

**Zásady přidělování
obecních bytů (včetně bytových náhrad)
Městské části Praha 5**

I. Úvodní ustanovení

1. Zásady nakládání s bytovým fondem Městské části Praha 5 (dále jen „Zásady“) vychází z ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“). Těmito Zásadami nejsou řešeny konkrétní dopady přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 107/2006 Sb.“).

2. Bytem je pro účely těchto Zásad myšlena místnost nebo soubor místností (včetně příslušenství), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou být předmětem občanskoprávních vztahů

3. Zásady nakládání s bytovým fondem jsou stanoveny pro byty, kde pronájem bytu závisí na rozhodnutí kompetentního orgánu Městské části Praha 5 (včetně vzájemných výměn bytů), popř. kde ke vzniku nájemního vztahu dochází přímo ze zákona (přechody nájmu k bytům). Pouze v těchto případech může Městská část Praha 5 vybrat nájemce bytu a stanovit podmínky pro vznik nájemního vztahu (doba nájmu, výše nájemného atd.). U bytů, které nebudou zařazeny do privatizace bytového fondu, bude docházet v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb. k jednostrannému zvyšování nájemného.

4. Tyto Zásady se týkají následujících typů bytů:

a) Sociální (ústupové) byty

Byty určené občanům v nouzových životních situacích, které může bydlení ve větších bytech s rostoucím regulovaným nájemným (a posléze s neregulovaným nájemným) ohrozit jejich důstojný život. Tito ekonomicky slabší občané nemohou svoji bytovou situaci řešit jiným způsobem, než podáním žádosti o menší byt, který je ve vlastnictví Městské části Praha 5.

b) Byty zvláštního určení pro seniory

Byty určené občanům starším 65 let, kteří jsou v obtížné finanční a sociální situaci. Výše nájemného v těchto bytech je stanoveno rozhodnutím Rady městské části Praha 5.

c) Byty určené pro stabilizaci preferovaných profesí

Městská část Praha 5 má v rámci své bytové politiky zájem na podpoře vybraných profesí zabezpečujících své služby občanům Městské části Praha 5. Jedná se tedy o byty určené příslušníkům Policie ČR a Městské

policie hlavního města Prahy, učitelům působícím ve školských zařízeních zřizovaných Městskou částí Praha 5 a zaměstnancům Fakultní Nemocnice v Motole a Nemocnice Na Homolce.

d) Byty pronajímané azylantům

Při pronájmu těchto bytů bude postupováno v souladu s usnesením vlády ČR týkajícího se zabezpečení integrace azylantů a zásadami pro poskytování dotací ze státního rozpočtu ve prospěch obcí prostřednictvím krajů na zajištění bydlení pro azylanty.

e) Bytové náhrady na základě pravomocného rozsudku soudu

Jedná se o případy, kdy je Městská část Praha 5 na základě pravomocného rozsudku soudu povinna zajistit bytovou náhradu. Pro tyto případy se zajišťují byty odpovídající výroku soudu týkající se kvality a velikosti bytu jakož i délky nájemního vztahu.

f) Bezbariérové byty ve vlastnictví MHMP

Žadatelé o přidělení těchto bytů musí plnit podmínky stanovené MHMP.

g) Ostatní byty

Byty, o jejichž přidělení nežádají žadatelé ze sociálních důvodů.

Pronájem bytů v Domech s pečovatelskou službou poskytovanou Centrem sociální a ošetrovatelské pomoci Praha 5 a bytů s pečovatelskou službou poskytovanou Centrem sociální a ošetrovatelské pomoci Praha 5 v domech Městské části Praha 5 se výše jmenovanými zásadami pronájmu obecních bytů neřídí.

5. Pronájem těchto bytů schvaluje Rada Městské části Praha 5 na základě seznamu žadatelů, který bude pravidelně aktualizován a projednáván v Hospodářském výboru Zastupitelstva městské části Praha 5 (dále jen „Hospodářský výbor“), případně v Sociálním a zdravotním výboru Zastupitelstva městské části Praha 5 (dále jen „Sociální výbor“).

II.

