

Město Štětí



**Pravidla Města Štětí
pro nájem bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení
v majetku Města Štětí**

schválená dne 29. 3. 2017 usnesením Rady Města Štětí č. 2017/7/219

Obsah

	strana č.
Článek 1 – Základní ustanovení	3
Článek 2 – Přehled o bytovém fondu	3
Článek 3 – Žádosti o nájem bytu	4
Článek 4 – Evidence žadatelů	5
Článek 5 – Nájemní smlouva	6
Článek 6 – Některá ustanovení o právech a povinnostech z nájmu bytu	6
Článek 7 – Podnájem bytu	6
Článek 8 – Přechod nájmu bytu	7
Článek 9 – Bytová náhrada	7
Článek 10 – Výměna bytu	7
Článek 11 – Přechodná ustanovení	8
Článek 12 – Závěrečná ustanovení	8

Článek 1

Základní ustanovení

1. Tato pravidla upravují postupy a podmínky pro pronajímání bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení v majetku Města Štětí (dále jen město). Práva a povinnosti pronajímatelů a nájemců upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)
2. Byty zvláštního určení jsou vymezeny § 2300 a § 2301 občanského zákoníku jako byty určené pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byty v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byty v domě s pečovatelskou službou.
3. Rada Města Štětí (dále jen RM) je výkonný orgán obce v samostatné působnosti, přísluší jí zásadní rozhodovací pravomoc při naplňování úkolů těchto pravidel, ve smyslu ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. RM je oprávněna k rozhodování o ostatních záležitostech souvisejících s těmito pravidly, rovněž tak o výjimkách z těchto pravidel. RM rozhoduje svým usnesením o přidělování bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení do nájmu, a to na základě doporučení komise sociálních služeb a bydlení.

Článek 2

Přehled o bytovém fondu

1. Počet bytů zvláštního určení (bezbariérové byty) :
 - 2 byty - Zahradní 748, Štětí
 - 2 byty - Zahradní 749, Štětí
 - 8 bytů - Dům s pečovatelskou službou (dále jen DPS), Školní 700, Štětí
2. Počet bytů v domech zvláštního určení (mimo bezbariérových bytů)
 - 40 bytů - DPS, Školní 700, Štětí
 - 19 bytů (+ 1) - Dům s chráněnými byty (dále jen DsCHB), U cementárny 452, Štětí
3. Byty spravuje Odbor majetku a investic Městského úřadu Štětí (dále jen správce bytů), který je povinen do 7 dnů nahlásit Odboru sociálních věcí Městského úřadu (dále jen OSV) nastalé skutečnosti:
 - nájemcem uvolněný byt
 - byt uvolněný z důvodu úmrtí nájemce.
4. Správce bytů u každého uvolněného bytu ohlašuje případný zhoršený technický stav a termín možného nového nájmu bytu.

Článek 3 Žádosti o nájem bytu

1. Žádosti o nájem bytu zvláštního určení a bytu v domech zvláštního určení sepisuje a přijímá OSV a dále předkládá do jednání komise sociálních služeb a bydlení s analýzou sociální situace žadatele, kterou zpracovává po předchozím sociálním šetření.
2. Žádost má formu tiskopisu s následujícími údaji:
 - a) typ bytu
 - b) základní osobní údaje žadatele včetně údajů týkajících se jeho příjmů, výdajů, podmínek bydlení
 - c) informace o přiznání mimořádných výhod, příspěvku na péči, využívání sociálních, případně zdravotních služeb
 - d) základní údaje o nejbližších příbuzných včetně kontaktů a informací o možnosti poskytnutí péče z jejich strany
 - e) zdůvodnění žádosti
 - f) čestné prohlášení o pravdivosti uvedených údajů
 - g) čestné prohlášení o neexistenci pohledávek města vůči žadateli po lhůtě splatnosti
 - h) souhlas se shromažďováním a zpracováním osobních údajů
 - i) nedílnou součástí žádosti je vyjádření lékaře
3. Podmínky, které musí splnit žadatel o nájem bytu zvláštního určení a bytu v domech zvláštního určení:
 - dosáhl věku 18 let
 - je svéprávný k právním jednáním týkajícím se nájmu bytu a s ním souvisejících
4. Kritéria pro posuzování žádostí o nájem bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení:
 - žadatel má trvalé bydliště ve městě Štětí nebo v případě osoby, která není občanem ČR, povolení k trvalému pobytu na adrese ve Štětí, po dobu alespoň posledních 2 let a zároveň zde 2 roky nepřetržitě bydlí (toto kritérium není posuzováno u žadatelů o nájem bytu v DsCHB)
 - zdravotní stav žadatele s přihlédnutím ke stupni závislosti na péči druhé osoby:
DPS Školní 700, Štětí - do II. stupně
DsCHB U Cementárny 452, Štětí - u nájmu bytů, na jejichž zřízení přispěl stát, až III. stupeň
 - výrazné omezení hybnosti nebo orientace (potvrzené lékařem) žadatele o bezbariérový byt
 - dosáhl důchodového věku nebo je invalidní a současně z důvodu svého zdravotního stavu, věku a celkové sociální situace potřebuje pomoc druhé osoby v rozsahu, který je možno zajistit prostřednictvím pečovatelské nebo jiné sociální služby, za pomoci příbuzných nebo asistenta sociální péče
 - zřetel je brán na žadatele, kteří již využívali některou ze sociálních služeb nebo u nichž lze její využívání po nastěhování do bytu reálně předpokládat – k tomuto se však nepřihlíží, pokud lze bez obtíží zajistit potřebnou péči v dosavadní domácnosti žadatele

