# **Pravidla pro pronajímání bytů v**

# **Bytovém domě s pečovatelskou službou v Pastvinách**

## Účel

Tato pravidla stanoví podmínky a způsob pronajímání bytů zvláštního určení v Bytovém domě s pečovatelskou službou v Pastvinách (dále BDSP).

Tento dům s byty je ve vlastnictví dobrovolného svazku obcí Rozvoj regionu obcí pod Zemskou branou se sídlem Pastviny 32, 564 01 Pastviny (dále jen Svazek).

## Pravidla pro pronajímání bytů

Byty zvláštního určení v BDSP jsou určeny především pro osoby s trvalým pobytem na katastrálním území obcí, které jsou členy Svazku.

*Těmito obcemi jsou*: Klášterec nad Orlicí, Kunvald, České Petrovice, Pastviny a Nekoř. Osobám z jiných lokalit lze byt pronajmout pouze v případě volné kapacity. Současně se pak jedná o osoby:

1. se sníženou soběstačností, především z důvodu věku, nebo zhoršeného zdravotního stavu
2. které z výše uvedených důvodů potřebují, nebo je předpoklad, že budou využívat některé ze základních činností, které pečovatelská služba Pastviny poskytuje
3. které žijí v bytě či domě, jehož „překážky“ jim, nebo jejich rodině neumožňují zajistit dostatečnou péči o vlastní osobu. (byt v patře bez výtahu, nevyhovující hygienické podmínky…)
4. které žijí v nepříznivých sociálních podmínkách (osoby osamělé, příbuzní žijí daleko a nemohou, nebo se nechtějí o žadatele o byt řádně postarat

Pokud je žadatel o byt v BDSP nájemcem bytu ve vlastnictví výše uvedených obcí, bude smlouva o nájmu bytu v BDSP uzavřena za podmínky, že ukončí nájem dosavadního obecního bytu. Výjimka je možná jen pro případ, že s nájemcem žili ve společné domácnosti členové rodiny, kteří splňují podmínky pro přechod nájmu bytu podle § 708 občanského zákoníku.

## Bytový dům s Pečovatelskou službou NENÍ určen pro osoby:

* které si nájmem bytu v BDSP vyřeší nepříznivou bytovou, nebo finanční situaci,
* které nejsou v nepříznivé sociální situaci, a to z důvodu věku, chronického onemocnění, nebo zdravotního postižení,
* které bez cizí pomoci nejsou schopni zvládat více než 1 ze základních životních potřeb. (mobilita, orientace, komunikace, stravování, oblékání a obouvání, tělesná hygiena, výkon fyziologické potřeby, péče o zdraví, osobní aktivity, péče o domácnost)

## Rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy v BDSP

O uzavření smlouvy o nájmu bytu s novým nájemníkem rozhoduje Výbor Svazku, přičemž přihlíží k povaze nepříznivé sociální situace, ve které se žadatel o byt nachází, a to na základě sociálního šetření, které u zájemce o byt proběhne. Toto šetření provede sociální pracovník pečovatelské služby Pastviny. Výbor sestavuje předběžný pořadník uchazečů o byt. Dle zákona č. 89/2012 Sb., § 3075 lze uzavřít smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností a nájem lze vypovědět jen s předchozím souhlasem tohoto úřadu. V tomto případě je to městský úřad Žamberk, odbor sociálních věcí a zdravotnictví.

## Možnosti podání žádosti

V případě zájmu o pronájem bytu v BDSP č. p. 140 v Pastvinách zájemce kontaktuje buďto:

* jednatele vlastníka domu pana Ladislava Škůrka na tel.: **776 130 311**, nebo
* bytovou referentku Pavlínu Faltusovou na tel.: **734 575 057**,

kteří sdělí potřebné informace. Žádost o pronájem bytu je umístěna na webu BDSP **www.zemska-brana.cz**, odkud je možné si ji stáhnout, vytisknout, vyplnit a

* osobně, nebo
* poštou na adresu **Bytový dům s pečovatelskou službou, Pastviny 140, 564 01 Žamberk**

doručit do kanceláře BDSP.

* Společně s Žádostí o nájem bytu je doloženo vyjádření ošetřujícího lékaře o vhodnosti bydlení v bytě zvláštního určení pro konkrétní osobu a doklad, který prokazuje, že se jedná o osobu, pro kterou je tento druh bydlení určen.

## Uzavření nájemní smlouvy

Souhlas Výboru Svazku s uzavřením nájemní smlouvy a doporučení obce s rozšířenou působností oznámí jednatel Svazku žadateli nejprve telefonicky a pak i písemně a to do 14-ti dní od udělení tohoto souhlasu.

Nájemní smlouvu uzavře bytový referent, který je pověřen správou bytů ve vlastnictví Svazku do 8 dnů od převzetí oznámení o souhlasu s uzavřením nájemní smlouvy s žadatelem. Pokud v tomto termínu nebude nájemní smlouva bez vážných důvodů (např. nemoc, pobyt ve zdravotnickém zařízení) na straně žadatele uzavřena, souhlas bude Výborem Svazku zrušen a Výboru bude předložen návrh na uzavření nájemní smlouvy s dalším uchazečem z pořadníku.

## Práva a povinnosti nájemce bytu BDSP

* Nájemce je při podpisu nájemní smlouvy povinen složit jistinu ve výši 10. 000,- Z této jistiny budou při ukončení nájmu hrazeny případné škody, které vznikly v souvislosti s užíváním bytu, nebo neuhrazené nájemné. V případě, že nájemce žádné škody nezpůsobil bude mu jistina v plné výši vrácena. V případě úmrtí nájemce, se jistina stane součástí dědického řízení.
* Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů oznámit bytovému referentovi potřebné opravy, které má nést pronajímatel.
* V případě ukončení nájmu, je Nájemce povinen předat byt v takovém stavu, ve kterém ho převzal k užívání.
* Další práva a povinnosti jsou uvedeny v „Domovním řádu BDSP Pastviny“, který je nedílnou přílohou Nájemní smlouvy.

## Společný nájem, přechod nájmu bytu

Pro byty v domech s pečovatelskou službou neplatí ustanovení občanského zákoníku o společném nájmu manžely a o přechodu nájmu bytu dle § 743-750.

## Zánik nájmu bytu v BDSP

* Nájem bytu může zaniknout písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem

(1) Zemře-li nájemce, nájem bytu zvláštního určení skončí a pronajímatel vyzve členy nájemcovy

domácnosti, kteří v bytě žili ke dni smrti nájemce a nemají vlastní byt, aby byt vyklidili nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. Nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve nájemcovy dědice, aby byt vyklidili nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží.

(2) Pokud v bytě zvláštního určení žila ke dni smrti nájemce osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dosáhla věku sedmdesáti let, která žila s nájemcem nejméně jeden rok ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, přejde na ni nájem ke dni smrti nájemce, pokud se pronajímatel s touto osobou nedohodnou jinak.

(3) Nájem bytu zvláštního určení může pronajímatel vypovědět pouze s předchozím souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právního nástupce.[[1]](#footnote-1)

## Podnájem bytu BDSP

Nájemci bytu BDSP není dovoleno přenechat část nebo celý byt k bydlení jinému občanovi.

## Závěrečná ustanovení

Tato pravidla schválil Výbor svazku obcí Rozvoj regionu obcí pod Zemskou branou dne 5. 12. 2019

1. Nový občanský zákoník § 2301 [↑](#footnote-ref-1)