

Zásady bytové politiky MČ Praha 5

**přijaté Zastupitelstvem MČ Praha 5 dne 21. 11. 2013
pod číslem usnesení 28/38/2013**

Zásady bytové politiky Městské části Praha 5

Historie – postup privatizace

V roce 1991 byly byty z vlastnictví státu převedeny do vlastnictví měst a obcí. Převážná část bytů hl. m. Prahy nacházejících se na území Prahy 5 pak byla svěřena Městské části Praha 5 do správy. Městská část Praha 5 tak hospodařila s celkem 18 450 bytovými jednotkami. V důsledku restitucí domovního majetku do rukou soukromých vlastníků a postupně probíhající privatizace se objem Městskou částí Praha 5 spravovaného bytového majetku razantně snižoval. V roce 2000 klesl na 8 737 bytů, což je 47 % původního počtu. Koncem roku 2011 činil počet Městskou částí Praha 5 spravovaných bytů pouze 2 212, tedy 12 % původního počtu. Záměr daný Konceptí hospodaření s bytovým fondem Městské části Praha 5 přijatý Radou MČ Praha 5 v závěru roku 2011 předpokládal další privatizaci a ponechání maximálně 700 bytových jednotek v majetku Městské části Praha 5, tedy 3,8 % původního počtu.

Větší počty bytů (řádově v tisících) byly převedeny ze správy Městské části Praha 5 do soukromého vlastnictví v rámci restitucí v letech 1992-1993, později pak v letech 2002-2004 a konečně v letech 2006-2007 v rámci privatizací.

Současný stav

Počet obyvatel trvale žijících v Městské části Praha 5 vykazuje mírně rostoucí tendenci, o bydlení v Praze 5 tedy je zájem, MČ Praha 5 je dostatečně atraktivní. Zatímco v roce 2000 žilo v Praze 5 celkem 77 995 obyvatel, v roce 2011 žilo trvale v Městské části Praha 5 (bez Slivence) už celkem 81 161 obyvatel. Celkový počet trvale obydlených bytů v Městské části Praha 5 podle výsledků Sčítání lidí, domů a bytů 2011 činil 32 394 bytů. Na 1 byt tedy připadá 2,5 obyvatele (jen mírně nad průměrem hl. m. Prahy). K 31. 12. 2011 disponovala Městská část Praha 5 celkem 2 212 bytovými jednotkami svěřenými do správy Městské části Praha 5, to představuje 6,8 % celkového bytového fondu a v nich bydlí tedy také v průměru 6,8 % obyvatel. Z bytů spravovaných Městskou částí Praha 5 je v současné době řádově cca 160 bytů volných. Možnost ovlivnit bytovou situaci občanů žijících na území Městské části Praha 5 formou nabídky městských bytů je proto relativně malá.

Nájemné z bytů činilo v roce 2000 celkem 173 mil. Kč, tj. průměrně 1 651 Kč na jednu bytovou jednotku. V roce 2011 činily výnosy z nájemného celkem 128,4 mil. Kč, tj. 4 838 Kč na 1 byt měsíčně.

Ukazuje se, že postupné zvyšování nájemného v obecních bytech v podstatě již vyčerpalo prostor v příjmovém spektru podstatné části nájemních domácností. V příštích letech už ostatně nebude

možné dále zvyšovat nájemné jednostranným úkonem pronajímatele. Při uzavírání nových nájemních smluv bude proto třeba již zachovat hladiny, kterých bylo dosavadním postupem dosaženo. V dalších letech pak tyto hladiny upravovat již jen korekcemi v souladu s vývojem koeficientu spotřebních cen (koeficient inflace).

Zatímco náklady na opravy a správu bytových domů v majetku města ještě v roce 2000 činily 167 mil. Kč a konzumovaly tak 96,5 % z výnosu nájemného, v roce 2011 činily celkem 71 mil. Kč a konzumovaly tak již jen 55,3 % z výnosu nájemného. Průměrná hodnota 1 bytu v Praze 5 je v současné době 1,111 mil. Kč. Pak výnos bytového majetku činí v průměru 2,38 % ročně (v takovém případě je návratnost investice 42 let). Již tedy není pravdou, že podnikání s bytovým majetkem formou pronájmu je prodělečné. Zůstává však skutečností, že investice do nájemního bydlení mají relativně velmi dlouhou návratnost.