Žádost o přidělení nájemního bytu

1. Právo na podání žádosti o pronájem obecního bytu a tedy individuální posouzení bytové situace mají podle zákona o obcích všichni občané ČR či občané členských států Evropské unie, kteří mají k datu podání žádosti o byt u Městské části Praha 5 na území Městské části Praha 5 nepřetržitý trvalý pobyt v délce minimálně pěti let.

2. Evidenci žadatelů o pronájem bytu, který je ve vlastnictví Městské části Praha 5 (dále jen „obecního bytu“), popř. bytové náhrady vede Odbor správy majetku a privatizace, oddělení správy bytů (dále jen „OSMP“).

3. Evidence žadatelů je řazena abecedně a je dělena na žadatele o byt následovně:

- a) sociální (ústupové) byty
- b) byty zvláštního určení pro seniory
- c) byty určené pro stabilizaci preferovaných profesí
- d) byty pronajímané azylantům
- e) bytové náhrady na základě pravomocného rozsudku soudu
- f) žádosti o výměny bytů ve vlastnictví Městské části Praha 5 ze sociálních důvodů
- g) ostatní

4. Žadatel předloží cestou podatelny OSMP vyplněnou žádost na předepsaném formuláři včetně všech příloh. U manželů a jiných společných nájemců bytů v souladu s ust. § 700 OZ se musí vždy jednat o společnou žádost.

5. Žadatel musí splňovat následující požadavky žádosti:

- a) Není, a to včetně osob s ním trvale žijících ve společné domácnosti, zapsán do jiné evidence žádostí o pronájem bytu na území Hl. m. Prahy,
- b) prokáže trvalý pobyt na území Městské části Praha 5 po dobu nejméně pěti let před podáním žádosti o nájem obecního bytu (to neplatí pro žadatele dle čl. II. odst. 3. písm. d, f a g),
- c) je občanem ČR či občanem členského státu Evropské unie,
- d) on ani osoby trvale s ním žijící společné domácnosti nemají vlastnické právo, spoluvlastnické právo nebo právo odpovídající věčnému břemenu k užívání bytu nebo domu, který je určený pro trvalé bydlení (tuto skutečnost žadatel dokládá výpisem z katastru nemovitostí nebo čestným prohlášením),
- e) žadatel, jakož i osoby trvale s ním žijící společné domácnosti, musí mít v době podání žádosti příjem z výdělečné činnosti mimo osob, které:
 - jsou příjemcem starobního důchodu
 - jsou plně invalidní
 - soustavně se připravují na výkon povolání

- celodenně pečují o příslušníka domácnosti závislého na této pomoci
- jsou závislé na péči jiné osoby
- celodenně pečují o dítě a z tohoto titulu pobírají peněžitou pomoc v mateřství nebo rodičovský příspěvek, popř. dávky státní sociální podpory,

f) žadatel dokládá své příjmy potvrzením mzdové účtárny svého zaměstnavatele, potvrzením o výplatách dávek státní sociální podpory, o výplatách sociálních dávek, potvrzením České správy sociálního zabezpečení o výši vypláceného důchodu či potvrzením školy, kde se žadatel připravuje soustavně na výkon povolání. OSVČ dokládají své příjmy daňovým přiznáním za uplynulé účetní období. Za příjem se nepovažují dávky pomoci v hmotné nouzi, příspěvek na péči a nahodilé příjmy, které nezakládají daňovou povinnost žadatele.

6. Žadatel, který žádá o přidělení obecního bytu ze sociálních důvodů, musí mít v době podání žádosti o nájem obecního bytu závažné sociální, popř. zdravotní důvody, které on a osoby trvale s ním žijící společné domácnosti nejsou schopni řešit vlastními silami. Závažné zdravotní důvody je nutné doložit lékařskou zprávou. O posouzení sociální situace žadatele ve smyslu čl. II. odst. 9 může Sociální výbor v závažných důvodech požádat Odbor sociální Úřadu Městské části Praha 5.

