

Rada m. č. Praha 10

6. zasedání
Zastupitelstva m. č. Praha 10
Dne 29. 4. 2019

Návrh
k Zásadám pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10

Důvod předložení:

§ 94, odst. 2, písm. f) a odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění
Usnesení RMČ Praha 10 ze dne 16. 4. 2019

Obsah:

- I. Návrh usnesení
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: Příloha č. 1 - Návrh znění Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10
Příloha č. 2 - Usnesení č. 16/5/2017 ZMČ Praha 10 ze dne 12. 6. 2017 k návrhu na doplnění Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 a bytů z kvóty MHMP
Příloha č. 3 – Původní Zásady pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 a bytů z kvóty MHMP
Příloha č. 4 – část Zápisu č. 4/2019 KBP

Předkládá:

Ing. Petr Beneš
místostarosta

Zpracovala:

Nikola Aronová
vedoucí referátu bytů a oprav OBN

Městská část Praha 10
ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení
Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo
ze dne 29. 4. 2019

k Zásadám pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. zrušuje

Zásady pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 a bytů z kvóty MHMP
schválené usnesením ZMČ č. 16/5/2017 ze dne 12. 6. 2017

II. schvaluje

Zásady pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 dle přílohy č. 1 tohoto
materiálu

III. ukládá

1. Radě městské části Praha 10

- 1.1 postupovat při pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 v souladu se
Zásadami schválenými dle bodu II. tohoto usnesení

kontrolní termín: 30. 9. 2019

- 1.2 schválit zásady pro nakládání s byty, které jsou součástí nemovitého majetku,
svěřeného zřizovací listinou Centru sociální a ošetrovatelské pomoci Praze 10, p. o.

termín: 31. 12. 2019

2. Ing. Slavíkovi, tajemníkovi MČ Praha 10

- 2.1 zajistit zpracování Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 dle
bodu II. tohoto usnesení do Interního systému norem QMS ÚMČ Praha 10

termín: 14. 5. 2019

Důvodová zpráva

I.

Vedení městské části Praha 10 si uvědomuje svou společenskou a veřejnou odpovědnost a vnímá existenci konkrétních skupin osob, které jsou z různých důvodů znevýhodněny na trhu s bydlením nebo je v zájmu obce těmto osobám poskytnout byt (např. učitelé, strážníci). Těmto občanům hodlá poskytovat možnost pronájmu obecních bytů za předem stanovených a transparentních podmínek.

Nedávná revize pravidel MHMP pro pronájem bytů poskytla městské části Praha 10 příležitost provést širší strategickou rozvalu, jak nakládat se stávajícím bytovým fondem svěřeným MČ Praha 10 zejména v souladu s programovým prohlášením, potřebami občanů a trendy v oblasti efektivního nakládání s veřejným bytovým fondem, a současně odstranit možnost označit některou z podmínek zásad pronajímání obecních bytů za diskriminační.

Revize Zásad je součástí Programového prohlášení Rady MČ Praha 10 pro období 2018 – 2022. Hospodaření s obecním bytovým fondem je klíčové pro úspěch bytové politiky MČ Praha 10. To mimo jiné obnáší i dodržování transparentních pravidel přidělování bytů, což návrh nových Zásad pronajímání bytů svěřených MČ Praha 10 přináší.

II.

Usnesením ZMČ Praha 10 č. 16/5/2017 ze dne 12. 6. 2017 byly schváleny „Zásady pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 a bytů z kvóty MHMP“ (dále jen „Zásady“). Text Zásad tvoří Přílohu č. 3 důvodové zprávy. Radě MČ Praha 10 je navrhováno vzít na vědomí nové znění Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 dle Přílohy č. 1 a návrh usnesení ZMČ Praha 10 dle přílohy č. 5.

Zásady byly od roku 2005, kdy byly vytvořeny, mnohokrát aktualizovány. Tento dokument již nesplňuje nároky, které vedení MČ klade na systém pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 tak, aby byl co nejvíce transparentní, spravedlivý a umožňoval efektivní nakládání s obecními byty.