Náklady na správu bytových domů Městské části Praha 5 tvořily v roce 2000 celkem 24,6 mil. Kč, v roce 2011 celkem 17,3 mil. Kč. Ve vztahu k počtu bytových jednotek ve spravovaných domech tak vzrostly téměř třikrát.

Odbor bytů a privatizace vede přehled o žádostech občanů o pronájem městského bytu. Počet žádostí v jednotlivých letech postupně klesá (což ovšem nemusí vypovídat o skutečné poptávce), stále je však v roce 2011 registrováno přes 210 žádostí, které nemohly být uspokojeny. V 47 % bytů nabízených realitními kancelářemi v Praze k pronájmu se požaduje nájemné 15 000 Kč a více měsíčně (mezi nimi je většina bytů 3+1 a větších); jde tedy o nabídky pro občany s příjmy nižšími než průměr neakceptabilní.

Problémy k řešení

Základním problémem je ztížená dostupnost bydlení pro skupiny obyvatel s podprůměrnými a nízkými příjmy, mezi nimiž jsou především nezaměstnaní občané, senioři, zdravotně postižení a příslušníci romského etnika.

Jednou z nejcitlivějších skupin obyvatelstva v Praze jsou senioři, jejichž procentuelní podíl kriticky roste. V roce 2011 žilo trvale na území Městské části Praha 5 již celkem 12 317 občanů ve věku 65 let a starších. To je 14,6 % obyvatel Městské části Praha 5. Pro tyto občany téměř zcela chybí nabídka vhodného bydlení. Kapacita stávajících domů určených pro seniory v soukromém vlastnictví v Praze je v současné době zanedbatelně malá, realitní kanceláře ji prakticky vůbec nenabízejí a možnosti Městské části Praha 5 v rámci jí spravovaných objektů jsou rovněž nepřiměřeně malé. Rostoucí podíl seniorů v populaci daný nezadržitelným demografickým vývojem naší společnosti, rostoucí životní náklady a náklady na bydlení spolu se snižujícím se potenciálem starobního důchodového pojištění vytvářejí další ohnisko rizika propadu životní úrovně zanedbatelné části seniorů (především u jednočlenných domácností).

V druhé řadě je třeba uvést neuspokojivý stavební stav a vybavení podstatné části bytového fondu, jak městských domů, tak i některých domů v soukromém vlastnictví. Tyto bytové domy neposkytují současně požadovaný standard kvality bydlení, trpí důsledky dlouholetého investičního dluhu a v neposlední řadě nesplňují ani základní požadavky na úspory ve své energetické charakteristice. Nedostatečný standard se zatím většinou nijak významně nepromítá do kupních cen ani výše nájemného, vývoj obou cen je v poslední době v maximální míře ovlivněn obecnými vnějšími faktory nárůstu tržních cen. V blízké době však lze předpokládat zvýšení dopadů kvalitativních parametrů do cen nemovitostí i do nájemného a tím postupnou významnou diferenciaci obou těchto cen především z důvodů potenciálních úspor konzumovaných energií. Do budoucna se tak vytváří ohnisko rizika cenových propadů a vytváření tzv. špatných adres v podinvestovaných domech.

Investiční dluh zatěžuje i většinu domů svěřených Městské části Praha 5. Vzhledem k tomu, že Městská část Praha 5 nemá k dispozici dostatečné finanční prostředky potřebné k větším opravám a rekonstrukcím bytových domů, je zapotřebí tyto domy privatizovat a dát tak příležitost soukromým investorům, aby stav domů zlepšili ze svých prostředků. Privatizace by měla pokračovat v přednostním prodeji bytů a domů jejich dosavadním nájemcům, u nichž lze předpokládat vlastní zájem na zlepšení kvality domů a na zvýšení standardu bydlení. Městská část si pak ponechá jen menší počet bytů (viz Příloha č. 2), které bude pronajímat sociálně potřebným občanům, tedy především seniorům a občanům s nízkými příjmy.

Na druhé straně snižující se počty bytů v dispozici Městské části Praha 5 znamenají i omezenou možnost poskytnout pomoci těm občanům, kteří mají na volném trhu ztížený přístup k řešení své bytové situace. Je třeba vzít v úvahu, že i byty v neprivatizovaných domech jsou z drtivé většiny pronajaty a obsazeny, tedy rovněž netvoří dostatečný nástroj pro vedení aktivní bytové politiky. Proto bude třeba hledat finanční zdroje a s jejich pomocí vystavět určité množství nových bytových jednotek, které bude Městská část Praha 5 využívat formou pronájmu pro řešení bytové situace seniorů a osob s nízkými příjmy.

