

Zásady bytové politiky MČ Praha 5

přijaté Zastupitelstvem MČ Praha 5 dne 23.6.2020

pod číslem usnesení ZMČ/11/24/2020

Úvod

Zásady bytové politiky upravují postupy při pronájmu bytů ve správě MČ Praha 5, přechodů nájmu bytů, podnájmu, poskytování slev z nájmeného a dalších činností v oblasti bytů. V souladu s Prohlášením RMČ se bytová politika zaměří na transparentní a zodpovědný systém pronájmu bytů, podporu projektů pro zajištění bydlení osob v tíživé sociální situaci, pronájem bytů pro preferované profese, kontrolu řádného užívání bytů a na opravy bytového fondu se zaměřením na snížení nákladů na bydlení.

Jedním z cílů bytové politiky Prahy 5 je ekonomická udržitelnost bytového fondu. Výnosy z nájmu by měly zajistit náklady na údržbu a opravy bytového fondu a vytvářet rezervu např. do Fondu rozvoje bydlení.

MČ Praha 5 se domnívá, že skladba obyvatel má být rozmanitá, zastoupena všemi sociálními vrstvami. Pomáhá občanům Prahy 5 nejen pronájmem bytů, ale i poradenstvím, zprostředkováním sociální služby, různými programy apod. V bytech pronajímaných ze sociálních důvodů je možné zajistit sociální práci příslušným odborem nebo externí kompetentní organizací.

Zkratky a pojmy

Pro přehlednost jsou v textu užívány následující zkratky:

ČR – Česká republika

EU – Evropská unie

MČ – městská část

RMČ – Rada městské části

ÚMČ – Úřad městské části

OBP – Odbor bytů a převodů nemovitých věcí

CSOP – Centrum sociální a ošetřovatelské pomoci, p.o.

OZ - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Pojmem „bytová komise“ se rozumí poradní orgán „bytová komise Rady městské části Praha 5“

Pojmem „sociální a zdravotní komise“ se rozumí poradní orgán „sociální a zdravotní komise Rady městské části Praha 5“

Současný stav

Zastupitelstvo MČ Praha 5 svým usnesením č. 4/30/2019 ze dne 28.5.2019 ke dni 31.5.2019 MČ Praha 5 zrušila Zásady na prodej bytových domů a Zásady pro prodej bytů MČ Praha 5. Tímto krokem prakticky byla ukončena privatizace bytového fondu MČ Praha 5.

Dle zmíněných pravidel bude dokončen privatizační proces u bytů, u kterých podali oprávnění zájemci žádost ke dni 30.6.2019, jedná se o 6 nájemců. A dále dojde k realizaci privatizace bytů v domě Na Březince 2033/17 (18 pronajatých bytů). Lze tak předpokládat, že se tedy současný počet bytů ještě sníží o zmíněné bytové jednotky.

Ke dni 31.5.2020 disponuje MČ Praha 5 celkem 776 bytovými jednotkami. Značná část bytového fondu se nachází v domech, které byly ponechány ve správě MČ Praha 5. V těchto domech se nachází 430 bytů, což je více jak polovina všech bytů (tabulka č. 1).

tabulka č. 1

Bytové domy, ve správě MČ Praha 5

ulice	č.p.	č.o.	k.ú.
Hlubočepská	2	33	HL
Koulka 12	189	12	SM
Lidická	251	34	SM
Mrázovka	964	11	SM
Na Bělidle	297	36	SM
Na Skalce	1047	1	SM
Na Zlíchově	241	7	HL
Nádražní	42	82	SM
Nepomucká	442	2C	KO
Nepomucká	445	4C	KO
Plzeňská	2076	174	SM
Plzeňská	442	209	KO
Plzeňská	442	211	KO
Plzeňská	445	213	KO
Plzeňská	445	215	KO
Staropramenná	547	9	SM
Staropramenná	669	27	SM
Strakonická	2582	1b	SM
Stroupežnického	493	10	SM
Švédská	107	39	SM
Vítězná	530	11	MS
Vítězná	531	13	MS
Zborovská	124	68	MS
Zubatého	330	10	SM

SM = Smíchov

MS = Malá Strana

KO = Košíře

HL = Hlubočepy

Zároveň také zůstala ve správě MČ Praha 5 řada bytových jednotek v domech, kde proběhla privatizace a nájemci tuto možnost nevyužili. Celkem se v domech SVJ nachází 296 bytů.