Zásady stejně jako Zásady BDM byly do značné míry inspirovány zněním pravidel pronajímání bytů MHMP. Ministerstvo vnitra ČR, Odbor veřejné správy, kontroly a dozoru, na základě podnětu veřejné ochránkyně práv, zaslalo dne 11. 10. 2018 Magistrátu HMP posouzení těchto pravidel, ve kterém shledalo, v případě některých vstupních kritérií pro podání žádosti o byt, možný rozpor se zákonem. MV ČR vyhodnotilo, že by některá ze vstupních kritérií pro podání žádosti mohla být označena za diskriminační. Upozornilo zejména na to, že by Pravidla neměla obsahovat např. „povinnou“ dobu, po kterou by žadatel o byt měl být hlášen v Praze k trvalému pobytu; výši minimálních i maximálních finančních příjmů všech členů společné domácnosti žadatele atd.

Navrhovaný text nových Zásad byl zaslán k prvotním připomínkám dotčeným odborům Praha 10 (OSO, OBN). Z úrovně radního pro oblast bydlení byl text nových Zásad konzultován s některými neziskovými organizacemi a experty. Relevantní připomínky byly zohledněny a do textu zapracovány. Nové Zásady byly projednány na Komisi bytové politiky a finálně připomínkovány zástupci Odboru bytů a nebytových prostor stejně jako Odboru sociálního. Byly schváleny dne 10. dubna 2019 na mimořádném jednání Komise bytové politiky (viz příloha č. 4).

III.

Návrh nových Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 je primárně založen na bodovém hodnocení uchazečů. Principem je jednotná žádost na jednotném formuláři, která bude jednotným bodovým systémem ohodnocena. Tato nová pravidla umožňují seřazení žadatelů dle předem daných kritérií v rámci jedné evidence do pořadníku. Žadatelé budou moci podat žádost o obecní byt na jednotném formuláři, prostřednictvím kterého budou zjišťovány základní informace o jejich situaci, stupni ohrožení bytovou nouzí a potřebnosti. Na přední místa evidence budou zařazeni lidé ohroženější z důvodu závažných zdravotních problémů, věku, přítomnosti dětí, délky bytové nouze apod. Kritéria přidělování bodů tvoří Přílohu č. 2 nových Zásad.

Návrh nových Zásad stanovuje pravidla pro pronájem obecních bytů v následujících kategoriích:

- A) Dostupné a sociální bydlení
- B) Byty v zájmu obce
- C) Byty s tržní výší nájemného

Pro první dvě kategorie jsou vedeny evidence ve formě pořadníků. Rada MČ Praha 10 svým usnesením na doporučení KBP, po zvážení demografických ukazatelů, na základě mapování ohrožených skupin obyvatel, určí, jaké jsou cílové skupiny, které chce MČ Praha 10 primárně podpořit (rodiny s dětmi, senioři, mladí lidé do 26 let atd.). Dále RMČ svým usnesením určí podíl bytů pro každou takto určenou cílovou skupinu z celkového podílu volných bytů k pronájmu.

Pokud se uvolní obecní byty, žadatelé na předních místech evidence (řazení dle počtu získaných bodů) jsou kontaktováni, zda mají o obecní bydlení zájem a zda je jejich bytová nouze stále aktuální. Pokud ano, prioritizované žádosti jsou projednány na Komisi bytové politiky, která následně na základě Radou schválených kvót pro vybrané cílové skupiny doporučí či nedoporučí přidělení vytipovaného bytu.

Všechny změny (doplňování žadatelů nebo naopak úspěšné přidělení bytu z různých kategorií) budou průběžně aktualizovány tak, že evidence žadatelů bude sloužit zároveň jako statistika o stavu bytové nouze a metoda vyhodnocování výsledků.

