

Pravidla pro pronájmy obecních bytů v Domě pro seniory Křenovice

Zastupitelstvo obce Křenovice se na svém zasedání dne 13. 6. 2022, usnesením č. 16, usneslo vydat tato pravidla pro pronájmy bytů v Domě pro seniory Křenovice, která byla upravena na zasedání zastupitelstva obce dne 12. 9. 2022.

Čl. 1

Základní ustanovení

1. Tato pravidla určují postup při podávání žádostí, výběru nájemce a ubytovaného (dále společně jen nájemce), uzavírání nájemních smluv a smluv o ubytování (dále společně jen nájemní smlouvy) a pravidla pro nájmy bytových jednotek a ubytování v ubytovacích jednotkách (dále společně jen nájmy) v domě pro seniory.
2. Jedná se o bytové jednotky a ubytovací jednotky (dále jen „byt“) v Domě pro seniory v Křenovicích na ulici Školní č. p. 762. Byty jsou bezbariérové a jsou určeny primárně pro občany Křenovic, kteří jsou příjemci starobního nebo invalidního důchodu, a kteří jsou schopni samostatně vést domácnost.

Čl. 2

Organizační ustanovení

1. Obecní úřad Křenovice zabezpečuje v rámci samostatné působnosti obce mimo jiné pronajímání obecních bytů, vede evidenci obecních bytů, jejich členění podle velikosti, eviduje údaje o jejich nájemcích a event. o osobách žijících ve společné domácnosti s nájemcem, eviduje uvolněné byty, vyhodnocuje žádosti žadatelů o pronájem obecních bytů v Domě pro seniory Křenovice a o tomto vyhodnocení zpracovává stanovisko.
2. Starosta obce rozhoduje o podaných žádostech. Stanovisko Obecního úřadu Křenovice je pak jedním z podkladů rozhodnutí.
3. Starosta obce postupem dle těchto Pravidel na základě splnění dále uvedených podmínek uzavírá nájemní smlouvy s vybranými žadateli.

Čl. 3

Žadatel o nájem bytu

1. Žadatelem může být s ohledem na určení domu pro seniory výlučně příjemce starobního nebo invalidního důchodu, který je schopen samostatně vést domácnost. Nájemcem bytu (ani osobou žijící ve společné domácnosti) nemůže být občan v produktivním věku, přestože ve společné domácnosti s žadatelem dosud žil. To neplatí, pokud se jedná o manžela/manželku (popř. druhu/družku, sourozence).
2. Žadatel nesmí mít k datu podání žádosti nedoplatky vůči Obci Křenovice.

Čl. 4 Žádost

1. Písemné žádosti o nájem obecního bytu v Domě pro seniory Křenovice se podávají prostřednictvím Obecního úřadu Křenovice na předepsaném formuláři, který je umístěn na webových stránkách obce nebo je k vyzvednutí na obecním úřadě.
2. Obecní úřad podané žádosti o nájem bytů v domě pro seniory eviduje a sestavuje seznam žadatelů. Žadatelé mají právo na informace o svém umístění v seznamu žadatelů.
3. Při jakékoliv změně údajů uvedených v žádosti je třeba tuto skutečnost neprodleně oznámit písemně obecnímu úřadu, který provede vyznačení změny v původní žádosti zájemce o nájmu bytu.
4. Žadatel může v žádosti uvést i další skutečnosti, důležité pro posouzení její důvodnosti.
5. Nemá-li žádost předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže obecní úřad žadateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.

Čl. 5 Výběrové řízení

1. Uvolní-li se obecní byt v domě pro seniory, je dnem následujícím po dni, ve kterém došlo k uvolnění takového bytu zahájeno výběrové řízení na jeho obsazení.
2. Výběrové řízení se uskutečňuje posouzením podaných žádostí, resp. žadatelů uvedených v seznamu dle čl. 4 odst. 2, a to dle stavu ke dni zahájení výběrového řízení. Toto posouzení provádí Obecní úřad Křenovice, který následně se svým stanoviskem předkládá žádosti k rozhodnutí starostovi obce.
3. S respektováním předchozího odstavce budou v rámci výběrového řízení zpravidla upřednostněni žadatelé, kteří mají v Křenovicích trvalý pobyt nejméně 5 let, a dále ti, kteří mají v Křenovicích děti, sourozence, nebo v obci v minulosti dlouhodobě žili (min 20 let).
4. Ve výběrovém řízení budou vždy upřednostněni žadatelé, kteří mají trvalý pobyt v obci Křenovice, kteří se nachází v tíživé situaci v rodině, kterou nelze řešit jiným způsobem. Za tíživou situaci ve smyslu předchozí věty se považuje zejména domácí násilí doložené podáním trestního oznámení na pachatele nebo potvrzením lékaře o opakovaném ublížení na zdraví.
5. Starosta obce pořizuje zápis z výběrového řízení, jehož součástí je alespoň seznam posuzovaných žádostí, hodnotící kritéria, stanoviska Obecního úřadu Křenovice (viz čl. 2 odst. 2), pořadí žadatelů a zdůvodnění výběru konkrétního žadatele.
6. Obecní úřad Křenovice následně v souladu s právními předpisy archivuje zápis z výběrového řízení.
7. V případě uvolnění bytu bude žadatel vedený v pořadníku na prvním místě o této skutečnosti obecním úřadem písemně vyrozuměn. V případě, že nabídku na pronájem uvolněného bytu žadatel na základě písemného vyrozumění OÚ odmítne a bude trvat na ponechání své žádosti v pořadníku, bude jeho žádost zařazena na poslední místo a nemůže za sebe určovat náhradníka.