Zbývajících 44 jednotek nachází ve 4 podílových domech, kde má MČ Praha 5 pouze minoritní podíl a na způsob pronájmu tak prakticky nemá žádný vliv (tabulka č. 2).

tabulka č. 2

Bytové domy s podílem MČ Praha 5

ulice	č.p.	č.o.	k.ú.	počet bytů	podíl MČ
Ke Koulce	1704	6	SM	10	4/16
Plzeňská	195	92	KO	7	2/8
Radlická	2054	47	SM	15	4/10
Štefánikova	338	41	SM	12	29/72

SM = Smíchov

KO = Košíře

Reálně tak MČ Praha 5 může nakládat se 732 bytovými jednotkami.

Většina bytového fondu je zároveň ve starší zástavbě a tento fakt se také odráží v dostupnosti řady bytových jednotek spočívající v absenci výtahů v daných domech a přístupu pouze po schodišti, což omezuje možné využití těchto jednotek pro pronájem seniorům a osobám se zhoršenou pohyblivostí. MČ Praha 5 proto realizuje vybudování výtahů v domech s vysokým počtem bytových jednotek, čímž dojde k výraznému zvýšení využitelnosti těchto jednotek.

Zároveň řada dlouhodobě pronajatých bytových jednotek nespĺňuje parametry pro tzv. standardní kvalitu bytu a jsou i nadále vedeny jako byty se sníženou kvalitou¹. Tato kategorie bytu se týká celkem 135 bytových jednotek. V případě uvolnění těchto jednotek se proto přistupuje ke kompletní rekonstrukci daného bytu, a to tak, aby po opravě již splňoval všechny potřebné náležitosti pro byty standardní kvality.

MČ Praha 5 pronajímá byty převážně žadatelům o pronájem bytů sociálního určení (tj. bytů pro žadatele ze sociálních důvodů a pro seniory). U těchto bytů aplikuje MČ nižší sazbu nájemného oproti základním sazbám. Při výběru nájemců je přihlíženo nejen k výši bodového ohodnocení žádostí, ale také k velikosti bytové jednotky, její dostupnosti atd.

MČ Praha 5 zároveň také poskytuje podporu pro stabilizování pracovníků tzv. preferovaných profesí. Tato podpora spočívá ve vyčlenění bytových jednotek určených pro pronájem žadatelům z řad těchto profesí. Byty jsou pronajímány jako služební po dobu výkonu zaměstnání a jsou u nich uplatňovány základní sazby nájemného.

¹ Podle § 2 písm. e) zákona č. 107/2006 Sb. se pro účely tohoto zákona rozumí bytem se sníženou kvalitou byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství. Ústředním vytápěním se pak rozumí (§ 2 písm. g/) vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění.

Část bytového fondu je pak pronajímána prostřednictvím nabídkových řízení, zpravidla na pronájem za nejvyšší nabídnuté nájemné.

Důležitou součástí bytové politiky je rovněž vyčlenění bytových jednotek předaných do dispozice CSOP. CSOP ke dni 31.5.2020 disponuje celkem 48 bytovými jednotkami. Ke stávajícímu domu s pečovatelskou službou Zubatého 330/10, brzy přibude i rekonstruovaný dům Hlubočepská 33/2 (Raudnitzův dům), kde vznikne namísto současných 14 bytových jednotek 26 nových bytů. Zároveň zde vznikne i další nový pavilon domu s pečovatelskou službou. Dalším rozšířením kapacit přispěje i nově budovaný dům s pečovatelskou službou na Poštovce v Motole se společenským zázemím a podpůrnými službami.

MČ Praha 5 zároveň spolupracuje v rámci projektu tzv. tréninkového bydlení s několika neziskovými organizacemi, kterým pronajímá za nižší nájemné bytové jednotky. Příslušná organizace následně byt dále pronajímá žadatelům z řad jejich klientů, se kterými spolupracuje a připravuje je tak na případný posun do vlastního bydlení.

MČ Praha 5 registruje stále obtížnější možnosti získání vlastního bydlení a zváží proto možné způsoby rozšíření své nabídky startovacích bytů pro mladé rodiny s dětmi, bytů pro seniory a další skupiny obyvatel, ať už formou možných přímých nákupů projektů či bytů od soukromých investorů, případně i možnosti vlastní výstavby cenově dostupného bydlení (např. formou družstevního bydlení apod.).