Dosavadní postup jednotlivých orgánů Městské části Praha 5 při pronajímání bytů je poměrně komplikovaný a je jedním z důvodů relativně nízkého počtu bytů pronajatých v roce 2011.

V řadě případů dochází k situaci, v níž nejsou jednoznačně jasná pravidla spolupráce mezi orgány Městské části Praha 5 a správcem domovního fondu. Postup správce pak není vždy optimální a hospodárný. Navíc náklady na správu objektů neklesají, ale stoupají.

Zásady bytové politiky Městské části Praha 5 na období 2013 – 2014

Za účelem řešení uvedených problémů přijalo Zastupitelstvo MČ Praha 5 následující zásady bytové politiky Městské části Praha 5 na období 2013 – 2014:

1. Dokončit v závěru roku 2013 a v průběhu roku 2014 privatizaci domů a bytů v hospodaření Městské části Praha 5 (seznam domů určených k privatizaci viz v *Příloze č. 2*) včetně bytů vzniklých vestavbou do půdy a dosud neprodaných jednotlivých bytů v již privatizovaných domech podle zásad přijatých Radou MČ Praha 5. Ve správě Městské části Praha 5 ponechat pouze 321 bytů ve 13 bytových domech uvedených v příloze těchto zásad (*Příloha č. 3*) a byty v domech, o jejichž privatizaci může být rozhodnuto s přihlédnutím ke specifickým okolnostem v jednotlivých případech dodatečně později (*Příloha č. 4*). Privatizovány nebudou rovněž dům s pečovatelskou službou v Praze 5, Zubatého 330/10 a zpravidla ani byty s pečovatelskou službou v ostatních domech.
2. U domů, které zůstanou ve správě Městské části Praha 5, a u těch domů, které Městská část Praha 5 nově vybuduje, důsledně využívat uvolněné byty a bez odkladu je pronajmout především seniorům starším 65 let a dalším sociálně potřebným žadatelům podle Zásad pronájmu obecních bytů Městské části Praha 5 v příloze těchto zásad (*Příloha č. 5*).
3. Při hospodaření s nájemními byty ponechat vždy alespoň 4 bytové jednotky v průběžné rezervě pro řešení nenadálých naléhavých případů.
4. Při uzavírání nájemních smluv k bytům a při prodlužování nájemních smluv k bytům uzavřených na určitou dobu v domech, které zůstanou ve správě Městské části Praha 5, stanovit nájemné v hladinách:
 - 119 Kč za 1 m² měsíčně v běžných bytech
 - 102 Kč za 1 m² měsíčně v bytech se sníženou kvalitou
 - případně v nižší hladině v odůvodněných případech hodných zvláštního zřetele.Od 1. 7. 2014 a v dalších letech pak zvážit možnost úpravy nájemného v těchto hladinách podle koeficientu inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Nájemné nesnižovat na uvedené hladiny při prodlužování nájemních smluv v případech, v nichž bylo nájemné sjednáno v částkách vyšších.
5. Pomáhat nájemcům bytů ve správě Městské části Praha 5 formou výměny bytů a poskytovat případné slevy na nájemném v těchto bytech v souladu se Zásadami pronájmu obecních bytů Městské části Praha 5 v příloze těchto zásad (*Příloha č. 5*).
6. Analyzovat strukturu nákladů vynakládaných na správu domovního majetku Městské části Praha 5 a kvalitu služeb poskytovaných správcem domovního fondu s cílem významně zvýšit kvalitu správy a snížit její náklady, popř. vybrat jiného správce. Současně přesněji vymezit vzájemné vztahy mezi orgány Městské části Praha 5 a správcem domovního fondu.

7. Provést rekonstrukci vhodných stávajících objektů a připravit novou výstavbu tak, aby do konce roku 2015 disponovala Městská část Praha 5 nejméně 300 novými byty v domech určených pro seniory a pro sociálně potřebné žadatele. Pro financování těchto investic využít především prostředky získané privatizací bytového fondu v letech 2013 – 14.
8. Uvolnit alespoň jeden z domů, které zůstávají ve správě Městské části Praha 5, vhodný pro přestavbu na objekt pro bydlení seniorů a rodin s dětmi.
9. Podle možností spolupracovat s neziskovými organizacemi za účelem podpory projektů chráněného bydlení (popř. tréninkových bytů) pro jejich klienty.
10. Vybudovat alespoň jeden bezbariérový byt ročně.