- podmínky v bytě, který občan v době podání žádosti užívá (velikost bytu, zda jde o dům s výtahem nebo pouhým schodištěm, ve kterém poschodí žadatel bydlí, další bariéry v prostředí ve kterém žadatel žije)
 - zda je žadatel vlastníkem bytu nebo rodinného domu a zda může s nemovitostí naložit ve svůj prospěch a tím řešit podmínky svého bydlení (úpravy v bytě nebo odprodej a zakoupení jiného vhodného bydlení)
 - podmínky pro přidělení tohoto typu bytu nebude splňovat občan, který je postižený psychickými poruchami, s rysy nesnášenlivosti, konfliktního a asociálního jednání, alkoholismu a jiné toxikomanie, pod jejichž vlivem by mohl narušovat život v domě zvláštního určení nebo v domě s byty zvláštního určení
 - město nemá vůči žadateli pohledávky po lhůtě splatnosti.
5. V pravomoci komise sociálních služeb a bydlení je doporučení výjimky z posuzovaných kritérií k odsouhlasení RM.

Článek 4

Evidence žadatelů – přidělování bytů

1. Evidenci žadatelů o nájem bytů zvláštního určení a bytů v domě zvláštního určení vede OSV, který tvoří základní seznam pro výběr nejvhodnějšího žadatele pro přidělení uvolněného bytu.
2. Zařazení žadatele do evidence žadatelů o nájem bytů zvláštního určení a bytů v domě zvláštního určení schvaluje komise sociálních služeb a bydlení.
3. O nájmu bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení rozhoduje RM po doporučení komise sociálních služeb a bydlení.
4. O zařazení do evidence žadatelů a přidělení bytu je klient informován písemnou formou.
5. OSV provádí dle potřeby sociální šetření u zájemce o nájem bytu s cílem aktualizovat údaje týkající se změny zdravotního stavu a sociální situace. Žadatelům zařazeným do evidence žadatelů je rovněž doporučeno nahlašovat průběžně všechny změny, které jsou zaznamenávány do spisu, který dále slouží jako pracovní materiál pro jednání komise sociálních služeb a bydlení.
6. OSV vyřadí žádost z evidence žadatelů a informuje na nejbližším jednání o vyřazení žádosti komisi sociálních služeb a bydlení, jestliže:
 - žádost byla kladně vyřízena
 - žadatel žádost vzal zpět či bezdůvodně odmítl převzít přidělený byt
 - žadatel přestal splňovat podmínky pro přidělení bytu
 - žadatel zemřel.

Článek 5

Nájemní smlouva

1. Smlouvu o nájmu bytu uzavírá a fyzické předání bytu zajišťuje správce bytů v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku na podkladě písemného vyjádření OSV. Smlouva o nájmu bytu musí mít písemnou formu a musí obsahovat všechny potřebné náležitosti. OSV vyhotoví písemné vyjádření pro nový nájem bytu na základě doporučení komise sociálních služeb a bydlení, schváleného usnesením RM.
2. Nájemní smlouva s nájemcem se uzavírá na dobu neurčitou.
3. Pokud žadatel o nájem bytu bez závažných důvodů odmítne uzavřít nebo neuzavře do 14 dnů po obdržení písemného vyjádření OSV smlouvu o nájmu bytu na přidělený byt, ztrácí nárok na přidělení bytu.
4. Součástí nájemní smlouvy občana, kterému byl přidělen byt zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení je:
 - zákaz užívání propan-butanových vaříčů s ohledem na bezpečnost uživatelů bytů.
5. Nájemní smlouvu s novým nájemcem, který sdílí společnou domácnost s partnerem, nelze uzavřít jako společný nájem bytu nového nájemce a partnera, pokud tento nespĺňuje kritéria. V tom případě bude nájemní smlouva správcem bytů uzavřena pouze s novým nájemcem.

Článek 6

Některá ustanovení o právech a povinnostech z nájmu bytu

1. Povinnost pronajímatele i nájemce se plně řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a smlouvou o nájmu bytu.
2. Přijetí osoby blízké do bytu je nájemce povinen v předstihu minimálně 1 měsíce oznámit OSV, který o této skutečnosti informuje komisi sociálních služeb a bydlení a následně písemnou formou správce bytu.
3. Chov domácích zvířat je vzhledem k poměrům v domě (bydlení seniorů a zdravotně postižených) možný pouze po předchozím souhlasu komise sociálních služeb a bydlení.

