

Pravidla

pro příjem žádostí o nájem bytu a pro uzavírání smluv o nájmu bytů zvláštního určení v majetku obce Velké Březno.

Hlava 1

Čl. I

Obecná ustanovení

Tato pravidla v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, upravují podmínky a způsob uzavírání nájemních smluv na byty, které jsou pronajímány jako byty zvláštního určení. Jedna se o byty v domech s pečovatelskou službou (dále jen DPS) a v domech vybudovaných s podporou SFRB ČR (dále jen Markéty) v obci Velké Březno.

Byty v DPS jsou určeny pouze osobám se zdravotním omezením a osobám osamělým.

Byty v Markétách jsou určeny pouze osobám, jejichž celkový měsíční příjem domácnosti činí max. 1,5 násobek průměrné mzdy stanovené pro každý rok ČSÚ.

Příjem a zpracování žádostí o nájem bytu zvláštního určení, včetně sepsáním nájemních smluv a dohod o skončení nájmu je v gesci úseku správy obecního majetku.

Na postup podle těchto pravidel nebo na rozhodování o pronájmu bytů se nepoužije správní řád.

Hlava 2

Čl. II

Podmínky pro přijímání osob do DPS

Byty v DPS jsou určeny osobám, kteří:

- jsou z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu a snížené soběstačnosti závislí na pomoci jiné fyzické osoby při péči o vlastní osobu a domácnost;
- jsou poživateli starobního důchodu nebo jsou invalidní pro invaliditu I. II. nebo III. stupně.

Byty v DPS nejsou určeny osobám:

- s projevy agresivity, nesnášenlivostí a asociálního jednání,
- osobám se sklonem k alkoholismu a jiným toxikomániím,

Čl. III

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu v DPS

Nájemci není dovoleno:

- přenechat byt nebo jeho část k bydlení jinému,
- vydat souhlas jinému k trvalému pobytu vyjma osob, žijícím s nájemce ve společné domácnosti,
- přijímat bez souhlasu pronajímatele další osoby do společné domácnosti.

O výměně bytů rozhoduje rada obce na základě doporučení komise, a to pouze mezi nájemci DPS.

Čl. IV Podání žádosti

Žádost o umístění v DPS podá žadatel na formuláři, který je k dispozici na Obecním úřadě Velké Březno a na webových stránkách obce Velké Březno. Povinnou přílohou žádosti je vyjádření ošetřujícího praktického lékaře, kterým bude doloženo, že zdravotní stav žadatele umožňuje samostatné bydlení v DPS. Vyjádření lékaře nesmí být starší 3 měsíců ke dni podání žádosti. Žadatel v žádosti uvede důvody, proč požaduje byt v DPS.

Žádost mohou podat také manželé, druh, družka, partneři, popřípadě jiné dvojice, které spolu chtějí žít ve společné domácnosti a alespoň jeden z žadatelů splňuje podmínky pro nájem bytu v DPS.

Obecní úřad žádost zaeviduje.

Obecní úřad provede sociální šetření, které je jedním z podkladů sloužících Bytové komisi pro sestavení pořadí v seznamu žadatelů o nájem bytu v DPS.

Čl. V Seznam žadatelů o byt v DPS

Obecní úřad na základě výsledku jednání Bytové komise zpracuje seznam žadatelů o nájem bytu v DPS, který v pravidelných intervalech, nejméně 1x ročně aktualizuje.

Žádost o byt v DPS bude vyřazena ze seznamu žadatelů v případě, že:

- žadatel uzavřel smlouvu o nájmu k bytu v DPS,
- žadatel sám požádá písemně o vyřazení své žádosti z evidence,
- žadatel písemně odmítne uzavřít nájemní smlouvu k bytu v DPS, která byla schválena v souladu s jeho žádostí,
- žadatel vyřeší svou situaci jiným způsobem (pobytová služba),
- žadatel svou žádost na opakovanou výzvu obecního úřadu neaktualizuje,
- žadatel má vůči obci Velké Březno dluhy, které nesplácí,
- žadatel zemřel.

Čl. VI Přípravné řízení

V případě uvolnění bytu v DPS je provedeno aktuální sociální šetření u žadatelů, kteří jsou na 1. – 5. pořadí seznamu žadatelů o nájem bytu v DPS. Při rozhodování o uzavření nájemní smlouvy k bytu v DPS se nepřihlíží k datu podání žádosti, ale vždy je posuzována aktuální sociální situace žadatele.