Zásady pronájmu obecních bytů Městské části Praha 5

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, pro žádosti nájemců v průběhu nájemního vztahu a poskytování slev z nájemného.
2. Zásady pronájmu obecních bytů MČ Praha 5 (dále jen *Zásady*) vycházejí z ustanovení OZ a souvisejících právních předpisů. Dle § 2236 OZ 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. MČ 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 a žadatelům o výměnu stávajícího obecního bytu za jiný.
4. V rámci hospodaření s obecními byty vytváří OBP průběžně rezervu nejméně 2 volných bytů pro řešení mimořádných a naléhavých žádostí.
5. Bytem zvláštního určení podle § 2300 odst. 1 OZ se rozumí byt zvlášť upravený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou.
6. Bytem sociálního určení se rozumí byt, který RMČ Praha 5 určila
 - a) pro bydlení osob s nízkými příjmy nebo jiným sociálním handicapem či se sociálními důvody,
 - b) pro bydlení seniorů (pro účely těchto *Zásad* je za seniora považována osoba starší 65 let).
7. O pronájmu konkrétního bytu konkrétnímu žadateli a uzavření související nájemní smlouvy rozhoduje RMČ Praha 5. Na pronájem bytu MČ 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*.
8. Při uzavírání nájemních smluv k bytům a prodlužování nájemních smluv k bytům, které má MČ Praha 5 ve svěřené správě, se stanoví výše nájemného takto:

kategorie bytu	kvalita bytu	
	standardní	snížená
základní sazby	142,80	122,40
ze sociálních důvodů	120,68	103,44
pro seniory		

Sazby jsou uvedeny v Kč za 1 m² měsíčně ve standardních bytech a jsou platné pro rok 2020.

RMČ 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 míru inflace, RMČ Praha 5 zváží navržení zvýšení nájemného dle § 2249 odst. 1 OZ. 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.

9. Tyto Zásady se nevztahují na pronájem bytů:

- a) 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 MČ Praha 5,
- b) určených pro školníky ve školách a školských zařízeních MČ Praha 5, respektive obdobných profesí v objektech svěřených do správy Centra sociální a ošetřovatelské pomoci Praha 5, případně v objektech svěřených do správy dalším příspěvkovým organizacím zřizovaným městskou částí Praha 5.
- c) za tržní nájemné, tj. formou nabídkových řízení na pronájem za nejvyšší měsíční nájemné. O podmínkách jednotlivých nabídkových řízení rozhodne RMČ Praha 5 svým usnesením.

Evidence žádostí o pronájem bytu

1. Evidenci žádostí o pronájem obecního bytu vede OBP. Žadatelé, kteří nesplňují podmínky uvedené v příslušné kategorii žádostí, nebudou do evidence zapsáni. Pokud se zjistí, že tyto podmínky nejsou splněny u žadatele, jehož žádost již byla zapsána, bude žádost z evidence vyřazena.
2. Evidence žádostí o pronájem obecního bytu je rozdělena do následujících kategorií:
 - a) žádosti o pronájem bytu ze sociálních důvodů,
 - b) žádosti o pronájem bytu pro seniory,
 - c) žádosti o pronájem bytu pro preferované profese,
 - d) žádosti o výměnu stávajícího bytu za jiný.

V jednotlivých kategoriích a) – c) jsou žádosti řazeny v pořadí podle bodového hodnocení. Pravidla pro bodové hodnocení stanoví RMČ Praha 5 svým usnesením.

3. Žádost o pronájem obecního bytu se podává na předepsaném formuláři a musí být doplněna potřebnými přílohami. Manželé podávají jen jednu společnou žádost.
4. 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 příslušné kategorie žádostí.

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

5. Pokud byla bytová situace žadatele již v minulosti řešena pronájmem obecního bytu MČ Praha 5, může být žádost znovu zařazena do evidence žádostí pouze v případech hodných zvláštního zřetele na základě doporučení sociální a zdravotní komise.
6. Zařazení žádosti do evidence nezakládá právní nárok na pronájem bytu.
7. Žádost žadatele, který odmítne nabízený nebo jemu již pronajatý byt, bude spolu s důvody uvedenými žadatelem posouzena sociální a zdravotní komisí, která doporučí, zda žádost i nadále ponechat v evidenci nebo žádost z evidence vyřadit.

8. Nebude-li možné pro nesplnění některé z podmínek žádost o pronájem obecního bytu do evidence zařadit, OBP žádost zamítne.
9. O zařazení žádosti do evidence, o vyřazení žádosti z evidence a o zamítnutí žádosti informuje žadatele OBP věcí písemně.
10. Bude-li žádost do evidence zařazena, OBP 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.