Bylo projednáno RMČ Praha 10 dne 16. 4. 2019.

Příloha č. 1Návrh znění Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10

Tento dokument (dále jen "Zásady") upravuje podmínky pronájmu bytů svěřených městské části Praha 10.

Vedení městské části si uvědomuje svou společenskou a veřejnou odpovědnost a vnímá existenci konkrétních skupin osob, které jsou z různých důvodů znevýhodněny na trhu s bydlením nebo je v zájmu obce těmto osobám poskytnout byt (např. učitelé, strážníci). Těmto občanům hodlá poskytovat možnost pronájmu obecních bytů za předem stanovených a transparentních podmínek.

Pronájem bytu ani prodloužení doby nájmu podle Zásad není nárokové - a to ani v případě, že žadatel splní všechna kritéria uvedená v těchto Zásadách podle charakteru podané žádosti o pronájem bytu.

Platnost a působnost

Dosud nevyřízené žádosti o pronájem bytu svěřeného městské části Praha 10 (tj. žádosti, které nebyly k datu schválení těchto Zásad vyřazeny, nebo posouzeny v Komisi bytové politiky nebo RMČ) budou řešeny podle těchto Zásad.

Smlouvy o nájmu bytu svěřeného městské části Praha 10 uzavřené před účinností těchto Zásad, budou průběžně prodlužovány resp. uzavírány nově podle těchto Zásad. Smlouvy uzavřené na dobu neurčitou se nemění.

Tyto Zásady nabývají platnosti dnem schválení Zastupitelstvem MČ Praha 10 a účinnosti 15 dnů po nabytí platnosti.

Nakládání s byty v domech svěřených Centru sociální a ošetrovatelské pomoci v Praze 10, p. o. zřizovací listinou se řídí samostatnými zásadami.

Zkratky a pojmy

Byt MČ Praha 10, obecní byt	byt svěřený městské části Praha 10
HMP	Hlavní město Praha
KBP	Komise bytové politiky
Navrhující subjekt	zaměstnavatel žadatele o byt z kategorie "Byty v zájmu obce"
OBN	Odbor bytů a nebytových prostor
Nevypořádané finanční závazky	pojmem se rozumí skutečnost, že žadatel, který má dluh na nájmem (nebo na vyúčtování služeb spojených s nájmem bytu), neuzavřel splátkový kalendář, příp. splátkový kalendář uzavřel, ale neplní ho.
OSO	Odbor sociální
OZ	Občanský zákoník
RMČ	Rada městské části Praha 10
ÚMČ	Úřad městské části Praha 10

I. Určení bytů MČ Praha 10

Pro byty svěřené městské části Praha 10 je vedena evidence žadatelů na základě podané žádosti o pronájem bytu. Každý žadatel může být zapsán jen do jedné evidence dle kategorie bytů (viz níže).

Počet volných bytů, které budou vyčleněny k pronájmu pro jednotlivé kategorie (A-C) a rozdělení těchto bytů dle cílových skupin v rámci kategorií stanoví Rada městské části Praha 10 (RMČ) na návrh Komise bytové politiky (KBP).

Z priorit a potřeb cílových skupin občanů MČ Praha 10 vyplývají následující kategorie bytů:

A. Dostupné a sociální bydlení

Byty v této kategorii (v rámci kvóty bytů schválené RMČ) jsou určeny pro osoby, které se ocitly v bytové nouzi, případně jim bytová nouze akutně hrozí, a tuto situaci nejsou schopny řešit vlastními prostředky ani s pomocí městské části¹. Byty v této kategorii se pronajímají za cenu 140 Kč/m².

B. Byty v zájmu obce

Byty v této kategorii jsou určeny pro zástupce vybraných profesí, jimiž jsou pro účely Zásad žadatelé, kteří jsou na pronájem bytu navrhováni státními orgány a organizacemi, orgány MČ Praha 10, organizacemi, jejichž zřizovatelem je HMP, MČ Praha 10 a příslušnými odbory MČ Praha 10 (dále jen "navrhující subjekt"), a to v rámci kvóty bytů schválené RMČ. Byty v této kategorii se pronajímají za cenu 140 Kč/m².

