

Zásady pronájmu obecních bytů Městské části Praha 5

I.

Úvodní ustanovení

1. Tyto zásady stanovují pravidla pro příjem žádostí o nájem bytů MČ Praha 5, náležitosti těchto žádostí a jejich vyhodnocování, dále pravidla pro uzavírání nájemních smluv, jejich případné prodlužování a poskytování slev z nájemného.
2. Zásady pronájmu obecních bytů Městské části Praha 5 (dále jen *Zásady*) vycházejí z ustanovení zákona č. **89/2012** Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a souvisejících právních předpisů. Dle § 2236 občanského zákoníku se bytem rozumí místnost nebo soubor místností (včetně příslušenství), které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
3. Bytem zvláštního určení podle § 2300 odst. 1 občanského zákoníku se rozumí byt zvlášť upravený pro ubytování zdravotně postižených osob nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby.
4. Bytem sociálního určení se rozumí byt, který Rada městské části Praha 5 určila
 - pro bydlení osob s nízkými příjmy nebo jiným sociálním handicapem či se sociálními důvody,
 - pro bydlení seniorů (pro účely těchto *Zásad* je za seniora považována osoba starší 65 let).
5. O pronájmu konkrétního bytu konkrétnímu žadateli a uzavření související nájemní smlouvy rozhoduje Rada městské části Praha 5. Na pronájem bytu městské části Praha 5 či na prodloužení již uzavřeného nájemního vztahu, popřípadě slevu z nájemného neexistuje právní nárok, a to ani v případě splnění podmínek či pravidel stanovených v těchto *Zásadách*.
6. Na pronájem bytů v domech s pečovatelskou službou poskytovanou Centrem sociální a ošetřovatelské pomoci Praha 5 a bytů s pečovatelskou službou poskytovanou Centrem sociální a ošetřovatelské pomoci Praha 5 v domech Městské části Praha 5 se tyto *Zásady* nevztahují.
7. Na pronájem bytů určených pro školníky ve školách a školských zařízeních Městské části Praha 5 se tyto *Zásady* nevztahují.

8. Na pronájem bytů za tržní nájemné, tj. formou nabídkových řízení na pronájem za nejvyšší měsíční nájemné se tyto *Zásady* nevztahují a o podmínkách jednotlivých nabídkových řízení rozhodne Rada městské části Praha 5 svým usnesením.

II.

Žádost o pronájem bytu

1. Žádost o pronájem obecního bytu může podat kterýkoliv občan České republiky nebo občan některého z členských států Evropské unie, jestliže má k datu podání žádosti trvalý pobyt na území Městské části Praha 5, případně skutečný pobyt na území Městské části Praha 5¹.
2. Žádost o pronájem obecního bytu může podat také osoba, které Česká republika poskytla azyl.
3. Žadatelé ani osoby trvale s nimi žijící ve společné domácnosti nesmí být vedeni v žádné jiné evidenci žadatelů o pronájem bytu na území hl. m. Prahy.
4. Žadatelé ani osoby trvale s nimi žijící ve společné domácnosti nesmí mít vlastnické právo, spoluvlastnické právo nebo právo odpovídající služebnosti užívání k bytu nebo domu, který je určen k trvalému bydlení (dále jen „nemovitost“) – s výjimkou případů, kdy nelze spravedlivě požadovat, aby užíval k trvalému bydlení pouze tuto nemovitost.² Žadatel o pronájem nájemního bytu pro stabilizaci preferovaných profesí nesmí mít vlastnické právo, spoluvlastnické právo nebo právo odpovídající služebnosti užívání k takovému bytu nebo domu v hl. městě Praha ani ve Středočeském kraji – s výjimkou případů, kdy nelze spravedlivě požadovat, aby užíval k trvalému bydlení pouze tuto nemovitost - viz poznámka pod čarou č. 2.
5. Žadatelé ani osoby trvale s nimi žijící ve společné domácnosti nesmí mít ani nájemní právo k takovému bytu nebo domu, který je určen k trvalému bydlení (to neplatí pro žadatele o výměnu bytů a žadatele - seniory), *s výjimkou případů, kdy nelze spravedlivě požadovat, aby užíval k trvalému bydlení pouze tuto nemovitost* Žadatel o pronájem nájemního bytu pro stabilizaci preferovaných profesí nesmí mít ani nájemní právo k takovému bytu nebo domu v hl. městě Praha ani ve Středočeském kraji, *s výjimkou případů, kdy nelze spravedlivě požadovat, aby užíval k trvalému bydlení pouze tuto nemovitost*.