Pronájem bytu ze sociálních důvodů

Pronájem bytu ze sociálních důvodů je určen především pro bydlení osob s nízkými příjmy nebo jiným sociálním handicapem či se sociálními důvody.

Požadavky na žadatele

1. Žádost o pronájem obecního bytu může podat kterýkoliv občan ČR nebo občan některého z členských států EU, jestliže má k datu podání žádosti trvalý pobyt na území MČ Praha 5, případně skutečný pobyt na území MČ Praha 5².
2. 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.³
3. Žádost o pronájem obecního bytu ze sociálních důvodů může být zařazena do evidence v případě, že žadatel/é splňují následující podmínky:
 - a) uvedené v odst. 1 a 2,
 - b) nemá žádné finanční závazky vůči MČ Praha 5, resp. tyto závazky dohodnutým způsobem řeší (např. uzavřeným splátkovým kalendářem),
 - c) nebyl exekučně vystěhován z bytu MČ Praha 5,
 - d) příjem, který domácnosti žadatele (společně posuzovaných osob) zůstane po odečtení aktuálně platného normativu nákladů na bydlení, nesmí přesáhnout 2,5 násobek životního minima.

V případě, že je hlavním důvodem podání žádosti zdravotní situace žadatele nebo společně posuzované osoby nemusí být k podmínce v odst. d) přihlíženo.

4. Žadatel, který žádá o pronájem obecního bytu z důvodů nízkých příjmů nebo z jiných sociálních důvodů, musí doložit výši svých příjmů a příjmů osob trvale s ním žijících ve společné domácnosti,

² 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.

³ 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).

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, pomoci v hmotné nouzi 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.

5. Pokud žadatel nesplňuje některou z výše uvedených podmínek, může být žádost zařazena do evidence žádostí pouze v případech hodných zvláštního zřetele (např. tíživé sociální situace), a to na základě doporučení sociální a zdravotní komise.

Postup pronájmu bytu ze sociálních důvodů

1. O pronájmu obecního bytu ze sociálních důvodů rozhoduje RMČ Praha 5 usnesením na návrh OBP po projednání návrhu v sociální a zdravotní komisi.
2. Na základě usnesení RMČ Praha 5 o pronájmu obecního bytu vyhotoví OBP smlouvu o nájmu bytu.
3. Při uzavírání smluv a jejich prodlužování doby pronájmu u bytů pronajatých ze sociálních důvodů se stanoví výše nájemného dle odst. 8 Zásad pronájmu obecních bytů MČ Praha 5.
4. Nájemní smlouva se v případě prvního pronájmu uzavírá zpravidla na dobu 1 roku.
5. Součástí nájemní smlouvy není ujednání o složení jistoty (kauce). RMČ Praha 5 může případně uložit povinnost složení jistoty a určit její výši.

Pronájem bytu pro seniory

Pronájem bytů pro seniory je určen pro podporu osobám, které jsou starší 65 let a je pro ně obtížné řešit svou bytovou situaci vlastními silami. Tento druh pronájmu je tedy určen pro jednu až dvě osoby. Podpora spočívá především v pronájmu malometrážních bytů a poskytnutí sníženého nájemného.

Požadavky na žadatele

1. Žadatel i případný druhý člen domácnosti musí ke dni podání žádosti dosáhnout 65 let věku.
2. Žádost o pronájem obecního bytu může podat kterýkoliv občan ČR nebo občan některého z členských států EU, jestliže má k datu podání žádosti trvalý pobyt na území Městské části Praha 5, případně skutečný pobyt na území MČ Praha 5⁴.
3. 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

⁴ Pro doložení skutečného pobytu lze použít např. potvrzení o zaměstnání na území MČ Praha 5, historii ubytovacích smluv či potvrzení sociálního pracovníka o dlouhodobém kontaktu s klientem.

určen k trvalému bydlení (dále jen „nemovitost“) – s výjimkou případů, kdy nelze spravedlivě požadovat, aby užíval k trvalému bydlení pouze tuto nemovitost.⁵

4. Žádost o pronájem obecního bytu ze sociálních důvodů může být zařazena do evidence v případě, že žadatel/é splňují následující podmínky:
 - a) uvedené v odst. 1, 2 a 3,
 - b) nemá žádné finanční závazky vůči MČ Praha 5, resp. tyto závazky dohodnutým způsobem řeší (např. uzavřeným splátkovým kalendářem),
 - c) nebyl exekučně vystěhován z bytu MČ Praha 5
5. Žadatel, který žádá o pronájem obecního bytu pro seniory, 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, pomoci v hmotné nouzi nebo potvrzením České správy sociálního zabezpečení o výši vypláceného důchodu. Závažné zdravotní důvody se dokládají lékařskou zprávou.
6. Pokud žadatel nespĺňuje některou z výše uvedených podmínek, může být žádost zařazena do evidence žádostí pouze v případech hodných zvláštního zřetele (např. tíživé sociální situace), a to na základě doporučení sociální a zdravotní komise.

