

PRAVIDLA

pro poskytování nájmu bytu v Komunitním domě pro seniory

v Řečanech nad Labem

1. Úvodní ustanovení

- a) Těmito pravidly pro poskytování nájmu bytu v Komunitním domě pro seniory v majetku obce Řečany nad Labem (dále jen Pravidla) a Pravidly dotačního programu MMR č. 117D0640 Podporované byty 2016 se ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen NOZ), stanoví pravidla pro poskytování nájmu bytů. Jedná se o 14 bytových jednotek v domě č.p. 44, ul. 1.máje, 533 13 Řečany nad Labem
- b) Byty jsou určeny k zajištění sociálního nájemního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k uchování a prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti, a současně aby byl umožněn komunitní způsob života na principu sousedské výpomoci. Důraz je kladen na mezilidské vztahy a zachování osobní nezávislosti každého jedince. Byty splňují technické parametry bezbariérového užívání staveb a stavebně technické uspořádání všech bytů v KODUSu splňuje technické požadavky upravitelného bytu.
- c) Cílová skupina: osoby ve věku 60 let a více, které prokáží, že jejich průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením smlouvy nepřesáhl 1 násobek průměrné měsíční mzdy v případě 1 členné domácnosti nebo 1,2 násobek v případě 2 členné domácnosti.
- Bude-li nájemní smlouva ke vstupnímu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnán s průměrnou měsíční mzdou za bezprostředně předcházející kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva ke vstupnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnán s průměrnou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok. Hodnota průměrné měsíční mzdy zveřejněná ČSÚ bude umístěna také na webových stránkách MMR.
- d) Nájemní vztahy na tyto byty se řídí příslušným ustanovením NOZ a těmito Pravidly.
- e) Nájemní smlouvy uzavírá starostka obce Ing. Michaela Matoušková, MPA, pověřená touto činností Zastupitelstvem obce Řečany nad Labem na základě usnesení č. 10/2017 ze dne 8.11.2017.

- f) Změní-li se zdravotní stav nájemce natolik, že přestane splňovat podmínky soběstačnosti z důvodu potřeby 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) ukončení nájmu bytu v KODUSu a odchod nájemce do přirozeného rodinného prostředí
- b) podáním žádosti o umístění do vhodného zařízení sociálních služeb (např. Domov pro seniory, Domov se zvláštním režimem atd.)

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

2. Podání žádosti

- a) Žadatel, který se uchází o nájem bytu v Komunitním domě pro seniory, má právo podat si žádost na podatelně Obecního úřadu v Řečanech nad Labem.
- b) Žadatel musí dále splnit tyto podmínky:
 - je způsobilý k právním úkonům,
 - v době podání žádosti nemá žádné dluhy vůči obci Řečany nad Labem,
 - je soběstačný
 - má řádně vyplněný formulář žádosti, včetně čestného prohlášení o splnění podmínek pro udělení bytu.

3. Evidence žádostí

- a) Obec vede průkaznou evidenci žádostí o nájem bytu v seznamu žadatelů, kde jsou seřazeny dle data podání a čísla jednacímho podané žádosti přes podatelnu OÚ.
- b) Žádost se vyřadí z evidence žadatelů:
 - pokud nesplňuje žadatel podmínky pro podání žádosti,
 - na vlastní písemnou žádost žadatele,
 - nebude-li žadatel ve lhůtě 30-ti dnů reagovat na písemnou výzvu k aktualizaci nebo doplnění žádosti,
 - zjistí-li se, že žadatel při podání, potvrzení nebo změně své žádosti uvedl záměrně nesprávné údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,
 - v případě, že bez vážných důvodů odmítne žadatel uzavřít nájemní smlouvu na byt a to do 30 dnů od výzvy,
 - v případě úmrtí žadatele,
 - v případě, že přestane být žadatel soběstačnou osobou

4. Hodnocení žádostí o nájem bytu

- a) Uvolněný byt je přidělován uchazečům dle pořadníku, který je sestavován dle data přijetí žádostí a jednou ročně aktualizován.
- b) Smlouva o nájmu bytu mimo pořadí seznamu žadatelů může být uzavřena pouze v případě mimořádných situací a závažných sociálních důvodů.
- c) O přidělení bytu rozhoduje starostka obce, která byla pověřena Zastupitelstvem obce.