¹ Pro doložení skutečného pobytu lze použít např. potvrzení o zaměstnání na území MČ Praha 5, potvrzení o docházce dětí do školy či předškolního zařízení na území MČ Praha 5, historii ubytovacích smluv či potvrzení sociálního pracovníka o dlouhodobém kontaktu s klientem.

² Jedná se o osoby – žadatele, kteří jsou sice vlastníky nemovitosti, mají však reálné sociální a ekonomické důvody, pro které žádají o pronájem bytu, tzn. nacházejí se v reálné bytové nouzi (např. žadatel o byt nemůže z objektivních důvodů nemovitost užívat (např. špatný stavebně-technický stav nemovitosti, nařízení vyklizení nemovitosti z důvodu ohrožení života a zdraví osob, atd).

6. Evidenci žádostí o pronájem obecního bytu vede Odbor bytů a privatizace. Žadatelé, kteří nesplňují podmínky uvedené v odst. 1, 3, 4 a 5, nebudou do evidence zapsáni. Pokud se zjistí, že tyto podmínky nejsou splněny u žadatele, jehož žádost již byla zapsána, bude žádost z evidence vyřazena.

7. Evidence žádostí o pronájem obecního bytu je rozdělena do následujících kategorií:

- a) žádosti o pronájem nájemního bytu z důvodů nízkých příjmů nebo jiných sociálních důvodů,
- b) žádosti seniorů,
- c) žádosti o pronájem nájemního bytu pro stabilizaci preferovaných profesí,
- d) žádosti azylantů o pronájem nájemního bytu,
- e) žádosti o výměnu bytů,

V jednotlivých kategoriích a) – d) jsou žádosti řazeny v pořadí podle bodového hodnocení. Pravidla pro bodové hodnocení stanoví Rada městské části Praha 5 svým usnesením.

Preferovanými profesemi se rozumí příslušníci Policie ČR, Městské policie Praha, pedagogičtí pracovníci, pracovníci ve zdravotnictví a zaměstnanci Městské části Praha 5, popř. další, které stanoví Rada městské části Praha 5 svým usnesením.

8. Žádost o pronájem obecního bytu se podává na předepsaném formuláři a musí být doplněna potřebnými přílohami. Manželé podávají jen jednu společnou žádost.

9. Žádost o pronájem obecního bytu musí obsahovat nejméně následující údaje, popř. přílohy:

- a) jméno a příjmení žadatele,
- b) rodinný stav žadatele,
- c) datum narození žadatele,
- d) dosavadní trvalé bydliště žadatele,
- e) jméno a příjmení osoby (popř. název a adresu právnické osoby), u které žadatel dosud bydlí, a potvrzení od této osoby, od kterého data u této osoby bydlí,
- f) odůvodnění žádosti – popis dosavadních bytových poměrů, popř. dosavadního bydlení, doložený pokud možno potvrzením vlastníka nebo správce domu, v němž žadatel bydlí, o velikosti a kvalitě bytu,
- g) jména, příjmení, data narození nebo rodná čísla osob trvale žijících se žadatelem ve společné domácnosti, budou-li se s ním stěhovat do pronajatého obecního bytu,
- h) souhlas žadatele a osob uvedených pod písm. g) se zpracováním jejich osobních údajů podle Nařízení (EU) 2016/679., zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a zákona 111/2019 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zpracování osobních údajů.
- i) čestné prohlášení žadatele a osob uvedených pod písm. g) o tom, že splňují podmínky uvedené v odst. 1, 3, 4 a 5.