C. Byty s tržní výší nájemného

V této kategorii jsou (dle kvóty bytů schválené RMČ) pronajímány výborné byty v atraktivních lokalitách. Byty v této kategorii se pronajímají minimálně za 140 Kč/m². Konkrétní byty k pronájmu stejně jako výše nájemného pro každý byt budou stanoveny veřejnou aukcí, jejíž pravidla budou vypsána vždy zvláštním řízením.

II. Evidence žadatelů o pronájem bytu

Tato kapitola stanoví pravidla evidence žadatelů pro kategorie Dostupné a sociální bydlení (I. A) a Byty v zájmu obce (I. B). Evidence žadatelů o pronájem bytů v kategorii Byty s tržní výší nájemného (I. C) bude probíhat na základě podmínek veřejné aukce, jejíž pravidla budou vypsána vždy zvláštním řízením.

Každý žadatel o byty v kategorii I. A a I. B musí pro zapsání do evidence splnit požadovaná vstupní kritéria (viz kapitola III.). Pokud žadatel nesplní vstupní kritéria pro zápis do evidence žadatelů, nebude do evidence zapsán a žádost mu bude vrácena. Pro zařazení do příslušné evidence je podávána žádost na předepsaném formuláři (Příloha č. 3). Pokud dojde k přidělení bytu, je žadatel automaticky vymazán z evidence, kde je veden.

Odbor bytů a nebytových prostor MČ Praha 10 (OBN) prostřednictvím "Kontaktního centra bydlení"² vede evidenci žadatelů o pronájem bytu. Evidenci vede odděleně podle určení bytů MČ Praha 10 dle kapitoly I. těchto Zásad.

Žádost podává vždy jedna osoba. Vícečlenné domácnosti podávají jednu společnou žádost. V tomto případě dodávají dokumenty o všech osobách, které v době podání žádosti o pronájem bytu sdílejí společnou domácnost (dále jen "členové domácnosti"), příp. o osobách, které se spolu s žadatelem budou stěhovat do pronajatého bytu MČ Praha 10.

¹ Prostřednictvím "Kontaktního centra bydlení"

² Odbor bytů a nebytových prostor může vykonávat jednotlivé úkony a kroky prostřednictvím "Kontaktního centra bydlení", pokud jej k tomu předem pověří. Dále je v dokumentu uveden pouze OBN.

Všechny podklady vztahující se k dokumentaci žadatele a členů jeho domácnosti musí být aktuální. V případě zařazení žadatele do evidence a pozdějšího projednávání jeho žádosti je žadatel povinen na vyzvání OBN doplnit aktuální dokumenty.

Do evidence bude zapsán pouze žadatel, který předloží podepsanou žádost na předepsaném formuláři (Příloha č. 3) a všechny požadované dokumenty dle Přílohy č. 1 těchto Zásad. V případě potřeby OBN MČ Praha 10 další dokumenty vyžádá písemnou či jinou vhodnou formou.

Pokud žadatel o byt v kategorii "Dostupné a sociální bydlení" nedoloží požadované dokumenty, nemusí být za skutečnosti z nich vyplývající uděleny příslušné body dle Přílohy č. 2 těchto Zásad.

V případě, že jeho žádost nebude zařazena do evidence a bude vrácena, může žadatel podat novou žádost jen v případě, že se podstatným způsobem změnila jeho osobní, zdravotní nebo bytové podmínky, v opačném případě nejdříve po dvou letech ode dne vydání zamítavého stanoviska k jeho poslední podané žádosti o byt.

