
3. Žádost se vyřadí z evidence žadatelů:
 - a) nesplňuje-li žadatel podmínky pro podání žádosti dle čl. II.,
 - b) je-li bytová potřeba žadatele vyřešena přidělením bytu v DPS
 - c) na vlastní písemnou žádost žadatele
 - d) nebude-li žadatel ve lhůtě do 30ti dnů reagovat na písemnou výzvu k aktualizaci nebo doplnění své žádosti,
 - e) zjistí-li se, že žadatel při podání, potvrzení nebo změně své žádosti uvedl záměrně nesprávné údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,
 - f) v případě, že bez vážných důvodů odmítne žadatel uzavřít nájemní smlouvu na byt v DPS přiměřený jeho žádosti nebo tuto bez vážných důvodů do 30ti dnů ode dne doručení dokladu o přidělení bytu v DPS neuzavře,
 - g) v případě úmrtí žadatele
 - h) v případě, že pominou zdravotní důvody, které potvrdí odborný lékař

IV. Hodnocení žádostí o nájem bytu v DPS

1. Uvolněný byt v DPS je přidělován uchazečům dle pořadníku, který je sestavován dle data přijatých žádostí a jednou ročně aktualizován pověřeným pracovníkem bytového oddělení.
2. Smlouva o nájmu bytu v DPS mimo pořadí seznamu žadatelů může být uzavřena pouze v případě mimořádných situací a závažných sociálních důvodů, na základě doporučení sociálního pracovníka a po předchozím projednání a schválení Radou města.
3. V domech s pečovatelskou službou, které jsou v majetku města, budou přednostně umisťováni občané Vrbna pod Pradědem.
4. O přidělení bytu v DPS rozhoduje Rada města, a to v souladu se schváleným pořadníkem seznamu uchazečů.

V. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

1. Nájemní smlouvu na byt v DPS je žadatel povinen uzavřít do 30ti dnů ode dne doručení rozhodnutí o přidělení bytu. Po uplynutí této lhůty možnost uzavření nájemní smlouvy zaniká. Má se za to, že o uzavření smlouvy není zájem.
2. Dle § 2254 občanského zákoníku požaduje pronajímatel po nájemci před podpisem nájemní smlouvy na byt složení kauce ve výši šestiměsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem bytu.
2. Nájemní smlouvu na byt v DPS nelze uzavřít:
 - a) s občany trvale upoutanými na lůžko;
 - b) alkoholiky a narkomany;
 - c) s občany postiženými psychózami a jinými psychickými poruchami dle platné klasifikace WHO;
 - d) s občany trpícími přenosnými chorobami dle platné klasifikace WHO;
 - e) s občany, kteří nejsou schopni se přizpůsobit podmínkám společného bydlení;
 - f) s občany, kteří nevyužívají sociální služby, organizované registrovaným poskytovatelem sociálních služeb (u manželů - partnerů alespoň jedním z nich).
3. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 2 let, s povinností dalšího prodloužení pronájmu, pokud budou řádně hrazeny veškeré platby spojené s bydlením a za podmínky, že občan využívá sociální služby, organizované registrovaným poskytovatelem, po celou dobu trvání nájemního vztahu.
4. Žadatel, který se uchází o nájem bytu v DPS a je současně nájemcem bytu v majetku Města Vrbna pod Pradědem, odevzdá tento byt správci do 15 dnů od převzetí bytu v DPS.
5. Požádá-li obyvatel DPS ze závažných důvodů o výměnu bytu a tato výměna je pro výběr uchazečů do DPS doporučena, má přednostní právo na obsazení uvolněného bytu před přijetím dalšího žadatele z pořadníku s tím, že byt, který opouští, uvede do původního stavu. Bude uzavřena nová nájemní smlouva. Tato výměna podléhá schválení Radou města.

VI. Omezení nájemních práv

1. V bytech v DPS mohou bydlet pouze občané, kteří uzavřeli nájemní smlouvu na byt se správcem bytového fondu ve vlastnictví města Vrbna pod Pradědem.
2. Byty v DPS nesmí být nájemci pronajímány ani ponechány k dispozici rodinným příslušníkům nebo jiným osobám. V bytech DPS není povoleno přihlašování dalších osob.
3. Žadatel po celou dobu nájmu v DPS bude využívat sociálních služeb organizovanou registrovaným poskytovatelem sociálních služeb. S touto organizací uzavře smlouvu o poskytování pečovatelské služby, u manželů (partnerů) alespoň jeden z nich.
4. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

5. V DPS je povoleno chovat psy a kočky nebo jiná zvířata. Chované zvíře nesmí obtěžovat ostatní uživatele bytů.
6. V DPS je povoleno užívání **pouze** elektrického sporáku.

VII. Závěrečná a zrušovací ustanovení

1. Nájemci bytu v DPS se řídí Domovním řádem vydaný Městem Vrbno pod Pradědem, nájemní smlouvou, platnými právními předpisy a těmito Pravidly.
 2. Tato Pravidla byla schválena na 29. zasedání Rady města dne 16. 3. 2016 usnesením č. 708/29/2016 a bude podle nich postupováno od 1. 4. 2016
 3. Zároveň se ruší dosud platná Pravidla pro poskytování nájmu bytu v domech s pečovatelskou službou v majetku města Vrbna pod Pradědem, které byly schváleny usnesením Rady města č. 554/28/2012, ze dne 29. 3. 2012, podle kterých bylo postupováno od 1. 4. 2012.
- Zpracoval Majetkoprávní odbor.