Nebude-li žádost splňovat uvedené náležitosti, Odbor bytů a privatizace žadatele vyzve k doplnění žádosti v přiměřené lhůtě. Pokud žadatel v této lhůtě svou žádost nedoplní, Odbor bytů a privatizace řízení o žádosti zastaví.

10. Žadatel, který žádá o pronájem obecního bytu z důvodů nízkých příjmů, z jiných sociálních důvodů nebo z důvodů věku (žadatel – senior), musí doložit výši svých příjmů a příjmů osob trvale s ním žijících ve společné domácnosti, popř. existenci jiného závažného sociálního nebo zdravotního důvodu, pro který on ani osoby trvale s ním žijící ve společné domácnosti nejsou schopni svou bytovou situaci řešit vlastními silami. Výše příjmů se dokládá potvrzením mzdové účtárny zaměstnavatele, kopií daňového přiznání za předchozí účetní období, potvrzením o výplatách dávek státní sociální podpory nebo potvrzením České správy sociálního zabezpečení o výši vypláceného důchodu. Závažné zdravotní důvody se dokládají lékařskou zprávou. Žáci a studenti předloží potvrzení školy o tom, že se soustavným studiem připravují na výkon budoucího povolání.

11. Pokud byla bytová situace žadatele již v minulosti řešena pronájmem obecního bytu Městské části Praha 5, může být žádost znovu zařazena do evidence žádostí pouze v případech hodných zvláštního zřetele na základě doporučení sociální komise.

12. Zařazení žádosti do evidence nezakládá právní nárok na pronájem bytu.

13. Žádost žadatele, který bez vážného důvodu opakovaně odmítne nabízený nebo jemu již pronajatý byt 2x, bude z evidence vyřazena.

14. Nebude-li možné pro nesplnění některé z podmínek žádost o pronájem obecního bytu do evidence zařadit, Odbor bytů a privatizace žádost zamítne.

15. O zařazení žádosti do evidence, o vyřazení žádosti z evidence a o zamítnutí žádosti informuje žadatele Odbor bytů a privatizace písemně.

16. Bude-li žádost do evidence zařazena, Odbor bytů a privatizace poučí žadatele o nutnosti písemně aktualizovat údaje v žádosti uvedené vždy do jednoho roku od zařazení žádosti do evidence a do jednoho roku od poslední aktualizace údajů uvedených v žádosti. Nebude-li žádost takto aktualizována, může být z evidence vyřazena.

III.

Pronájem obecního bytu

1. Městská část Praha 5 pronajímá byty v domech svěřených jí do správy především pro bydlení osob s nízkými příjmy nebo jinými sociálními důvody a pro bydlení seniorů, dále pak též pro stabilizaci preferovaných profesí, pro ubytování azylantů a žadatelům o výměnu bytů.

2. O pronájmu obecního bytu rozhoduje Rada městské části Praha 5 usnesením na návrh Odboru bytů a privatizace po projednání návrhu v bytové komisi a v komisi sociální. O pronájmu obecního bytu zaměstnanci Úřadu městské části Praha 5 rozhoduje Rada městské části Praha 5 usnesením na návrh tajemníka nebo starosty městské části Praha 5.

3. Na základě usnesení Rady městské části Praha 5 o pronájmu obecního bytu vyhotoví Odbor bytů a privatizace smlouvu o nájmu bytu.

4. V rámci hospodaření s obecními byty vytváří Odbor bytů a privatizace průběžně rezervu nejméně 2 volných bytů pro řešení mimořádných a naléhavých žádostí.

5. Při uzavírání nájemních smluv k bytům a prodlužování nájemních smluv k bytům, které má Městská část Praha 5 ve svěřené správě, se stanoví výše nájemného takto:

123,70 Kč za 1 m² měsíčně ve standardních bytech

106,03 Kč za 1 m² měsíčně v bytech se sníženou kvalitou.