7. Zařazení žadatele do seznamu uchazečů o obecní byt nezakládá automaticky právo na pronájem obecního bytu.

8. V případě, že bytová situace žadatele byla již v minulosti Městskou částí Praha 5 řešena pronájmem obecního bytu, nebude tento žadatel zařazen do seznamu uchazečů o jiný byt, pokud se nebude jednat o případ hodný zvláštního zřetele (především půjde o případy výrazné změny zdravotního stavu a/nebo sociální situace žadatele).

9. Žadatel, který bude po projednání své žádosti zapsán do seznamu uchazečů o nájem obecního bytu, bude v případě vzniku jakýchkoliv rozhodných změn, které ovlivní jeho bytovou potřebu, povinen o těchto skutečnostech informovat OSMP a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy tato změna nastala. OSMP tyto informace vyhodnotí a případně předloží Sociálnímu výboru návrh na aktualizaci údajů v žádosti uvedených. V případě, že žadatel o nájem obecního bytu toto ustanovení v daném termínu nesplní, k aktualizaci údajů uvedených v jeho žádosti nebude přihlédnuto.

10. Žadatel je povinen žádost o obecní byt obnovit do jednoho roku od rozhodnutí Rady městské části Praha 5 o zařazení jeho žádosti do seznamů žadatelů. Tuto aktualizaci je možné provést písemným čestným prohlášením, ve kterém žadatel uvede, že na své žádosti trvá a že údaje v žádosti uvedené se nezměnily či případně uvede v tomto prohlášení, které údaje se změnily spolu uvedením údajů nových.

11. Pokud žadatel uvede ve své žádosti nesprávné údaje nebo žádost do jednoho roku neobnoví, bude z této evidence automaticky vyřazen.

12. OSMP nezapíše žadatele do evidence žadatelů o obecní byt nebo z této evidence ho vyřadí pokud žadatel:

- není hlášen k trvalému pobytu na území Městské části Praha 5 nejméně 5 let od data podání žádosti,
- nebo uvede prokazatelně nepravdivé údaje ve své žádosti,
- nebo se zjistí, že je zapsán do evidence žadatelů v jiné městské části hl. m. Prahy
- nebo nedodá všechny potřebné přílohy žádosti, a to v souladu s těmito Zásadami a ve stanovené lhůtě,
- nebo neplní řádně povinnosti vyplývající ze stávající nájemní smlouvy
- nebo obsadí neoprávněně byt,
- nebo nebude mít řádně vypořádané závazky vůči Městské části Praha 5,
- nebo neaktualizuje svoji žádost dle čl. II. odst. 8. těchto Zásad či neobnoví svoji žádost dle čl. II. odst. 9. těchto Zásad,
- nebo odmítne nabízený byt bez vážných důvodů,
- nebo nemá žádný prokazatelný příjem nebo přesahuje-li jeho příjem horní hranici vymezených příjmů na domácnost podle specifikace bytového odboru MHMP (do příjmů žadatele je započítána peněžitá pomoc v mateřství nebo rodičovský příspěvek),
- nebo pokud vlastní byt, či má byt ve spoluvlastnictví,
- nebo má nájemní smlouvu na byt Městské části Praha 5 a tento byt prokazatelně opustil, popř. déle nežli 3 měsíce nehradil náklady spojené s užíváním tohoto obecního bytu,
- nebo s ním byla ukončena nájemní smlouva dle §711 odst. 2 písm. a) či b) OZ, na pronájem obecního bytu Městské části Praha 5,
- nebo v rámci privatizace bytů ve správě Městské části Praha 5 již obecní byt zprivatizoval před podáním žádosti o přidělení bytu.

13. Náležitosti žádosti o nájem bytu (o poskytnutí bytové náhrady) ve správě Městské Praha 5, týkající se typů bytů uvedených v čl. I., odst. 4 písm. a) až f), musí minimálně obsahovat:

