



Pravidla pro uzavírání nájemních smluv na byty v domě s pečovatelskou službou v Žamberku

Číslo pravidel:	SAM 3204	Vydání č.:	01	Výtisk č.:	01
Platnost od:	9.7.2003	Účinnost od :	1.8.2003	Platnost do:	
Zpracoval:	Bytová komise	Dne:		Podpis:	
Přezkoumal:		Dne:		Podpis:	
Schválil:	Rada města Žamberka	Dne:	9.7.2003	Podpis:	

Obsah:

1	ÚVOD.....	3
2	PRAVIDLA PRO PŘIJÍMÁNÍ OBČANŮ	3
3	ROZHODOVÁNÍ O UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY V DPS	3
4	UZAVÍRÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV V DPS	4
5	PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE BYTU V DPS	4
6	SPOLEČNÝ NÁJEM, PŘECHOD NÁJMU BYTU	4
7	ZÁNİK NÁJMU BYTU V DPS.....	5
8	PODNÁJEM BYTU V DPS	5
9	VÝMĚNA BYTU V DPS	5
10	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	5

1 **Úvod**

1.1 **Předmět dokumentu**

Tato pravidla upravují podmínky a způsob uzavírání nájemních smluv na byty, které budou postupem stanoveným těmito pravidly pronajímány jako byty v domě zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou (DPS) v Žamberku.

Byty v domě s pečovatelskou službou ve smyslu těchto pravidel se rozumí byty ve vlastnictví města Žamberk, které se nalézají v č.p. 357 ul. Albertova.

2 **Pravidla pro přijímání občanů**

Byty v domě s pečovatelskou službou jsou určeny občanům ČR, především s trvalým pobytem v obvodu pověřeného úřadu Žamberk, tedy s trvalým pobytem v obcích Česká Rybná, České Petrovice, Dlouhoňovice, Hejnice, Helvíkovice, Kameničná, Klášterec nad Orlicí, Kunvald, Líšnice, Lukavice, Pastviny, Záchlumí, Žamberk,

- a) se sníženou soběstačností, především důchodového věku,
- b) kteří potřebují některý z pečovatelských úkonů,
- c) u kterých je předpoklad, že vzhledem k věku nebo zdravotnímu stavu budou při pobytu v DPS úkony PS přijímat,
- d) kteří žijí v bytě, jehož kvalita jim a jejich rodině neumožňuje zajistit dostatečnou péči o sebe (byt v poschodí bez výtahu, topení na pevná paliva, špatné hygienické podmínky),
- e) kteří žijí v nepříznivých sociálních podmínkách (jsou osamělí, příbuzní žijí mimo trvalé bydliště žadatele, příbuzní se o žadatele řádně nestarají).

Pokud je žadatel o byt v DPS nájemcem bytu ve vlastnictví města, bude smlouva o nájmu bytu v DPS uzavřena za podmínky, že ukončí nájem dosavadního obecního bytu; výjimka z této podmínky platí jen pro případ, že s nájemcem žili ve společné domácnosti členové rodiny – příslušníci domácnosti, kteří splňují podmínky pro přechod nájmu bytu podle § 708 občanského zákoníku.

Vyjádřením praktického lékaře je nutno doložit, že zdravotní stav žadatele o nájem bytu mu umožní samostatné bydlení v DPS.

3 **Rozhodování o uzavření nájemní smlouvy v DPS**

Žádost o uzavření nájemní smlouvy přijímá odbor sociálních věcí a zdravotnictví Městského úřadu v Žamberku, a to prostřednictvím podatelny MěÚ. Odbor sociálních věcí a zdravotnictví žadatele zaeviduje v seznamu žadatelů o byty v DPS.

Odbor sociálních věcí a zdravotnictví doplní žádost o sociální šetření a další potřebné doklady - písemnosti. Seznam žadatelů předloží komisi Rady města Žamberk pro přidělování bytů v domě s pečovatelskou službou, která podle pravidel uvedených v čl. II a závěrů sociálních šetření pracovníků odboru sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ sestaví pořadník žadatelů o byty v DPS. V souladu se zák. č. 102/1992 Sb. je k uzavření smlouvy o nájmu bytu třeba doporučení odboru sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ v Žamberku.