Postup pronájmu bytu pro seniory

1. O pronájmu obecního bytu pro seniory rozhoduje RMČ Praha 5 usnesením na OBP po projednání návrhu v sociální a zdravotní komisi.
2. Na základě usnesení RMČ Praha 5 o pronájmu obecního bytu vyhotoví OBP smlouvu o nájmu bytu.
3. Při uzavírání smluv a jejich prodlužování doby pronájmu u bytů pronajatých pro seniory se stanoví výše nájemného dle odst. 8 Zásad pronájmu obecních bytů MČ Praha 5.
4. Nájemní smlouva se v případě prvního pronájmu uzavírá zpravidla na dobu 2 let s případnou prodloužením doby nájmu dle § 2285 OZ o dobu, na kterou byl nájem sjednán, max. 2 roky, v případě, že MČ Praha 5 nájemce nevyzve k vyklizení bytu po uplynutí sjednané doby nájmu.
5. Součástí nájemní smlouvy není ujednání o složení jistoty (kauce). RMČ Praha 5 může případně uložit povinnost složení jistoty a určit její výši.

⁵ 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).

Pronájem bytu pro preferované profese

MČ Praha 5 nabízí pronájem bytu za účelem stabilizace pracovníků preferovaných profesí, kteří vykonávají své zaměstnání na území MČ Praha 5.

Preferovanými profesemi se rozumí příslušníci Policie ČR, Městské policie Praha, Hasičského záchranného sboru, pedagogičtí pracovníci zaměstnaní na školách zřizovaných MČ Praha 5, pracovníci ve zdravotnictví a pracovníci v sociálních službách, zaměstnanci ÚMČ Praha 5 popř. další, které stanoví RMČ Praha 5 svým usnesením.

Požadavky na žadatele

1. Žadatel vykonává uvedenou profesi na území MČ Praha 5.⁶
2. Žádost o pronájem obecního bytu pro preferované profese může podat kterýkoliv občan ČR nebo občan některého z členských států EU.
3. 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.⁷
4. Žádost o pronájem obecního bytu pro preferované profese může být zařazena do evidence v případě, že žadatel/é splňují následující podmínky:
 - a) uvedené v odst. 1, 2 a 3,
 - b) nemá žádné finanční závazky vůči MČ Praha 5, resp. Tyto závazky dohodnutým způsobem řeší (např. uzavřeným splátkovým kalendářem),
 - c) nebyl exekučně vystěhován z bytu MČ Praha 5.

Postup pronájmu bytu pro preferované profese

1. O pronájmu obecního bytu pro preferované profese rozhoduje RMČ Praha 5 usnesením na návrh OBP po projednání návrhu v bytové komisi. O pronájmu obecního bytu zaměstnanci ÚMČ Praha 5 rozhoduje tajemník ÚMČ Praha 5 dle směrnice č. 3/2018.
2. Na základě usnesení RMČ Praha 5 nebo rozhodnutí tajemníka ÚMČ Praha 5 o pronájmu obecního bytu vyhotoví OBP smlouvu o nájmu služebního bytu.
3. Při uzavírání smluv a jejich prodlužování doby pronájmu u bytů pronajatých pro preferované profese se stanoví výše nájemného dle základních sazeb dle odst. 8 Zásad pronájmu obecních bytů MČ Praha 5.
4. Nájemní smlouva se uzavírá zpravidla na dobu určitou po dobu výkonu zaměstnání.

⁶ Doloží pracovní smlouvou nebo potvrzením od zaměstnavatele.

⁷ 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).

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

Pronájem bytů nestátním organizacím

1. RMČ Praha 5 může po projednání v sociální a zdravotní komisi pronajmout byt organizaci, která zejména:
 - a) se dlouhodobě zabývá sociálním programem k realizaci speciálních resocializačních programů přednostně pro občany s trvalým bydlištěm na území MČ Praha 5,
 - b) poskytuje tzv. chráněné bydlení pro občany s trvalým bydlištěm v MČ Praha 5 (např. pro mentálně postižené občany, pro psychicky postižené občany, pro občany sociálně méně přizpůsobivé, pro dospělé navrátilce z dětských domovů, pro matky a otce samoživitele a jiné).
2. O podmínkách pronájmu rozhodne RMČ Praha 5.
3. Nájemní smlouva se uzavírá zpravidla na dobu neurčitou.