- a) Jméno a příjmení žadatele,
- b) rodné číslo žadatele,
- c) rodinný stav žadatele,
- d) trvalé bydliště žadatele,
- e) jméno a příjmení fyzické osoby /majitele nebo správce bytu či domu/ či název, adresa a identifikační číslo právnické osoby /včetně jména a příjmení osob za ní jednající/, u které žadatel bydlí spolu s potvrzením od této osoby, od kterého data u ní žadatel bydlí,
- f) odůvodnění podání žádosti o nájem bytu nebo poskytnutí bytové náhrady a ověřené fotokopie dokladů, které potvrzují oprávněnost takovéto žádosti,
- g) popsání dosavadních bytových poměrů žadatele – kvalita bytu, obytnou a užitnou výměru bytu, podlaží, počet osob se žadatelem žijících ve společné domácnosti a jejich vztah k žadateli, přičemž tyto údaje potvrdí majitel nebo správce domu,
- h) uvedení počtu, jmen a příjmení a rodných čísel osob žijících s ním ve společné domácnosti, které se spolu s ním nastěhují do předmětného bytu (bytové náhrady),
- ch) potvrzení o čistém příjmu žadatele a osob žijících s ním ve společné domácnosti, které se spolu s ním nastěhují do předmětného bytu (bytové náhrady), a to od jejich zaměstnavatelů,
- i) souhlas žadatele a osob, které se nastěhují společně s ním do pronajatého bytu (bytové náhrady), a to ke zpracování jejich osobních údajů dle zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.
- j) žádost vyplněná na tiskopise žádosti,
- k) doklad o výši pobíraných sociálních dávek žadatele a osob žijících s ním ve společné domácnosti, potvrzený od odboru sociálních věcí,
- l) čestné prohlášení žadatele i osob žijících s ním ve společné domácnosti, že nejsou vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti, která je určena k trvalému bydlení.

III.

Seznam žadatelů o nájem bytu (bytové náhrady)

1. Seznam žadatelů o pronájem bytu nebo bytové náhrady, včetně přístřeší (dále jen seznam) sestavuje OSMP z evidence žadatelů na základě bodového hodnocení podle pravidel schválených Radou městské části Praha 5 na základě doporučení Hospodářského výboru a Sociálního výboru. Toto bodové hodnocení se neprovádí v případech, kdy se jedná o bytovou náhradu na základě soudního rozhodnutí nebo na základě rozhodnutí orgánů státní správy.

2. OSMP na základě doporučení Sociálního výboru zapíše do seznamu naléhavých případů ty občany, jejichž sociální situace je považována za zvláště naléhavou.

3. Uvolněné byty se pronajímají na základě rozhodnutí Rady městské části Praha 5 příp. Zastupitelstva městské části Praha 5, a to v souladu s § 94, odst. 3 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, s přihlédnutím k návrhu v tom kterém případě Hospodářského výboru či Sociálního výboru.

4. Vyklizený a uvolněný byt je též možné použít jako přístřeší, splňuje-li charakter přístřeší.

5. Pořadí v seznamu žadatelů je určeno počtem získaných bodů. Hospodářský výbor nebo Sociální výbor bodově hodnotí situaci žadatelů podle aktuální bytové situace žadatele jednotlivých žádostí i bytových možností Městské části Praha 5; v případě žadatelů o byt ze sociálních důvodů provádí toho hodnocení Sociální výbor.

6. Před provedením bodového hodnocení žádostí ze sociálních důvodů může být v odůvodněných případech u žadatele provedeno místní a sociální šetření. Z místního a sociálního šetření bude proveden zápis, který bude přiložen k žádosti o byt (bytovou náhradou). Sociální výbor zpravidla nepřistoupí k novému bodovému hodnocení dříve, než uplyne 1 rok od předchozího bodového hodnocení.

7. Ke každému pronajímanému bytu podle čl. II. odst. 3. písm. a), b), d) a e) těchto Zásad bude v tom kterém případě Hospodářským výborem či Sociálním výborem určen tzv. náhradník, kterému bude byt nabídnut v případě jeho odmítnutí vybraným uchazečem.

8. Konkrétní podmínky pro přidělení bytů ze sociálních důvodů stanoví Rada městské části Praha 5 na návrh Sociálního výboru.

IV.

Byty zvláštního určení pro seniory

1. Sociální výbor navrhne Radě městské části Praha 5 nájemce bytu zvláštního určení, které jsou určeny osobám starším 65 let za předpokladu, že při čerpání příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení zůstane žadatel po zaplacení nájemného za byt na úrovni 2,5 násobku životního minima či na úrovni nižší. Sociální výbor při svém rozhodování bude přihlížet k individuálním okolnostem žadatele (a to např. k věku žadatele, jeho zdravotnímu stavu, výši důchodu, době jeho trvalého pobytu na území Městské části Praha 5 atd.).