Rada městské části Praha 5 každý rok zváží případnou úpravu výše nájemného podle průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (dále jen inflace), s uplatněním zvýšení od 1.7. daného roku. U nájemních smluv k bytům, které neobsahují ujednání ohledně zvýšení nájemného o inflaci, Rada městské části Praha 5 zváží navržené zvýšení nájemného dle § 2249 odst. 1 občanského zákoníku. Bylo-li při uzavření nájemní smlouvy sjednáno nájemné v částkách vyšších, než je v těchto Zásadách uvedeno, při prodlužování nájemních smluv se výše nájemného nesnižuje.

IV.

Nájemní smlouva

1. Nájemní smlouva se uzavírá na základě usnesení Rady městské části Praha 5 o pronájmu obecního bytu. Nájemní smlouva se uzavírá nejčastěji na dobu určitou, zpravidla na dobu 2 let.

2. Požádá-li nájemce nejpozději 3 měsíce před skončením nájmu o prodloužení nájemní smlouvy, může být nájemní smlouva prodloužena za těchto předpokladů:

- a) nájemce řádně a včas platil nájemné a úhradu za služby poskytované s užíváním bytu,
- b) nájemce je v pronajatém bytě řádně přihlášen k trvalému pobytu a je veden v evidenci správy domu,
- c) nájemce má dobré sousedské vztahy.

3. Součástí nájemní smlouvy není ujednání o složení jistoty (kauce). Rada městské části Praha 5 může případně uložit povinnost složení jistoty a určit její výši.

4. Na návrh bytové nebo sociální komise v odůvodněných případech může Městská část Praha 5 požadovat jako podmínku platnosti nájemní smlouvy sepsání notářského zápisu o dohodě se svolením k přímé vykonatelnosti povinnosti vyklidit byt.

V.

Slevy z nájemného

Při uzavření nájemní smlouvy nebo i v průběhu nájemního vztahu může Rada městské části Praha 5 stanovit nájemné nižší než ve výši určené v článku III. odst. 5 těchto *Zásad* za následujících podmínek:

1. Senioři a inv. důchodci 3. stupně

- nájemcem je samostatně žijící příjemce starobního důchodu, manželé, pokud oba dosáhli věku

pro přiznání starobního důchodu, příjemce inv. důchodu 3. stupně nebo manželé, z nichž alespoň jeden je příjemcem inv. důchodu 3. stupně,

- nájemce ani členové domácnosti nejsou vlastníky ani spoluvlastníky jiného objektu určeného k trvalému bydlení,

- nájemci ani členové domácnosti nemají nájemní právo k jinému bytu určenému k trvalému bydlení v Praze nebo ve Středočeském kraji,

- nájemce nemá závazky vůči Městské části Praha 5 vyplývající z nájemního vztahu po lhůtě splatnosti,

- výše všech čistých příjmů nájemce nepřesahuje výši průměrného starobního důchodu, v předchozím kalendářním roce, jde-li o dvou- nebo vícečlennou domácnost, výše všech čistých příjmů všech členů domácnosti nepřesahuje 1,5 násobek průměrného starobního důchodu v předchozím kalendářním roce,

- sleva z nájemného se poskytne na dobu max. 2 let; při splnění uvedených podmínek může být přiznána opakovaně

- nájemné v těchto případech činí 60 Kč/m² měsíčně

- takto snížené nájemné nebude poskytnuto seniorům na část úhrnu podlahové plochy všech místností bytu přesahující následující limity:

40 m² u jednočlenné domácnosti

50 m² u dvoučlenné a vícečlenné domácnosti

- nájemce se zaváže bezodkladně informovat Městskou část Praha 5 o případných změnách skutečností rozhodných pro přiznání slevy, přestanou-li být plněny podmínky pro přiznání slevy, Městská část Praha 5 pak přiznání slevy může zrušit.

