PRAVIDLA PRO PRONÁJEM OBECNÍCH BYTŮ
OBEC KONSTANTINOVY LÁZNĚ

Výtah z pravidel zaměřený na byty v domě s pečovatelskou službou

Čl. II.
PODMÍNKY PODÁNÍ A PŘIJMUTÍ ŽÁDOSTI NA PŘIDĚLENÍ BYTU DO NÁJMU

U bytů typu b) - Byt zvláštního určení – byt s pečovatelskou službou

- Určeno fyzickým osobám, které jsou poživateli plného invalidního nebo starobního důchodu se zdravotním omezením - chronické onemocnění nebo zdravotní postižení, kterým jsou odkázáni na pomoc druhých při péči o sebe a svoji domácnost a tuto pomoc jim nemohou, nechtějí nebo neumí zajistit rodinní příslušníci (dané skutečnosti je nutno doložit).
- Podstatným kritériem pro výběr žadatele je jeho potřebnost prokázaná na základě kritérií doložených v žádosti (viz čl. IV). Po podání žádosti může být u žadatele provedeno šetření pracovníkem oddělení pečovatelské služby obce.
- Obec vede databázi zájemců o pronájem obecních bytů (tzv. pořadník), který je dle potřeby v průběhu roku minimálně však jednou za rok projednáván a schvalován v radě obce.
- Žadatel je povinen každoročně k 31. 12. písemně oznámit Obecnímu úřadu Konstantinovy Lázně, zda na žádosti trvá. Pokud tak neučiní, bude žádost automaticky ze seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu vyřazena.

1. Žádost o byt bude posuzována, projednána a případně schválena radou obce.
2. Nájemní smlouva je uzavírána zpravidla na dobu určitou 12 měsíců s možností opakovaného prodloužení.
3. Před podpisem nájemní smlouvy je skládána na účet obce jistota (kauce), není-li rozhodnuto radou obce jinak (viz čl. VII, odst. 3, 4 Pravidel).
4. Žadatel musí splnit následující podmínky:
   a) fyzická osoba starší 18 let věku,
   b) je způsobilý k právním úkonům (popř. žadatele zastupuje soudem určený hmotněprávní opatrovník),
   c) je občanem ČR nebo na území ČR pobývá v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců,
   d) žadatel ani jeho manžel či partner nevlastní v ČR bytový či rodinný dům nebo byt, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat, anebo nejsou nájemci bytu na dobu neurčitou.
   (Výjimkou může být žádost/žadatel o byt s pečovatelskou službou, kdy se žadatel zavazuje maximálně do lhůty 3 měsíců po podpisu nájemní smlouvy vlastněnou nemovitost převést na jinou osobu).
   e) nemá vůči Obci Konstantinovy Lázně neuhrazené dluhy po termínu splatnosti.
5. Žadatel o přenechání bytu do nájmu podává písemnou žádost o nájem konkrétního bytu na předepsaném tiskopise. Tiskopis je označen jako Žádost o nájem bytu v majetku obce (dále jen „žádost“) a tvoří přílohu těchto Pravidel. V žádosti musí být uvedeny všechny požadované údaje a doloženy požadované přílohy.
6. Žádost je po zaevidování a projednání vyřazena, pokud nastane některý z níže uvedených případů:
   - žádost je podána po lhůtě pro její podání,
   - k žádosti nejsou doloženy požadované přílohy,
   - zjistí-li se, že v žádosti (vč. případných změn žádosti) jsou uvedeny nesprávné, nepravdivé nebo neúplné údaje, které žadatele zvýhodňují,
   - zjistí-li se, že v doposud užívaném bytě neplatí nájemné, hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky nájemní smlouvy nebo se uvedených skutků dopustil v uplynulých 12 měsících předcházejících podání žádosti o byt nebo po dobu evidence

této žádosti s výjimkou žadatele, který dluh na nájemném a za služby spojené s nájmem bytu včetně poplatků z prodlení podle potvrzení pronajímatele dobrovolně uhradil před podáním žádosti o byt.