2. Výši nájemného v bytech zvláštního určení stanovuje Rada městské části Praha 5 na návrh Sociálního výboru.

3. Konkrétní podmínky pro přidělení bytů ze sociálních důvodů stanoví Rada městské části Praha 5 na návrh Sociálního výboru.

V. Ostatní byty

1. Byty, které nebudou přidělovány ze sociálních důvodů, budou přidělovány na základě výběrových řízení. Tyto byty budou pronajímány za obvyklé nájemné. Mezi tyto byty budou zařazeny i byty pronajaté stávajícím nájemcům, u nichž je/bude sjednáno nájemné v obvyklé výši (tržní nájemné).

2. Volné byty budou nabízeny k pronájmu tržním způsobem, kde jediným kritériem přidělení bude nejvyšší nabízené nájemné.

3. Nové nájemní smlouvy a smlouvy se stávajícími nájemci, u nichž skončí doba nájmu z důvodu uplynutí doby nájmu, budou uzavírány na dobu určitou tří let s možností dalšího prodloužení s tím, že počet takových následných prodloužení není omezen. To vše za podmínky, že dosavadní nájemce řádně plní povinnosti stanovené nájemní smlouvou, a v souvislosti s jednáním o prodloužení nájemní smlouvy bude nájemcem akceptován návrh výše nájemného na následující období učiněný mu pronajímatelem.

4. Konkrétní podmínky výběrových řízení a aktuální výši obvyklého nájemného stanoví Rada Městské části po projednání v Hospodářském výboru.

VI. Nájemní smlouva

1. Pokud není v těchto Zásadách řečeno něco jiného, s vybraným nájemcem obecního bytu bude uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou na jeden rok, resp. v případě Ostatních bytů dle čl. V. těchto Zásad na dobu tří let.

2. Pro prodloužení nájemní smlouvy je zapotřebí:

- řádně a včas platit nájemné a plnit povinnosti nájemce bytu vyplývající z nájemní smlouvy a příslušných právních předpisů,
- prokázat trvalý pobyt na území MČ Praha 5, to se netýká Ostatních bytů,

- nejpozději 3 měsíce před ukončením doby nájmu, v případě Ostatních bytů 6 měsíců před ukončením doby nájmu, požádat písemně o další prodloužení nájemní smlouvy, vždy nejdéle na dobu jednoho roku, v případě ostatních bytů vždy nejdéle na dobu tří let.

3. Součástí smlouvy o nájmu bytu bude ujednání o kauci. Kauce se skládá při podpisu nájemní smlouvy a její výše činí trojnásobek smluvního nájemného bez záloh na služby spojené s užíváním bytu. Kauce se neuplatní u stávajících nájemců, kteří jsou oprávněnými nájemci bytů ke dni přijetí těchto Zásad. V odůvodněných případech lze kauci usnesením Rady městské části Praha 5 snížit, prominout nebo rozložit její úhradu do delšího časového období

4. Součástí nájemní smlouvy bude i notářský zápis o dohodě se svolením k vykonatelnosti k vyklizení bytu v případech, kdy bude pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu dle zákona vypovědět. Tato podmínka se neuplatní u stávajících nájemců, kteří jsou oprávněnými nájemci bytů ke dni přijetí těchto Zásad

VII.

Závěrečné ustanovení

Těmito Zásadami se řídí přidělování obecních bytů (včetně bytových náhrad), jejichž přidělení se započalo projednávat až po odsouhlasení těchto Zásad Zastupitelstvem MČ Praha 5.

Tyto zásady nabývají platnosti okamžikem jejich přijetí Zastupitelstvem MČ Praha 5 a účinnosti dnem 1. 9. 2011. Přidělování obecních bytů (včetně bytových náhrad), jejichž přidělování se započalo projednávat před přijetím těchto Zásad Zastupitelstvem MČ Praha 5, bude realizováno podle dosavadních zásad.