Závěrečné ustanovení

Tyto Zásady bytové politiky Městské části Praha 5 nabyly platnosti a účinnosti dnem jejich přijetí Zastupitelstvem MČ Praha 5, tedy dnem 21. listopadu 2013.

Některé statistické údaje

| rok | počet bytů MČ Praha 5 | počet obyvatel MČ Praha 5 | průměr. měsíční nájemné v bytech MČ Praha 5 | odměna za správu bytů tis. Kč/rok | odměna za správu bytu Kč/rok/byt | výnosy prodeje bytů tis. Kč/rok | náklady na opravy bytů tis. Kč/rok |
|------|-----------------------------|---------------------------------|---|--|---|---------------------------------------|---|
| 2000 | 8 737 | 77 995 | 1 651 | 24 664 | 2 822 | 38 810 | 142 464 |
| 2001 | 8 793 | 76 755 | 1 596 | 25 520 | 2 902 | 63 880 | 131 430 |
| 2002 | 8 164 | 77 372 | 1 835 | 25 198 | 3 086 | 513 277 | 145 890 |
| 2003 | 6 994 | 78 178 | 1 628 | 20 759 | 2 968 | 553 579 | 188 536 |
| 2004 | 4 986 | 79 057 | 1 896 | 20 390 | 4 089 | 349 264 | 145 688 |
| 2005 | 4 274 | 80 040 | 2 080 | 17 775 | 4 158 | 248 313 | 129 501 |
| 2006 | 4 649 | 80 504 | 1 795 | 17 137 | 3 686 | 397 507 | 104 487 |
| 2007 | 3 801 | 82 062 | 2 036 | 18 799 | 4 946 | 329 046 | 91 185 |
| 2008 | 2 971 | 83 573 | 3 565 | 19 894 | 6 696 | 278 896 | 75 913 |
| 2009 | 2 630 | 84 303 | 4 107 | 19 723 | 7 499 | 234 402 | 61 029 |
| 2010 | 2 503 | 84 103 | 4 450 | 19 361 | 7 735 | 247 142 | 141 137 |
| 2011 | 2 212 | 81 161 | 4 838 | 17 293 | 7 818 | 289 723 | 53 747 |

Poznámka: snížení počtu obyvatel v roce 2011 oproti roku 2010 není dáno skutečným úbytkem obyvatel, ale opravou nepřesností (upřesnění statistiky po zpracování definitivních výsledků Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011)

Bytové domy schválené k prodeji

| ulice | č.o. | k.ú. | č.p. | způsob prodeje | poznámka |
|------------------|-------|------|------|----------------|---|
| Arbesovo nám. | 13 | SM | 782 | po bytech | |
| Janáčkovo nábrž. | 9 | SM | 84 | po bytech | |
| Janáčkovo nábrž. | 27 | SM | 1075 | jako celek | |
| Janáčkovo nábrž. | 45 | SM | 474 | po bytech | |
| Janáčkovo nábrž. | 47 | SM | 475 | po bytech | |
| K Vodojemu | 3 | SM | 201 | po bytech | <i>kromě bytů zbudovaných z dotace MMR</i> |
| K Vodojemu | 5 | SM | 202 | po bytech | <i>kromě bytů zbudovaných z dotace MMR</i> |
| Křížová | 43 | SM | 264 | po bytech | |
| Malátova | 1 | SM | 91 | jako celek | |
| Mělnická | 4 | MS | 624 | jako celek | |
| Nádražní | 20 | SM | 286 | po bytech | <i>kromě bytů zbudovaných z dotace MMR</i> |
| nám. 14. října | 11 | SM | 802 | po bytech | |
| Ostrovského | 2 | SM | 33 | po bytech | |
| Preslova | 5 | SM | 2213 | po bytech | <i>prodej pozastaven – řeší se nebyt. prostor</i> |
| Svornosti | 1 | SM | 1497 | po bytech | |
| Štefánikova | 4 | SM | 281 | po bytech | |
| Štefánikova | 6 | SM | 250 | po bytech | |
| Štefánikova | 8 | SM | 316 | po bytech | |
| Štefánikova | 28-30 | SM | 249 | po bytech | |
| Zborovská | 8 | SM | 1188 | po bytech | <i>prodej pozastaven – dostavba půd. bytu</i> |
| Zborovská | 42 | SM | 542 | po bytech | <i>prodej pozastaven – dostavba půd. bytu</i> |
| Zoubkova | 5 | SM | 2129 | jako celek | |