Na základě sestaveného pořadníku bude Radě města předložen návrh na uzavření nájemní smlouvy na byt v DPS.

4 Uzavírání nájemních smluv v DPS

Souhlas Rady města s uzavřením nájemní smlouvy oznámí odbor sociálních věcí a zdravotnictví písemně žadateli o uzavření nájemní smlouvy na byt v DPS do 10 kalendářních dnů po jeho udělení.

Nájemní smlouvu uzavře firma, která je pověřena správou bytů ve vlastnictví města (dále jen Správa budov Žamberk s.r.o., Klostermannova 990, Žamberk), do osmi dnů od převzetí oznámení souhlasu s uzavřením nájemní smlouvy žadatelem. Pokud v tomto termínu nebude nájemní smlouva bez vážných důvodů (např. nemoc, pobyt ve zdravotnickém zařízení) na straně nájemce uzavřena, souhlas bude odborem sociálních služeb zrušen a Radě města předložen návrh na uzavření nájemní smlouvy s dalším uchazečem z pořadníku.

5 Práva a povinnosti nájemce bytu v DPS

Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu zaměstnancům Správy budov Žamberk potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel (§ 692 OZ).

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě, případně upozornit na tyto závady a poškození zaměstnance Správy budov Žamberk, který zajistí odstranění závad a poškození na náklady nájemce (§ 693 OZ).

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad (§ 694 OZ).

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze s předchozím písemným souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů (§ 695 OZ).

Úhrada nájemného a plnění poskytovaná s užíváním bytu se provádí způsobem dohodnutým s obstaravatelskou firmou. Úhrada za úkony pečovatelské služby bude prováděna na základě „Rozhodnutí o úhradách za úkony PS“ zaměstnanci Centra sociální péče města Žamberk (dále jen CSP) do konce následujícího měsíce po kalendářním měsíci, za který úhrada náležela.

Na uzavření nájemní smlouvy na byt v domě s pečovatelskou službou není právní nárok.

V bytech se zakazuje držení zvířat.

Nájemce před uzavřením nájemní smlouvy souhlasí s instalací nadřízeného klíče používaného za podmínek stanovených ředitelem Centra sociální péče města Žamberk.

Seznámení s těmito pravidly stvrdí žadatel o uzavření nájemní smlouvy na byt v DPS v Žamberku svým vlastnoručním podpisem před uzavřením této nájemní smlouvy.

6 Společný nájem, přechod nájmu bytu

Pro byty v domech s pečovatelskou službou neplatí ustanovení OZ o společném nájmu manžely a o přechodu nájmu bytu dle § 703 – 708 OZ.

7 Zánik nájmu bytu v DPS

Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí (§ 710 OZ).

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu podle § 711 odst. 1 OZ.

8 Podnájem bytu v DPS

Nájemci bytu v domech s pečovatelskou službou v Žamberku není dovoleno přenechat část nebo celý byt k bydlení jinému občanovi.

9 Výměna bytu v DPS

Výměnu bytu lze provést na základě písemného návrhu ředitele CSP, a to pouze v domě s pečovatelskou službou.

V případě, že nájemce přestane plnit podmínky pro uzavření nájemní smlouvy v bytech DPS, může být dán souhlas k výměně za byt, jehož nájemce je zařazen do pořadníku čekatelů na byt v DPS. Tomuto souhlasu musí předcházet písemná žádost obou nájemců a písemné doporučení ředitele CSP města Žamberk.

10 Závěrečná ustanovení

Tato pravidla schválila Rada města Žamberk na svém zasedání dne 9. července 2003 svým usnesením č. 03/RADA/20 a nabývají účinnosti dne 1. srpna 2003.

Řízení výtisků			
Název a pořadí výtisku	Médium <small>(papír, databáze, audio kazeta....)</small>	Za výtisk odpovídá	Místo uložení
OS 3204	digi	vedoucí KTAJ	předpisy města PMD
OS 3204	digi	vedoucí PRAV	web
OS 3204 – výtisk 01	papír	vedoucí KTAJ	registr předpisů
OS 3204 – výtisk 02	papír	sekretariát KSTA	registr předpisů