Čl. 6 Uzavření smlouvy

1. Podmínkou uzavření smlouvy je mobilita žadatele, tj. samostatnost v pohybu a při vykonávání běžných hygienických potřeb. Před uzavřením smlouvy bude žadatel povinen doložit *Vyjádření lékaře o vhodnosti umístění žadatele do Domu pro seniory Křenovice a Prohlášení blízké osoby* (formuláře jsou k dispozici na OÚ Křenovice).
2. Starosta obce uzavírá nájemní smlouvu se žadatelem vybraným postupem dle čl. 5. Nájemní smlouvou o nájmu bytu v Domě pro seniory Křenovice se rozumí nájemní smlouva s textem schváleným zastupitelstvem obce. Tuto smlouvu vyhotovuje a starostovi obce předkládá obecní úřad.
3. Starosta obce může ze závažných důvodů neuzavřít smlouvu s vybraným žadatelem. Takové rozhodnutí je povinen písemně oznámit a zdůvodnit zastupitelstvu obce. Dojde-li k neuzavření smlouvy, je dnem oznámení zastupitelstvu obce dle předchozí věty zahájeno nové výběrové řízení dle čl. 5.

Čl. 7 Pravidla nájmu

1. Nájemní smlouvy v domě pro seniory se uzavírají na dobu určitou na dva roky. Pro prodloužení nájemního vztahu bude uzavřena nová nájemní smlouva, kde bude nutné opět doložit splnění podmínek dle čl. 3. a čl. 6. (tj. předložit *Vyjádření lékaře o vhodnosti umístění žadatele do Domu pro seniory a Prohlášení blízké osoby*)
2. Byt nebo jeho část nelze přenechat do podnájmu jiné osobě.

Čl. 8 Změny a zánik nájmu

1. Vzájemné výměny bytů v Domě pro seniory jsou možné na základě žádosti o výměnu bytů, jejíž přílohou bude dohoda o výměně bytu. Žádosti schvaluje zastupitelstvo obce. V případě, že zastupitelstvo obce žádost schválí, uzavírá s nájemci starosta obce nové nájemní smlouvy, a to postupem dle čl. 6 odst. 2.
2. Uvolní-li se v Domě pro seniory byt, mohou stávající nájemci požádat o přestěhování do takto uvolněného bytu. Požádá-li o přestěhování více stávajících nájemců bytů, rozhoduje o pronájmu uvolněného bytu starosta obce. Jde především o situace, kdy v bytě svojí velikostí vhodnou pro dvě osoby zůstane po opuštění bytu jedním nájemcem bydlet nájemce sám a tento projeví zájem přestěhovat se do uvolněného bytu menší velikosti. O žádostech o přestěhování je rozhodováno přednostně před vypsáním výběrového řízení dle čl. 5.
3. V případě, že nájemce nebude již schopen samostatně vést domácnost, bude po dohodě s rodinnými příslušníky (popř. osobou blízkou) ukončen nájem. V takovém případě si nájemce sám zajistí jiné bydlení a s pomocí rodinných příslušníků či blízké osoby vyklidí pronajatý byt do 2 týdnů od ukončení nájmu.
4. Zemře-li nájemce, přechází nájem na osobu, která s ním ke dni jeho smrti žila po dobu nejméně jednoho roku ve společné domácnosti pouze v případě, že je tato osoba též poživitelem starobního nebo invalidního důchodu, pokud se pronajímatel s touto osobou nedohodnou jinak. Nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve nájemcovy dědice nebo osobu blízkou, aby byt vyklidili nejpozději do dvou týdnů ode dne, kdy výzvu obdrží. Po dohodě s vlastníkem domu lze ze závažných důvodů lhůtu prodloužit.

Čl. 9
Krizový byt

1. Zastupitelstvo obce může z důvodu řešení výjimečných naléhavých případů sociální potřeby a nouze určit byt ve vlastnictví obce jako krizový. Jednalo by se např. o přechodné ubytování matek s dětmi v případě krize v rodině, dále by se dal byt využít při zajištění náhradního ubytování pro občany obce v případě mimořádných situací (např. požár, povodně).
2. O pronájmu krizového bytu rozhoduje zastupitelstvo obce.
3. Nájemní smlouva ke krizovému bytu bude uzavřena na dobu určitou, nejdéle však na 1 rok.

Čl. 10
Služební byt

1. Zastupitelstvo obce může z důvodu potřeby vyčlenit byt ve vlastnictví obce jako byt služební. Nájem služebního bytu se řídí ustanovením § 2297, § 2298 a § 2299 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. O přidělení služebního bytu rozhoduje zastupitelstvo obce dle svého uvážení.

Čl. 11
Přechodné ustanovení

1. První výběrové řízení pro obsazení domu pro seniory bude zahájeno 1. 8. 2022.
2. V případě většího počtu žádostí budou neúspěšní žadatelé zařazeni na seznam žadatelů (viz čl. 4 odst. 2) a budou automaticky zařazováni do následujících výběrových řízení, ledaže výslovně projeví nesouhlas s takovým postupem.

Čl. 12
Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy vzniklé mezi obcí a ostatními účastníky jsou vztahy občanskoprávní a řídí se příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění.
2. Tato pravidla nabývají platnosti schválením v zastupitelstvu obce.

Zdeněk Žabenský
starosta obce

Petr Maděra
místostarosta obce