2. Ostatní sociálně znevýhodnění nájemci

- nájemce ani členové domácnosti nejsou vlastníky ani spoluvlastníky jiného objektu určeného k trvalému bydlení
- nájemci ani členové domácnosti nemají nájemní právo k jinému bytu určenému k trvalému bydlení v Praze nebo ve Středočeském kraji
- nájemce nemá závazky vůči Městské části Praha 5 vyplývající z nájemního vztahu po lhůtě splatnosti
- výše všech čistých příjmů nájemce nepřesahuje výši 0,33 násobek průměrné měsíční mzdy v předchozím kalendářním roce na území hl. m. Prahy; jde-li o dvoučlennou domácnost, výše všech čistých příjmů všech členů domácnosti nepřesahuje 0,5 násobek průměrné měsíční mzdy v předchozím kalendářním roce na území hl. m. Prahy; jde-li o tříčlennou domácnost, výše všech čistých příjmů všech členů domácnosti nepřesahuje 0,7 násobek průměrné měsíční mzdy v předchozím kalendářním roce na území hl. m. Prahy; a jde-li o čtyř- nebo vícečlennou domácnost, výše všech čistých příjmů všech členů domácnosti nepřesahuje 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy v předchozím kalendářním roce na území hl. m. Prahy
- sleva z nájemného se poskytne na dobu max. 3 let; opakovaně po uplynutí této doby může být sleva přiznána jen v případech zvláštního zřetele hodných
- nájemné v těchto případech činí v 1. roce 60 Kč/m² měsíčně
ve 2. roce 80 Kč/m² měsíčně
ve 3. roce 90 Kč/m² měsíčně;

takto snížené nájemné nebude poskytnuto na část úhrnu podlahové plochy všech místností bytu

přesahující následující limity:

35 m ² u jednočlenné domácnosti
45 m ² u dvoučlenné domácnosti
50 m ² u tříčlenné domácnosti
60 m ² u čtyřčlenné domácnosti
70 m ² u pěti- a vícečlenné domácnosti.

- nájemce se zaváže bezodkladně informovat Městskou část Praha 5 o případných změnách skutečností rozhodných pro přiznání slevy, přestanou-li být plněny podmínky pro přiznání slevy, Městská část Praha 5 přiznání slevy může zrušit.

3. Dojde-li k přiznání slevy z nájemného v průběhu II. pololetí kalendářního roku, posuzuje se splnění příjmového limitu ve srovnání s průměrnou výší starobního důchodu nebo průměrné měsíční mzdy na území hl. m. Prahy v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Dojde-li k přiznání slevy z nájemného v průběhu I. pololetí kalendářního roku, posuzuje se splnění příjmového limitu ve srovnání s průměrnou výší starobního důchodu nebo průměrné měsíční mzdy na území hl. m. Prahy podle posledních aktuálních údajů ČSÚ, které jsou k dispozici. Výše příjmů se dokládá shodně s ust. článku II. odst. 10 těchto *Zásad*.

4. Nájemce provede čestné prohlášení, že on sám ani členové jeho domácnosti nemají žádné jiné příjmy nad rámec příjmů doložených, a to ani příjmy z ciziny nebo z poskytnutého podnájmu. Bude-li zjištěno, že čestné prohlášení není v souladu se skutečností, může být přiznání slevy zrušeno se zpětnou platností.

5. Na přiznání slevy není právní nárok.

6. Výjimečně může Rada městské části Praha 5 rozhodnout o stanovení nižšího nájemného i v dalších odůvodněných případech hodných zvláštního zřetele.

VI.

Závěrečná ustanovení

Tyto Zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva městské části Praha 5, č..... dne..... a téhož dne nabývají účinnosti/ a účinnosti nabývají dnem

Dosud nevyřízené žádosti podané přede dnem účinnosti těchto Zásad se posuzují podle těchto Zásad dnem jejich účinnosti. Smlouvy uzavřené před účinností těchto Zásad se posuzují podle těchto Zásad okamžikem jejich účinnosti.

Zásady pronájmu obecních bytů Městské části Praha 5 přijaté usnesením Zastupitelstva MČ Praha 5 č. 28/38/2013 dne 21. listopadu 2013 se zrušují.