Čl. IV.
PŘIDĚLENÍ PRONÁJMU BYTU
Byt zvláštního určení – byt s pečovatelskou službou

1. Místem pro podání žádosti je podatelna obecního úřadu. Žádost musí být podána na předepsaném tiskopise, s požadovanými přílohami a podávat se může průběžně neomezeně.
2. Evidované žádosti o nájem bytu jsou seřazovány do samostatného seznamu (pořadníku), a to chronologicky, jak byly do podatelny úřadu doručeny.
3. Při uvolnění bytu zvláštního určení provede sociální pracovnice oddělení pečovatelské služby obecního úřadu v souladu s pořadníkem osobní šetření u žadatelů na základě, kterého připraví návrh aktuálního pořadí žadatelů pro konkrétní byt. Pokud šetření u žadatele proběhlo v průběhu předcházejících 6 měsíců není nutné jej provádět. Takto upravený a doplněný seznam žadatelů je předložen obecním úřadem radě obce, která jej projedná a rozhodne o pořadí žadatelů.
4. Při rozhodování bere rada obce na zřetel tato kritéria v tomto pořadí:
   a) Místo trvalého bydliště žadatele (upřednostněni žadatelé ze správního území obce).
   b) Zdravotní stav a sociální situace žadatele a doporučení oddělení pečovatelské služby.
   c) Datum podání žádosti.

Čl. VII.
PODMÍNKY SMLOUVY O NÁJMU BYTU

1. Smlouva o nájmu bytu bude s vybraným žadatelem uzavřena, pokud splní všechny podmínky stanovené těmito Pravidly a případně vyhlášenou výzvou.
2. Nájem bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy. Smlouva je uzavírána zpravidla na dobu určitou 12 měsíců. V případě, že nájemce plní veškeré své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a z platných právních předpisů, především že neporušuje dobré mravy v bytě a v domě, nenarušuje sousedské soužití, není a nebyl u něho evidován dluh na nájemném a službách spojených s bydlením, lze nájemní vztah opakovaně prodloužit o dalších 12 měsíců.
3. Před uzavřením nájemní smlouvy je nájemce povinen uhradit peněžitou jistotu (kauci). Jistota je stanovena ve výši 15 000,- Kč a je splatná ke dni uzavření nájemní smlouvy. Obec je oprávněna jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Kauce bude požadována i po osobách, které se stanou nájemci bytu v důsledku přechodu nájmu bytu. Kauce není požadována při uzavření krátkodobé nájemní smlouvy (do 6 měsíců) na byt náhradní/krizový. Kauce se nájemníkovi vrací v plné výši v případě ukončení nájmu, a to za podmínek, že nájemník nemá žádné dluhy vůči obci a byt je předán zpět pronajímateli bez výhrad.
   V případě žadatele o byt s pečovatelskou službou a současným trvalým pobytem mimo správní území Obce Konstantinovy Lázně nebo délkou trvalého pobytu ve správním území obce kratší než posledních 12 měsíců, je před uzavřením smlouvy nájemce povinen uhradit navíc nevratnou kauci minimálně v základní výši 50 tis. Kč. Tuto kauci hradí zájemce, popřípadě může za zájemce část či celou částku uhradit obec, z jejíhož správního území žadatel přichází a kde má trvalý pobyt v době podání žádosti o přidělení bytu. V případě, že následná doba nájmu po uzavření smlouvy bude z důvodu vzniklých překážek ze strany nájemce znemožňovat byt nadále užívat a povede k ukončení nájmu (zdravotní důvody apod.) v období kratším než 12 měsíců ode dne vzniku nájmu, bude část této kauce ve výši 50% vrácena nájemci, popř. obci, která za nájemníka částku uhradila.
4. Nájemce má povinnost ohlásit obci nového člena v domácnosti. Obec si ve smyslu § 2272 odst. 2 občanského zákoníku vyhrazuje právo vyslovit souhlas či nesouhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. V případě vyslovení nesouhlasu nemůže tato osoba v bytě bydlet. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby za člena nájemcovy domácnosti, se vyžaduje písemná forma.