III. Vstupní kritéria pro zařazení do evidence žadatelů o pronájem bytu MČ Praha 10

Tato kapitola se nevztahuje na kategorii Byty s tržní výší nájemného. Pokud žadatel nesplňuje některé ze vstupních kritérií pro daný byt, OBN MČ Praha 10 žádost nezařadí do evidence a žádost vrátí.

Vstupní kritéria pro zařazení do evidence žadatelů o pronájem bytu MČ Praha 10 jsou:

- A. Žadatel je občanem EU.
- B. Žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost, nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani mít právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu. Výjimka je možná pouze v případě, že žadatel prokáže, že nemůže nemovitost využívat k bydlení.
- C. Žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí, resp. bude sdílet domácnost, nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči MČ Praha 10 (viz "Zkratky a pojmy").
- D. Žadatel musí být hlášen k trvalému pobytu na území MČ Praha 10, případně prokázat skutečný pobyt na území MČ Praha 10³.
- E. Žadatel je bez bytu, v nevyhovujícím bytě nebo je jeho bydlení v bytě nejisté nebo je akutně ohroženo. Tato podmínka platí pouze pro kategorii Dostupné a sociální bydlení.
- F. Reziduální příjem⁴ domácnosti (společně posuzovaných osob) žadatele nesmí přesáhnout 2,25 násobek životního minima. Tato podmínka platí pouze pro kategorii Dostupné a sociální bydlení.

³ Pro doložení skutečného pobytu lze použít například potvrzení o zaměstnání na území MČ Praha 10, potvrzení o docházce dětí do školy či předškolního zařízení na území MČ Praha 10, historii ubytovacích smluv, či potvrzení sociálního pracovníka o dlouhodobém kontaktu s klientem. U žadatelů s trvalým pobytem na úřadě MČ Praha 10 se požaduje prokázání skutečného pobytu na území MČ Praha 10.

⁴ Příjem, který domácnosti zbyde po odečtení aktuálně platného normativu nákladů na bydlení. Výši příjmů domácnosti žadatel dokladuje za 12 kalendářních měsíců před podáním žádosti o pronájem bytu, příp. posledním Přiznáním k dani z příjmů.

IV. Důvody k vyřazení žadatele z evidence

Žadatel bude vyřazen z evidence v případě, že:

- A. bude zjištěno, že žadatel uvedl nepravdivé informace.
- B. pomínou důvody, pro které byl žadatel zařazen do evidence.
- C. žadatel se k nabídce pronájmu bytu bez vážných důvodů nevyjádří ve lhůtě do 30 kalendářních dnů ode dne jejího obdržení.
- D. žadatel dvakrát odmítne nabízený byt.
- E. žadatel odmítne uzavřít nájemní smlouvu.

V. Postup projednávání žádostí zařazených do evidence

O pronájmu každého bytu rozhoduje Rada městské části Praha 10.

- A. Žadatel podá vyplněnou žádost na předepsaném formuláři (Příloha č. 3) dostupném na webu MČ Praha 10, v Kontaktním centru bydlení, nebo v kanceláři OBN, doplní ji všemi požadovanými dokumenty (Příloha č. 1) a kompletní žádost doručí do podatelny ÚMČ Praha 10.
- B. OBN doručenou žádost zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě do 30 kalendářních dnů dokumenty nedoplní, nebude do evidence zapsán, a žádost mu bude vrácena. Pokud žadatel ani po doložení všech požadovaných dokumentů nesplní vstupní kritéria pro zápis do evidence žadatelů, nebude do evidence zapsán a žádost mu bude vrácena.
- C. Žadatel je povinen v případě potřeby umožnit pracovníkům ÚMČ provedení místního šetření.
- D. Pokud nedojde k vrácení žádosti pro nesplnění vstupních kritérií či pro neúplnost dokumentů, bude žádost předběžně ohodnocena OBN dle bodového hodnocení dle Přílohy č. 2 těchto Zásad.
- E. Žádost bude dále předložena na program jednání KBP, která zkontroluje předběžné bodové hodnocení dle Přílohy č. 2 těchto Zásad a případně je upraví.
- F. KBP doporučí/nedoporučí pronájem bytu zejména s ohledem na dostupnost vhodných bytových jednotek, na bodové hodnocení vzhledem k ostatním žadatelům v evidenci a k naléhavosti bytové nouze, s ohledem na cíle stanovené RMČ pro specifické cílové skupiny a po posouzení dalších rozhodných skutečností. KBP také doporučí dobu nájmu.
- G. Doporučení KBP bude nadále předáno k projednání RMČ.
- H. Pokud RMČ rozhodne o pronájmu bytu, bude žadatel vyzván k vyzvednutí protokolu o prohlídce nabízeného bytu.