Přednost při přidělení bytu mají občané, kteří mají trvalé bydliště ve Velkém Březně.

Obecní úřad předloží radě obce ke schválení odůvodněný návrh na uzavření smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení.

Rada obce má právo rozhodovat o přidělení bytu zvláštního určení mimo evidence žadatelů, zejména v mimořádných případech (domácí násilí, psychický nátlak, nepříznivá životní situace a z důvodu veřejného zájmu).

Čl. VII Uzavírání nájemní smlouvy

Pokud je žadatel o byt v DPS nájemcem bytu ve vlastnictví obce, bude smlouva o nájmu bytu v DPS uzavřena za podmínky, že žadatel ukončí doposud platnou nájemní smlouvu a byt předá zpět obci.

Prodloužení smlouvy o nájmu bytu v DPS je podmíněno řádným plněním podmínek nájemní smlouvy.

Nájemci, se kterými nelze prodloužit smlouvu o nájmu bytu v DPS jsou:

- ti, kteří jsou závislí na alkoholu nebo jiných toxických látkách,
- ti, kteří nedodrží provozní řád DPS,
- ti, kteří se stali dlužníkem obce a dluh nesplácí.

Nájemní vztahy v domech s pečovatelskou službou se řídí dle příslušných ustanovení občanského zákoníku s tím, že:

1. Nájemní poměr k bytu v DPS se uzavírá na dobu určitou jednoho roku s automatickou prolongací o další rok, pokud rada obce nestanoví jinak.
2. Výpověď z nájmu bytu v DPS upravuje ustanovení § 2301 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Přejedání nájmu je upraveno v ustanovení § 2301 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů („Zemře-li nájemce, nájem bytu zvláštního určení skončí a pronajímatel vyzve osoby, které bydlely v bytě společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží; nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve obdobně nájemcovy dědice“).
4. Výši nájemného určuje rada obce.
5. Výměna bytu je možná pouze a na základě předchozího souhlasu rady obce.

Hlava 3

Čl. VIII

Podmínky pro přijímání osob do Markét

Byty v Markétách jsou určeny osobám:

- jejichž celkový měsíční příjem domácnosti činí max. 1,5 násobek průměrné mzdy stanovené každoročně Českým statistickým úřadem, a to po celou dobu nájmu,
- které jsou plně soběstačné při péči o vlastní osobu a domácnost,
- které pečují o dítě mladší 15 ti let nebo mají úmysl založit rodinu,
- u kterých věk alespoň jednoho s žadatelů o uzavření nájemní smlouvy nepřesahuje 32 let ke dni podání žádosti,
- které nemají vlastní byt nebo žijí v bytě, jehož kvalita jim a jejich rodině neumožňuje zajistit dostatečnou péči o sebe, případně o rodinu, zejména neumožňuje vytvořit podmínky pro výchovu a duševní rozvoj dětí.

Byty v Markétách nejsou určeny osobám:

- jejichž celkový měsíční příjem rodiny je vyšší, než 1,5 násobek průměrné mzdy,
- které jsou poživateli starobního důchodu,
- s projevy agresivity, nesnášenlivostí a asociálního jednání,
- se sklonem k alkoholismu a jiným toxikomániím.

Čl. IX

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele bytu v Markétách

Nájemci není dovoleno:

- přenechat byt nebo jeho část k bydlení jinému,
- vydat souhlas jinému k trvalému pobytu vyjma osob, žijícím s nájemce ve společné domácnosti,
- přijímat bez souhlasu pronajímatele další osoby do společné domácnosti.

Nájemce je povinen 3 měsíce před ukončením nájemní smlouvy doložit pronajímateli přehled celkových příjmů domácnosti za uplynulý kalendářní rok, a to tak, aby bylo prokazatelné, že nepřekročil podmínku 1,5 násobku průměrné mzdy v národním hospodářství stanovené ČSÚ na daný kalendářní rok.

O jakékoli změně nájemní smlouvy rozhoduje rada obce na základě doporučení Bytové komise.

Čl. X

Podání žádosti

Žádost o umístění v Markétách podá žadatel na formuláři, který je k dispozici na Obecním úřadě Velké Březno a na webových stránkách obce Velké Březno. Povinnou přílohou žádosti je výkaz příjmů domácnosti, kterým bude doloženo, že žadatel splňuje podmínku bydlení v Markétách. Žadatel v žádosti uvede důvody, proč požaduje byt v Markétách.