Výměny stávajícího bytu za jiný

MČ Praha 5 pomáhá v rámci svých možností stávajícím nájemcům obecních bytů v její správě možností výměny současného bytu za jiný.

1. Žádost o výměnu stávajícího bytu za jiný může podat pouze oprávněný nájemce bytu. V případě, že je více nájemců, musí být žádost podána všemi nájemci.
2. Žádost se podává na předepsaném formuláři a je třeba ji řádně zdůvodnit.
3. O výměně bytu rozhoduje RMČ Praha 5 na návrh OBP po projednání návrhu v bytové komisi.
4. Schválení žádosti může být podmíněno i změnou parametrů stávajícího nájemního vztahu (např. výše nájmu, doba nájemního vztahu apod.).
5. MČ Praha 5 řeší žádosti o výměnu bytu dle svých možností.
6. Podáním žádosti o výměnu stávajícího bytu za jiný nevzniká žádný právní nárok na její schválení.

Prodloužení nájmu bytu

1. Požádá-li písemně nájemce nejdříve 6 měsíců a 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 řádně byt užívá a o byt se řádně stará (nedochází k jeho ničení),
 - d) nejsou pochybnosti o užívání bytu nájemcem a jeho případném pronajímání třetí osobě nebo pronajímání v rámci krátkodobého ubytování bez souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce má řádně nahlášeny osoby, které s ním byt užívají,
 - f) nájemce 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 Praze ani ve Středočeském kraji – s výjimkou případů, kdy nelze spravedlivě požadovat, aby užíval k trvalému bydlení pouze tuto nemovitost.⁸,
 - g) nájemce nemá uzavřenu souběžně jinou nájemní smlouvu, včetně nájemní smlouvy k bytu plynoucí z členství v bytovém družstvu, vyjma případů, kdy nelze užívání spravedlivě požadovat,
 - h) nájemce má dobré sousedské vztahy.

Podmínka uvedená v odst. f. se použije přiměřeně dle požadavků na žadatele o pronájem bytu dané kategorie žádostí. V případě prodloužení nájemních smluv u bytů pronajatých nabídkovým řízením se přihlíží k podmínkám daného nabídkového řízení.

Na prodloužení nájemní smlouvy není právní nárok, a to ani při splnění všech výše uvedených podmínek.

2. U bytů pronajatých ze sociálních důvodů, pro seniory a pro preferované profese je posouzeno, zda nájemce nadále splňuje požadavky pro pronájem daného bytu.
3. V případě, že příjem domácnosti nájemce bytu pronajatého ze sociálních důvodů překročí hranici uvedenou v požadavcích na žadatele, může být nájem prodloužen s tím, že byt nadále nebude pronajímán ze sociálních důvodů a dojde ke změně sazby nájemného na výši aktuálních základních sazeb nájemného. Změnou nájemci nevzniká právo byt privatizovat.
4. O prodloužení doby nájmu bytu ze sociálních důvodů a pro seniory rozhoduje RMČ Praha 5 usnesením na návrh OBP po projednání návrhu v sociální a zdravotní komisi.
 - a) u bytů ze sociálních důvodů je zpravidla nájem prodloužen o 1 rok. V případě opakovaného prodloužení doby nájmu je možné prodloužení na dobu 2 let.

⁸ 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).