- I. U bytů pro osoby v sociální tísní KBP informuje OSO o přidělení bytu. OSO v rámci svých kompetencí zajistí sociální práci za účelem koordinace podpory směřující k prevenci ztráty bydlení. V tomto případě návrh na pronájem bytu bude obsahovat informaci OSO o zajištění podpory.
- J. Pokud RMČ pronájem bytu schválí, připraví OBN smlouvu o nájmu bytu a písemně (či jinou dohodnutou formou) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud žadatel odmítne ke schválenému bytu uzavřít nájemní smlouvu, je mu učiněna ještě jedna nabídka. Pokud žadatel odmítne i po druhé nabídce bytu uzavřít nájemní smlouvu, nebo se bez vážných důvodů k jejímu podpisu nedostaví ani do 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy, OBN vyřadí žádost z evidence. O této skutečnosti žadatele vyrozumí. V případě žádosti o byt v zájmu obce o této skutečnosti OBN vyrozumí i navrhující subjekt.
- K. Pokud žadatel nabídku nepřijme, je povinen uvést důvody pro její odmítnutí. Důvody odmítnutí nabídky posoudí KBP. V případě odmítnutí dvou nabídek vyřadí OBN žádost z evidence a o této skutečnosti vyrozumí žadatele písemnou formou. Novou žádost může žadatel podat nejdříve po dvou letech ode dne doručení sdělení o vyřazení z evidence. Výjimka je možná v případě, že se podstatným způsobem změnilo jeho osobní, zdravotní nebo bytové podmínky.

VI. Pronájem jiného bytu

Tato kapitola se nevztahuje na kategorii Byty v zájmu obce a Byty s tržní výší nájemného. Pro kategorii Byty v zájmu obce bude případný pronájem jiného bytu realizován na základě návrhu příslušného navrhujícího subjektu a dle možnosti Městské části Praha 10. Bude o něm rozhodovat RMČ na návrh KBP.

Žádost nájemce bytu MČ Praha 10 o pronájem jiného bytu má formu běžné žádosti o byt (formulář viz Příloha č. 3).

V případě, žádosti o pronájem

- menšího bytu nabídne OBN vhodný byt. Žádost bude dále předložena na program jednání KBP. Doporučení KBP bude nadále předáno k projednání RMČ, která o pronájmu rozhodne.
- většího bytu se na žadatele vztahují stejná pravidla a kritéria jako na nového žadatele a žadatel prochází standardním procesem evidence a hodnocení.

O každé žádosti nájemců o výměnu bytu rozhoduje RMČ na návrh KBP.

VII. Doba nájmu

A. Standardní doba nájmu

Smlouva o nájmu bytu bude uzavírána na dobu určitou s možností prodloužení nájmu po schválení RMČ na základě doporučení KBP:

1. Dostupné a sociální bydlení - standardní doba nájmu je 2 roky.
2. Byty v zájmu obce - standardní doba nájmu je 2 roky.

3. Byty s tržní výší nájemného - konkrétní doba nájmu pro každý byt bude stanovena v podmínkách veřejné aukce, jejíž pravidla budou vypsána vždy zvláštním řízením.