Článek 7

Podnájem bytu

1. Pronajatý byt zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení nebo jeho část nelze přenechat do podnájmu jiné osobě.
2. Porušení ustanovení je hrubým porušením povinností nájemce, které je důvodem pro výpověď z nájmu v souladu s § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku.

Článek 8

Přechod nájmu bytu

1. Zemře-li nájemce, nájem bytu zvláštního určení nebo bytů v domě zvláštního určení skončí a pronajímatel vyzve osoby, které bydlely v bytě společně s nájemcem, aby byt vyklidily 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 nebo v bytě v domě 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. Pokud některá z osob, které bydlely v bytě společně s nájemcem déle než 3 roky a sdílela s ním společnou domácnost, na kterou se nevztahuje odst. 2 Čl. 8, splňuje podmínky pro jeho přidělení, po projednání v komisi sociálních služeb a bydlení a následném schválení RM přechází právo užívání bytu na tuto osobu.
4. Pokud některá z osob, které bydlely v bytě zvláštního určení nebo v bytě v domě zvláštního určení v DsCHB společně s nájemcem déle než 3 roky a sdílela s ním společnou domácnost, na kterou se nevztahuje odst. 2 Čl. 8, požadované podmínky pro přidělení bytu nespĺňuje v plném rozsahu, splňuje však již kritéria pro přidělení bytu v domě zvláštního určení, bude jí po projednání v komisi sociálních služeb a bydlení a následném schválení RM umožněno přestěhování do nejbližší uvolněného bytu tohoto typu a původně obývaný byt vrátí pronajímateli.
5. Pokud byl osobou, která bydlela v bytě zvláštního určení nebo v bytě v domě zvláštního určení společně s nájemcem partner nájemce, který bydlel s nájemcem v předmětném bytě déle než 3 roky a sdílel s ním společnou domácnost, a nevztahuje se na tuto osobu některý z bodů odst. 2 – 4 Čl. 8, město Štětí poskytne této osobě ubytování.

Článek 9

Bytová náhrada

1. Žádosti o byt z důvodu, které řeší Čl. 8, odst. 2, odst. 3 a odst. 4 těchto pravidel, lze podat prostřednictvím OSV.
2. Žádost o bytovou náhradu z důvodů, které řeší Čl. 8, odst. 5 těchto pravidel, lze podat prostřednictvím Odboru majetku a investic Městského úřadu Štětí.
3. Přílohu žádostí tvoří vyjádření a doporučení komise sociálních služeb a bydlení.

Článek 10

Výměna bytů

1. Výměnu bytů lze dohodnout pouze se souhlasem města, souhlas i dohoda musí mít písemnou formu.

Vzájemně lze mezi sebou měnit:

- byty zvláštního určení
- byty v domě zvláštního určení.
- běžný obecní byt za byt zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení lze směnit za předpokladu, že žadatel o směnu z běžného obecního bytu je již zařazen v evidenci žadatelů o nájem bytů zvláštního určení a bytů v domě zvláštního určení na OSV.

2. Výměna bytu:

- v domě zvláštního určení za byt zvláštního určení je možná pouze za předpokladu zhoršení zdravotního stavu uživatele bytu v domě zvláštního určení a volného bytu zvláštního určení či situace, kdy byt zvláštního určení musí opustit pozůstalý partner, který nesplňuje podmínky pro setrvání v bytě zvláštního určení, ale splňuje již kritéria pro nájem bytu v domě zvláštního určení
- v domě zvláštního určení (DPS) za byt v domě zvláštního určení (DsCHB) je možná pouze za podmínky zhoršení zdravotního stavu nájemce bytu v domě zvláštního určení (DPS) a přiznání příspěvku na péči minimálně I. stupně.
- v domě zvláštního určení (DsCHB) za byt v domě zvláštního určení (DPS) je možná pouze za předpokladu, že nájemce bytu zvláštního určení (DsCHB) přestane splňovat podmínku pro nájem tohoto bytu, tzn. přestane být závislý na péči druhé osoby. V tomto případě je povinen o směnu požádat.

Článek 11

Přechodná ustanovení

1. Tato pravidla se použijí při uzavírání smluv o nájmu bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení v majetku města počínaje účinností těchto pravidel. V případě bytů, na jejichž užívání byly uzavřeny smlouvy o nájmu bytu před nabytím účinnosti těchto pravidel, se nájemní vztahy nadále řídí dosavadní smlouvou o nájmu bytu a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Všechny dosavadní žádosti o nájem bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení zůstávají zařazené v evidenci žadatelů vedené na OSV.

Článek 12
Závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla byla schválena usnesením RM č. a nabývají účinnosti dnem následujícím po dni jejich schválení. Tímto dnem pozbývají platnosti pravidla schválená RM usnesením č. 2016/10/290 dne 18. 5. 2016.

Mgr. Ing. Miroslav Andrt v. r.
místostarosta města Štětí

Mgr. Tomáš Ryšánek v. r.
starosta města Štětí