Žádost mohou podat osoby, které spolu chtějí žít ve společné domácnosti a splňují podmínky pro nájem bytu v Markétách.

Obecní úřad žádost zaeviduje.

Čl. XI

Seznam žadatelů o byt v Markétách

Obecní úřad na základě výsledku jednání Bytové komise zpracuje seznam žadatelů o nájem bytu v Markétách, který v pravidelných intervalech, nejméně 1x ročně aktualizuje.

Žádost o byt v Markétách bude vyřazena ze seznamu žadatelů v případě, že:

- žadatel uzavřel smlouvu o nájmu k bytu,
- žadatel sám požádá písemně o vyřazení své žádosti z evidence,
- žadatel písemně odmítne uzavřít nájemní smlouvu k bytu v Markétách, která byla schválena v souladu s jeho žádostí,
- žadatel vyřeší svou situaci jiným způsobem (koupě nebo výstavba vlastního bydlení)
- žadatel svou žádost na opakovanou výzvu obecního úřadu neaktualizuje,
- žadatel má vůči obci Velké Březno dluhy, které nesplácí,
- žadatel zemřel.

Čl. XII

Přípravné řízení

V případě uvolnění bytu v Markétách, prověří obecní úřad podmínky pro uzavření nájemní smlouvy u žadatelů, kteří jsou na 1. – 3. pořadí seznamu žadatelů o nájem bytu v Markétách.

Přednost při uzavření smlouvy o nájmu bytu mají občané, kteří mají trvalé bydliště ve Velkém Březno.

Obecní úřad předloží radě obce ke schválení odůvodněný návrh na uzavření smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení.

Rada obce má právo rozhodovat o přidělení bytu zvláštního určení mimo evidence žadatelů, zejména v mimořádných případech (domácí násilí, psychický nátlak, nepříznivá životní situace a z důvodu veřejného zájmu).

Čl. XIII

Uzavírání nájemní smlouvy

Nájemní smlouvy na byty zvláštního určení se uzavírají s žadatelem na základě schvalujícího usnesení Rady obce Velké Březno. Na základě rozhodnutí rady obce uzavře starosta obce s žadatelem smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou 2 let.

Prodloužení smlouvy o nájmu bytu v Markétách je podmíněno řádným plněním podmínek nájemní smlouvy a splněním podmínky výše společného měsíčního příjmu domácnosti.

Nájemci, se kterými nelze prodloužit smlouvu o nájmu bytu v Markétách jsou:

- ti, jejichž celkový průměrný měsíční příjem domácnosti přesahuje 1,5 násobek průměrné mzdy,
- ti, kteří opakovaně porušují domovní řád,
- ti, kteří se stali dlužníky obce a dluh nesplácí.

Výši nájemného určuje rada obce.

Čl. XIV

Udělování výjimek

O výjimkách z těchto pravidel rozhoduje rada obce.

Pokud je doručena opětovná žádost o výjimku z pravidel a nejsou v žádosti obsaženy nové skutečnosti mající vliv na její posouzení, je v působnosti úseku správy obecního majetku, resp. pověřeného pracovníka, tuto žádost odmítnout a nepředložit k projednání radě obce.

Hlava 4

Čl. XV

Závěrečná ustanovení

Zařazením žádosti do evidence žadatelů se nevytváří pro žadatele vůči obci právní nárok na uzavření nájemní smlouvy ani vznik povinnosti obce vůči žadateli byt do nájmu poskytnout.

Žadatel ztrácí nárok na uzavření nájemní smlouvy, pokud do 7 dnů od doručení výzvy k uzavření smlouvy o nájmu bytu bez vážných důvodů byt nepřevzme a neuzavře nájemní smlouvu s pronajímatelem.

Podle těchto pravidel se nově posoudí i žádosti o pronájem bytu v DPS(Markétách) podané před účinností těchto pravidel. V případě neplnění podmínek daných těmito pravidly budou žádosti v souladu s pravidly pracovníkem úseku správy obecního majetku vyřazeny, pokud na vyzvání žadatel neuvede k žádosti nové aktuální skutečnosti, kterými by byla žádost v souladu s těmito pravidly.

Čl. XVI
Schvalovací ustanovení

Tato pravidla schválila Rada obce Velké Březno na svém zasedání dne 19.10.2016 usnesením číslo 262/I/a/2016 a nabývají účinnosti dne 1. 1. 2017.

Mgr. Michal Kulháněk
starosta obce

Ing. Mgr. Michal Šidák
místostarosta obce