B. Prodloužení doby nájmu

Smlouvu o nájmu bytu uzavřenou na dobu určitou prodlouží schválením RMČ na návrh KBP v případě, kdy:

1. nájemce byt řádně užívá a plní povinnosti nájemce podle OZ a nájemní smlouvy
2. nájemce nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost, není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu. Výjimka je možná pouze v případě, že žadatel prokáže, že nemůže nemovitost využívat k bydlení.
3. nájemce dodá dokument o výši měsíčních finančních příjmů všech členů domácnosti za posledních 12 kalendářních měsíců, u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmu a to zejména pro případ, kdy bude posuzována adekvátní výše nájemného u pronajatého bytu
4. nájemce dodá čestné prohlášení o neexistenci jiných než předložených příjmů
5. nebylo zjištěno, že nájemce uvedl nepravdivé údaje.

Nájemce bytu musí splnit všechny shora uvedené podmínky. Výše a doba nájmu se řídí těmito Zásadami. Smlouvy o nájmu bytu svěřeného městské části Praha 10 uzavřené před účinností těchto Zásad, budou průběžně prodlužovány resp. uzavírány nově podle těchto Zásad.

Smlouvu o nájmu bytu uzavřenou na dobu určitou k bytu v zájmu obce prodlouží RMČ na návrh KBP pouze v případě, kdy nájemce bytu MČ Praha 10, kromě shora uvedených podmínek, je stále ve služebním nebo pracovním poměru k navrhujícímu subjektu.

V případě plateb nájemného zpožděných o dobu delší než jeden měsíc je lhůta prodlužována vždy jen na dobu určitou maximálně 1 rok.

O každé době prodloužení nájemní smlouvy rozhoduje RMČ na návrh KBP.

VIII. Krátkodobý pronájem bytu

Fyzickým osobám s trvalým či skutečným pobytem na Praze 10, které se prokazatelně ocitly v náhlé a závažné bytové tísni, kterou nejsou schopny vyřešit vlastními silami, je možno zajistit krátkodobý pronájem bytu. Jde zejména o případy havárie v pronajatém, příp. užívaném bytě, rozvodová situace, případy týrání či napadání, akutní bytové nouze a ohrožení života apod.

Smlouvu o krátkodobém pronájmu bytu uzavírá vedoucí OBN po konzultaci s OSO bez předchozího souhlasu RMČ.

Smlouva o krátkodobém pronájmu bytu se uzavírá na dobu určitou nejdéle 3 měsíců s vyloučením prolongace dle § 2285 OZ. V odůvodněných případech lze dobu nájmu prodloužit na stejnou dobu, na jakou byla sjednána, a to pouze jedenkrát.

IX. Další ustanovení

Nájemce nebo společný nájemce bytu MČ Praha 10 je povinen přihlásit se v pronajatém bytě k trvalému pobytu. V případě, že tak neučiní, nemusí RMČ na návrh KBP dobu nájmu bytu prodloužit. Uvedená povinnost se nevztahuje na byt pronajatý dle bodu VIII. těchto Zásad.

Nájemce bytu z kategorie Dostupné a sociální bydlení má povinnost akceptovat kontakt se sociálním pracovníkem, pokud bude doporučen KBP.

I. Požadované dokumenty k žádostem o pronájem bytu

A. Dostupné a sociální bydlení

- listiny dokládající celkový čistý příjem všech členů domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců (u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmů, aktuální potvrzení o výši příjmů, aktuální důchodový výměr)
- čestné prohlášení žadatele o neexistenci jiných než předložených příjmů
- fotokopie nájemní/podnájemní smlouvy a aktuální evidenční list k dosud užívanému bytu, pokud existují
- pokud je žadatel vlastníkem nebo spoluvlastníkem objektu určeného k bydlení, nebo má právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu, dodá fotokopie listin dokládající nabývací titul k nemovitosti, které je žadatel vlastníkem nebo spoluvlastníkem a vysvětlí způsob jejího užívání
- doklad, jakým způsobem byla příslušným orgánem řešena žádost o dávky na bydlení, pokud byla řešena
- v případě zdravotních potíží aktuální lékařská zpráva ne starší než 3 měsíce, případně doklad o přiznaném příspěvku na péči, nebo invalidním důchodu, anebo průkaz osoby se zdravotním postižením
- příp. další doklady dle vyžádání OBN