5. Podmínky pro uzavírání nájemních smluv

- a) Obec uzavře s osobou z cílové skupiny nájemní smlouvu k bytu v komunitním domě seniorů na dobu 2 let. Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání o obnovování nájmu na dobu určitou v případě, že nájemce neoznámí, že nehodlá v nájemním vztahu dále pokračovat. Nájem se prodlouží vždy o dva roky.
- b) Smlouvu lze uzavřít pouze s osobou z cílové skupiny pouze tehdy, pokud tato osoba k datu uzavření nájemní smlouvy nemá ve vlastnictví ani podílovém spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt, a nemá ani družstevní podíl v bytovém družstvu. Tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti, kteří mají v podporovaném bytě bydlet.
- c) Ceny nájemného jsou stanoveny Pravidly o poskytnutí dotace a tvoří přílohu č. 1 k tomuto dokumentu.
- d) Pro případ přechodu nájmu pečovatelského bytu po úmrtí původního nájemce na osobu, která nepatří do cílové skupiny, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, kterým bude vyloučeno použití ustanovení § 2285 o obnovování nájmu. Taková osoba musí vyklidit byt nejdéle do 30 dnů po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. V případě přechodu nájmu na osobu, která ke dni přechodu nedosáhla osmnácti let, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, že nájem skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel.
- e) V případě, že nedojde k přechodu nájmu podle § 2279 a násl. NOZ a nájem bytu bude předmětem dědictví, je obec povinna postupovat podle § 2283 NOZ. To znamená, že vypoví nájem s dvouměsíční výpovědní lhůtou nejpozději do tří měsíců po té, co se

dozvěděla, že nájemce zemřel, nedošlo k přechodu nájmu bytu, a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

- f) Sdílené prostory nesmí být po dobu platnosti podmínek o přidělení dotace, tj. do roku 2037 komerčně využívány.
- g) V Komunitním domě pro seniory nelze poskytovat pobytové sociální služby.
- h) Obec nesmí uzavřít nájemní smlouvu k podporovanému bytu:
 - 1) se statutárním orgánem obce nebo jeho členem,
 - 2) se zaměstnancem obce,
 - 3) s občany trvale upoutanými na lůžko,
 - 4) s alkoholiky a narkomany,
 - 5) s občany postiženými psychózami a jinými psychickými poruchami dle platné klasifikace WHO,
 - 6) s občany trpícími přenosnými chorobami dle platné klasifikace WHO,
 - 7) s občany, kteří nejsou schopni se přizpůsobit podmínkách společného bydlení,
- i) Obec nesmí podmínit uzavření smlouvy o nájmu podporovaného bytu složením jistiny na zajištění svých pohledávek na vyplývajících z nájemní smlouvy (kauci) ani jiným finančním plněním, např. darem. (viz podmínky k přidělení dotace).
- j) Obec nesmí udělit souhlas s podnájemem podporovaného bytu podle občanského zákoníku.
- k) Náklady na plnění spojená s užíváním sdílených prostor v Komunitním domě seniorů se rozúčtují podle počtu osob žijících v Komunitním domě seniorů v příslušném období.
- l) V případě ukončení stávající nájemní smlouvy musí být nejpozději do 3 měsíců od vyklizení bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou z cílové skupiny.
- m) Pokud jsou uspokojeni všichni žadatelé z cílové skupiny, lze nájemní smlouvu k podporovanému bytu uzavřít i s osobou, která nepatří do cílové skupiny anebo nesplňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy dle podmínek dotace. Smlouva může být uzavřena pouze na jeden rok.
- n) Nájemní smlouvu je povinen žadatel uzavřít do 30 dnů ode dne výzvy Obecního úřadu. Po uplynutí této lhůty možnost uzavření smlouvy zaniká a má se za to, že o uzavření smlouvy není zájem.

6. Omezení nájemních práv

- a) V bytech mohou bydlet pouze občané, kteří uzavřeli nájemní smlouvu na byt.
- b) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou v tříměsíční výpovědní době, pokud:
 - poruší nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - 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,
 - má-li být vyklizen, protože je z důvodů veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit jinak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- c) Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště hrubým způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědi 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 za služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje 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.
- d) V KODUSu je povoleno užívání pouze elektrického sporáku.

7. Závěrečná a zrušovací ustanovení

- a) Nájemci Komunitního domu pro seniory se řídí Domovním řádem, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy, platnými právními předpisy a těmito Pravidly.
- b) Tato Pravidla byla schválena Zastupitelstvem obce Řečany nad Labem dne 08.11.2017, usnesením č. 10/2017 a bude dle nich postupováno od 13.11.2017.

Vypracovala: Ing. Michaela Matoušková, MPA
starostka obce