- b) u bytů pro seniory je zpravidla nájem prodloužen o 2 roky s případnou prolongací doby nájmu dle § 2285 OZ o dobu, na kterou byl nájem sjednán, max. 2 roky, v případě, že MČ Praha 5 nájemce nevyzve k vyklizení bytu po uplynutí sjednané doby nájmu.
5. V případě, že je nájem bytu prodloužován automaticky dle § 2285 OZ, prověří OBP plnění povinností nájemce dle odst. 1. a v případě, že jsou povinnosti řádně plněny, nechá nájem automaticky prodloužit, tj. nájemce nevyzve v zákonné lhůtě 3 měsíců k vyklizení bytu, a písemně jej vyzovomí o jeho prodloužení.
- Pokud bude zjištěno, že nájemce neplní řádně své povinnosti, pak předloží OBP návrh sociální a zdravotní komisi k posouzení, zda nájem ukončit či zda ho i přesto nechat prodloužit. V případě nedoporučení dalšího prodloužení bude předložen návrh RMČ Praha 5, která rozhodne, zda bude nájem ukončen. Nájemce bude v případě rozhodnutí o ukončení nájmu následně vyzván Odborem bytů a převodů nemovitých věcí k vrácení bytu po skončení sjednané doby nájmu.
6. O prodloužení doby nájmu bytu u bytů pro zaměstnance ÚMČ Praha 5 rozhoduje tajemník ÚMČ Praha 5 na návrh OBP.
7. O prodloužení doby nájmu bytu u ostatních bytů rozhoduje RMČ Praha 5 usnesením na návrh OBP po projednání návrhu v bytové komisi. Prodloužení doby nájmu je možné na dobu nejvýše 3 let.
8. Na návrh příslušné komise v odůvodněných případech nájemních vztahů sjednaných na dobu určitou může MČ Praha 5 požadovat jako podmínku uzavření nájemní smlouvy vyhotovení notářského zápisu o dohodě se svolením k přímé vykonatelnosti povinnosti vyklidit byt po skončení nájmu uplynutím doby jeho trvání.

Žádost o přechod nájmu bytu

1. Žádost o přechod nájmu bytu může podat osoba, která byla v bytě hlášena a vedena v evidenci správní firmy ke dni úmrtí nájemce.
2. Žádost se podává na předepsaném formuláři a je třeba ji doplnit příslušnými přílohami.
3. Posouzení, zda ze zákona přešel nájem bytu následkem smrti nájemce, se řídí ustanovením § 2279 OZ.
4. O uznání přechodu nájmu bytu po úmrtí nájemce rozhoduje RMČ Praha 5 na návrh OBP po projednání návrhu v bytové komisi.
5. V případě, že žadatel splní zákonem stanovené podmínky, vyhotoví na základě usnesení RMČ Praha 5 OBP dodatek ke smlouvě o nájmu bytu, příp. Smlouvu o nájmu bytu nahrazující původní doklad k bytu.
6. V případě, že nedojde dle § 2279 OZ k přechodu nájmu bytu na žádnou osobu, která byla členem nájemcovy domácnosti, projedná RMČ Praha 5 vzniklou situaci a rozhodne, zda uplatní podání výpovědi z nájmu dle § 2283 OZ proti osobám, které by se staly nájemci bytu z titulu dědice.

Žádost o zřízení společného nájmu bytu

1. Žádost o zřízení společného nájmu bytu může podat pouze oprávněný nájemce bytu. V případě, že je více nájemců, musí být žádost podána všemi nájemci. Žádost musí být řádně zdůvodněna.
2. Žádost se podává na předepsaném formuláři a je třeba ji doplnit příslušnými přílohami.
3. Zřízení společného nájmu bytu je umožněno zcela výjimečně, a to pouze v případech hodných zvláštního zřetele.
4. Zřízení společného nájmu bytu je zároveň možné pouze rozšířením o osobu blízkou nájemci, která je v bytě hlášena a vedena v evidenci správní firmy, má na adrese bytu hlášen trvalý pobyt, není vlastníkem jiné nemovitosti vhodné k bydlení a prokazatelně s nájemcem vede společnou domácnost.
5. O zřízení společného nájmu bytu rozhoduje RMČ Praha 5 na návrh OBP po projednání návrhu v bytové komisi.
6. Schválení žádosti může být podmíněno i změnou parametrů stávajícího nájemního vztahu (např. výše nájmu, doba nájemního vztahu apod.).
7. V případě schválení žádosti vyhotoví na základě usnesení RMČ Praha 5 OBP dodatek ke smlouvě o nájmu bytu, příp. Smlouvu o nájmu bytu nahrazující původní doklad k bytu.
8. Na zřízení společného nájmu bytu není právní nárok. To neplatí v případě vzniku společného nájmu manžely.

Žádost o souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti

1. Žádost o souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti může podat pouze oprávněný nájemce bytu. V případě, že je více nájemců, musí být žádost podána všemi nájemci.
2. Žádost se podává na předepsaném formuláři a je třeba ji doplnit příslušnými přílohami.
3. Přijetí nového člena nájemcovy domácnosti se řídí dle ust. § 2272 odst. 2 OZ.
4. Souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti uděluje OBP.
5. V případě, že:
 - a) se jedná prokazatelně o osobu blízkou, udělí OBP souhlas s žádostí a vydá pokyn správní firmě k realizaci,
 - b) nejedná-li se o osobu blízkou, předloží žádost OBP bytové komisi, v případě, že bude žádost doporučena, udělí OBP souhlas s žádostí, v případě nedoporučení nebude souhlas nájemci udělen.

