

Pravidla pro nájem bytů v domech zvláštního určení v majetku obce Radvanice

I.

Základní ustanovení

Práva a povinnosti pronajímatelů a nájemců upravuje zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který vymezuje **byty v domech zvláštního určení** jako byty v domech s pečovatelskou službou (**DPS**) s tím, že smlouvu o nájmu bytu může pronajímatel uzavřít jen na základě doporučení speciální komise (pečovatelka, jednatel společnosti BYTY Radvanice a jeden člen ze zastupitelstva) obce Radvanice.

Výlučným vlastníkem domu a jednotlivých bytů je obec Radvanice a funkcí pronajímatele a správcem objektu je pověřena společnost BYTY Radvanice s.r.o. a to na základě plné moci a mandátní smlouvy mezi obcí Radvanice a společností. Skutečnost o vlastnictví je zapsána na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Radvanice u Katastrálního úřadu v Trutnově

II.

Přehled o bytovém fondu

Počet bytů se zajištěnou pečovatelskou službou - v DPS, Radvanice č.p.27 je 11 bytů.

Byty zvláštního určení nikterak nenahrazují nemocniční zařízení či pobytovou sociální službu. Byt má základní vybavení (kuchyňská linka, sprchový kout, umyvadlo, wc kombi, bojler na ohřev teplé vody) a nájemce si jej musí vybavit vlastním nábytkem.

III.

Žádosti o nájem bytu

1. Žádost o nájem **bytu v domech zvláštního určení** se podává písemně pronajímateli a pronajímatelem je předkládána speciální komisi, která rozhoduje o umístění. Tiskopis – žádost je na internetových stránkách obce Radvanice, včetně vyjádření od ošetřujícího lékaře žadatele. Žádost si může dát - senior starší 60 let

- lidé s tělesným a zdravotním postižením starší 50 let

Požadované údaje žádosti:

- a) základní osobní údaje žadatele
- b) základní údaje o nejbližších příbuzných včetně kontaktů a informací o možnosti poskytnutí péče z jejich strany, případně osobou blízkou, která převezme zodpovědnost za umístění žadatele do vhodného zařízení v případě zhoršení jeho zdravotního stavu
- c) zdůvodnění žádosti a vyjádření souhlasu s pravidly užívání bytu v domě zvláštního určení, se kterými je žadatel seznámen pronajímatelem při podání žádosti
- d) souhlas s poskytnutím informace o zdravotním stavu
- e) vyjádření lékaře – popis zdravotního stavu, (ne)doporučení
- f) prohlášení o svéprávnosti a soběstačnosti

2. Posuzování žádostí o nájem bytu v domě zvláštního určení provádí individuálně speciální komise obce Radvanice a to na základě zjištěných skutečností po místním šetření.

Důvodem nepřijetí žádosti může být – odmítnutí místního šetření skutečnosti, uvedení nepravdivých údajů, špatně vyplněná žádost, bez závažných důvodů odmítne nabízený byt, písemně požádá o vyřazení, odvolá souhlas s nakládáním osobních údajů

IV.

Evidence žadatelů – přidělování bytů

Evidenci žadatelů o nájem bytů v domě zvláštního určení vede pronajímatel, který společně se speciální komisí tvoří základní seznam pro výběr nejvhodnějšího žadatele pro přidělení uvolněného bytu. Podáním žádosti o pronájem bytu zvláštního určení žadateli nevzniká právní nárok na pronájem bytu zvláštního určení, resp. uzavření příslušné nájemní smlouvy.

V.

Nájemní smlouva

1. Smlouvu o nájmu bytu připravuje pronajímatel bytů v souladu s ustanoveními Občanského zákoníku č.89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na základě těchto pravidel a na základě pravidel pro přidělování nájemních bytů v obci Radvanice v domech zvláštního určení. Smlouva o nájmu musí mít písemnou formou.

2. Nájemní smlouva se s nájemcem uzavírá na dobu neurčitou, pokud podmínkám těchto pravidel odpovídá zdravotní stav nájemníka.