SM = Smíchov

MS = Malá Strana

Bytové domy, které si MČ Praha 5 ponechá

| ulice | č.o. | k.ú. | č.p. | důvod k ponechání domu ve vlastnictví |
|------------------------------|------|------|-------|--|
| Hlubočepská | 33 | HL | 2 | <i>nemovitá kulturní památka</i> |
| Mrázovka | 11 | SM | 964 | <i>nově zrekonstruované, vysoké investice</i> |
| Nádražní | 82 | SM | 42 | <i>vysoké investice do domu v posledních letech, výnos z nájmu bytů a nebyt. prostor</i> |
| Nepomucká | 2C | KO | 442 | <i>malometrážní byty</i> |
| Nepomucká | 4C | KO | 445 | <i>malometrážní byty</i> |
| Plzeňská | 174 | SM | 2076 | <i>malometrážní byty</i> |
| Plzeňská | 209 | KO | 442 a | <i>malometrážní byty</i> |
| Plzeňská | 211 | KO | 442 b | <i>malometrážní byty</i> |
| Plzeňská | 213 | KO | 445 a | <i>malometrážní byty</i> |
| Plzeňská | 215 | KO | 445 b | <i>malometrážní byty</i> |
| Pod Kesnerkou (Koulka 12) | 1 | SM | 189 | <i>nemovitá kulturní památka</i> |
| Švédská | 39 | SM | 107 | <i>nemovitá kulturní památka</i> |
| Zubatého | 10 | SM | 330 | <i>dům s pečovatelskou službou</i> |

SM = Smíchov

KO = Košíře

HL = Hlubočepy

Bytové domy, o jejichž privatizaci bude rozhodnuto později

| ulice | č.o. | k.ú. | č.p. | důvod odkladu rozhodnutí o prodeji |
|------------------|------|------|------|---|
| Holečkova | 66 | SM | 1785 | <i>není vyčištěno věcné břemeno v KN</i> |
| Holubova | 2 | SM | 2518 | <i>nedokončená půdní vestavba</i> |
| Janáčkovo nábrž. | 11 | SM | 1211 | <i>vysoké investice do domu v posl. letech, výnos z nájmu bytů</i> |
| Janáčkovo nábrž. | 29 | SM | 1072 | <i>vysoké investice do domu v posl. letech, výnos z nájmu bytů</i> |
| Janáčkovo nábrž. | 43 | SM | 476 | <i>půdní vestavba ve stadiu zahájení stavby</i> |
| Lesnická | 8 | SM | 1155 | <i>půdní vestavba ve stadiu zahájení stavby, vyšší výnos z nájmu bytů</i> |
| Lidická | 18 | SM | 797 | <i>ve dvoře sídlo Armády spásy - nutno oddělit od domu</i> |
| Na Bělidle | 36 | SM | 297 | <i>nevypořádané vlastnické vztahy - společný dvůr se soukromým domem Lidická</i> |
| Na Skalce | 1 | SM | 1047 | <i>nedokončená půdní vestavba</i> |
| Staropramenná | 9 | SM | 547 | <i>půdní vestavba ve stadiu zahájení stavby</i> |
| Staropramenná | 27 | SM | 669 | <i>půdní vestavba ve stadiu zahájení stavby, vyšší investice do domu</i> |
| Strakonická | 1b | SM | 2582 | <i>v domě 3 b.j., z toho 1 volná, 1x výpověď z nájmu - v případě uvolnění 3. bytu možno prodat prázdné nejvyšší nabídce</i> |
| Stroupežnického | 10 | SM | 493 | <i>čerpání dotace - závazek dům 20 let neprodávat</i> |
| Vítězná | 11 | MS | 530 | <i>nemovitá kulturní památka</i> |
| Vítězná | 13 | MS | 531 | <i>nemovitá kulturní památka</i> |
| Zborovská | 68 | MS | 124 | <i>vysoké investice do domu v posl. letech, výnosy z nájmu bytů, nebytový prostor</i> |

SM = Smíchov

MS = Malá Strana

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.
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.

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).

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 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.

- 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. 4/24/2019 dne 28.5.2019 a účinnosti nabývají dnem 1.7.2019.

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.