Žádost o souhlas s podnájmem bytu

1. Žádost o souhlas s podnájmem bytu může podat pouze oprávněný nájemce bytu. V případě, že se jedná o společný nájem více nájemců, musí být žádost podána všemi nájemci. Část bytu je nájemce oprávněn přenechat do podnájmu třetí osobě, pouze pokud v bytě sám trvale bydlí a splní veškeré povinnosti vyplývající z § 2274 a násl. občanského zákoníku, i bez souhlasu MČ Praha 5.
2. Žádost musí být řádně zdůvodněna a žadatel musí předložit návrh smlouvy o podnájmu bytu.

3. O udělení souhlasu s podnájmem bytu rozhoduje RMČ Praha 5 na návrh OBP po projednání návrhu v bytové komisi.
4. Na udělení souhlasu s podnájmem bytu není právní nárok.
5. V případě udělení souhlasu s podnájmem a následným ukončením podnájmu nebo nájmu samotného nájemce nevzniká podnájemci žádný nárok na náhradní ubytování.
6. MČ Praha 5 si vyhrazuje právo na provádění místních šetření v průběhu trvání podnájemního vztahu mezi nájemcem bytu a podnájemcem a v případě zjištění nedostatků či problémů může odvolat svůj souhlas s tímto podnájemním vztahem.

Slevy z nájemného

Při uzavření nájemní smlouvy nebo i v průběhu nájemního vztahu může RMČ Praha 5 stanovit nájemné nižší než ve výši určené v odst. 8 Zásad pronájmu obecních bytů Městské části Praha 5 za následujících podmínek:

1. Senioři a inv. důchodci 3. stupně

- a) 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,
- b) nájemce ani členové domácnosti nejsou vlastníky ani spoluvlastníky jiného objektu určeného k trvalému bydlení,
- c) nájemci ani členové domácnosti nemají nájemní právo k jinému bytu určenému k trvalému bydlení v Praze nebo ve Středočeském kraji,
- d) nájemce nemá závazky vůči MČ Praha 5 vyplývající z nájemního vztahu po lhůtě splatnosti,
- e) 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,
- f) sleva z nájemného se poskytne na dobu max. 2 let; při splnění uvedených podmínek může být přiznána opakovaně,
- g) nájemné v těchto případech činí 60 Kč/m² měsíčně,
- h) 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,
- i) nájemce se zaváže bezodkladně informovat MČ Praha 5 o případných změnách skutečností rozhodných pro přiznání slevy, přestanou-li být plněny podmínky pro přiznání slevy, MČ Praha 5 pak přiznání slevy může zrušit.

2. Ostatní sociálně znevýhodnění nájemci

- a) nájemce ani členové domácnosti nejsou vlastníky ani spoluvlastníky jiného objektu určeného k trvalému bydlení,
- b) nájemci ani členové domácnosti nemají nájemní právo k jinému bytu určenému k trvalému bydlení v Praze nebo ve Středočeském kraji,

- c) nájemce nemá závazky vůči MČ Praha 5 vyplývající z nájemního vztahu po lhůtě splatnosti,
 - d) 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,
 - e) 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,
 - f) 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,
 - g) takto snížené nájemné nebude poskytnuto na část úhrnu podlahové plochy všech místností bytu přesahující následující limity:
 - 35 m² u jednočlenné domácnosti
 - 45 m² u dvoučlenné domácnosti
 - 50 m² u tříčlenné domácnosti
 - 60 m² u čtyřčlenné domácnosti
 - 70 m² u pěti- a vícečlenné domácnosti,
 - h) nájemce se zaváže bezodkladně informovat MČ Praha 5 o případných změnách skutečností rozhodných pro přiznání slevy, přestanou-li být plněny podmínky pro přiznání slevy, MČ 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 podmínkami odst. 5 Pronájmu bytů ze sociálních důvodů 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 RMČ Praha 5 rozhodnout o stanovení nižšího nájemného i v dalších odůvodněných případech hodných zvláštního zřetele.

Závěrečná ustanovení

Tyto Zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva MČ Praha 5, č. ZMČ/11/24/2020 dne 23.6.2020 a účinnosti nabývají dnem 1.8.2020.

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 bytové politiky Městské části Praha 5 přijaté usnesením Zastupitelstva MČ Praha 5 č. 4/24/2019 dne 28.5.2019 se zrušují.