3. Součástí nájemní smlouvy občana, kterému byl přidělen byt v domě zvláštního určení je:

- a) podmínka zákazu chovu domácích zvířat - výjimku je oprávněna na základě doporučení speciální komise povolit obec v odůvodněných případech a to především u občanů s těžkým zdravotním postižením, kteří jsou na doporučení odborného lékaře vlastníky buď **vodících psů** (nevidomí občané) nebo **asistenčních psů** (porucha hybnosti). Ve vyjmenovaných případech jsou pak součástí nájemní smlouvy i individuální podmínky pro chov těchto psů v bytě
- b) zákaz užívání propan-butanových vaříčků s ohledem na bezpečnost uživatelů bytů
- c) porušení zákazů uvedených v odst. 3 a, b je důvodem pro výpověď z nájmu bytu
- d) zákaz kouření ve všech prostorech domu, včetně pronajatého bytu
- e) využívání služeb pečovatelky za úplaty (nákupy, úklid, praní mytí oken a jiné...)
- f) soužití nájemců v tomto domě: nájemci jsou povinni dbát, aby bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem nájemcům nerušené a klidné obývání bytu a společných prostor, vzájemně se chovat slušně, snášenlivě, ohleduplně a tolerantně a dle svých možností si pomáhat. Pozor na dodržování nočního klidu, kdy je stanovena doba od 22,00 do 6,00hodin. Pozor na velmi hlasitou hudbu či televizi v bytě.
- g) v tomto domě není dovoleno skladovat předměty, které nejsou určeny k vybavení bytu. Nejsou zde sklepní prostory a ani společné ostatní prostory na skladování-kol, pneu k autům, nepotřebný nábytek a podobně.

4. Nájemní smlouvu s novým nájemcem, který sdílí společnou domácnost s druhem (družkou), nelze uzavřít jako společný nájem bytu nového nájemce a jeho druha (družky). Smlouva bude pronajímatelem bytů uzavřena pouze s novým nájemcem.

VI.

Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu

1. Povinnost pronajímatele i nájemce se plně řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, ustanoveními těchto pravidel a pravidel pro přidělování nájemních bytů v obci Radvanice.

2. Přijetí osoby blízké do bytu (manžel/ka), (druh/družka) je nájemce povinen v předstihu minimálně jednoho měsíce oznámit pronajímateli. Případné nastěhování jiných osob musí být se souhlasem speciální komise.

VII.

Podnájem bytu

1. Pronajatý byt zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení nebo jeho část nelze přenechat do podnájmu jiné osobě.

2. Porušení povinnosti uvedené v odst. VII/1 je důvodem pro výpověď z nájmu bytu podle Občanského zákoníku 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

VIII.

Přechod nájmu bytu

1. Pokud zemře nájemce bytu v domě zvláštního určení (byt s pečovatelskou službou), který splňoval podmínky pro jeho přidělení a pozůstalý partner podmínky splňuje také, přechází právo užívání bytu na tohoto partnera.

2. V případě, že pozůstalý partner po nájemci bytu v domě zvláštního určení (bytu s pečovatelskou službou) nespĺňuje podmínky pro přidělení uvedeného bytu, je povinen byt uvolnit pro žadatele, který tyto podmínky splňuje. Povinnost poskytnout ubytování pro občana v této situaci přechází na pronajímatele.

4. Přechod nájmu bytu bere na vědomí obec Radvanice.

IX.

Výměna bytů

Výměnu bytů lze dohodnout pouze se souhlasem obce, souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Vzájemně lze mezi sebou měnit:

- byty v domě zvláštního určení
- jiný byt ve vlastnictví obce za byt v domě zvláštního určení lze směnit za předpokladu, že žadatel o směnu z jiného bytu v majetku obce splňuje podmínky pro přidělení bytu zvláštního určení

X.

Přechodná ustanovení

Všechny dosavadní žádosti o nájem bytu v domě zvláštního určení zůstávají zařazeny v evidenci žadatelů u pronajímatele.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Byty v DPS, Radvanice č.p.27, nejsou určeny pro osoby, vyžadující celodenní péči. Pokud pečovatelka zjistí dlouhodobé zhoršení zdravotního stavu uživatele bytu je postupováno následovně. Vhodnost dalšího setrvání v DPS posoudí lékař. Pokud zdravotní stav neodpovídá podmínkám těchto pravidel, uživatel bytu /případně osoba blízká dle čl.3, odst.1, písm b)/ musí řešit bytovou situaci nájemníka neprodleně jiných způsobem.

2. Tato pravidla byla schválena zastupitelstvem obce dne 29.2.2024 schválená a nabývají účinnosti od 1.3.2024.

starosta obce Radvanice