B. Byty v zájmu obce

- návrh na pronájem bytu od navrhujícího subjektu
- doklad o pracovním, resp. služebním poměru
- fotokopie nájemní/podnájemní smlouvy a aktuálního evidenčního listu k dosud užívanému bytu
- pokud je žadatel/* vlastníkem nebo spoluvlastníkem objektu určeného k bydlení, nebo má právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu, dodá fotokopie listin dokládající nabývací titul k nemovitosti, které je žadatel/* vlastníkem nebo spoluvlastníkem a vysvětlí způsob jejího užívání
- listiny dokládající celkový čistý příjem domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců; u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmů
- prohlášení o neexistenci jiných než předložených příjmů
- příp. další dokumenty na vyžádání OBN

C. Byty s tržní výší nájemného

- konkrétní požadované dokumenty budou stanoveny pravidly veřejné aukce, jejíž pravidla budou vypsána vždy zvláštním řízením

Bodové hodnocení žádostí o byty v kategorii Dostupné a sociální bydlení**I. Trvalý nebo skutečný pobyt žadatele na území MČ Praha 10**

Délka trvalého nebo skutečného pobytu na území MČ Praha 10

méně než 24 měsíců	0 bodů
více než 24 měsíců	20 bodů

II. Bytová nouzePozn.: Dvě dílčí kritéria, body za ně se sčítají. Žadatel může získat maximálně 13 bodů.Délka bytové nouze⁵

méně než 24 měsíců	1 bod
24 až 48 měsíců	2 body
více než 48 měsíců	3 body

Závažnost bytové nouze⁶

méně závažná bytová situace (dle ETHOS odpovídá kategoriím „nevyhovující bydlení“ a „nejisté bydlení“)	3 body
středně závažná bytová situace (orientačně dle ETHOS kategorie „bez bytu“)	6 bodů
závažná bytová situace (orientačně dle ETHOS kategorie „bez střechy“)	10 bodů

⁵ Charakteristika bytové nouze vychází z ETHOS - Evropská typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení, dostupná online na https://www.feantsa.org/download/cz_8621229557703714801.pdf

⁶ V případě, že došlo ke změně situace žadatele (např. po 3 letech na ulici /kategorie bez střechy/ se dostal do ubytovny /kategorie bez bytu/ nebo naopak) se přidělují body podle situace platné v okamžiku podání žádosti. U délky bytové nouze se ovšem hodnotí celková délka.

III. Rodinná situace

Pozn.: Tři dílčí kritéria, body za ně se sčítají. Žadatel může získat maximálně 14 bodů.

Počet nezaopatřených dětí v domácnosti⁷

1 až 2 děti	2 body
3 a více dětí	4 body

Věk dětí v domácnosti⁸:

alespoň 1 dítě předškolního věku (4 – 6 let)	1 bod
alespoň 1 dítě do 3 let	2 body

Jiné faktory zvýšené zranitelnosti:

hrozba odebrání dětí	2 body
možnost návratu dětí do rodiny ⁹	2 body
těhotenství	2 body
samoživitel	2 body

IV. Rizikové situace a překážky

Pozn.: Body se sčítají. Žadatel může získat maximálně 10 bodů.

žadatel opustil v posledních 3 letech dětský domov nebo jinou formu náhradní rodinné péče	5 bodů
oběť domácího násilí	5 bodů
vysoký věk žadatele či jiného člena domácnosti (nad 65 let)	5 bodů

V. Doba od podání žádosti o byt pro osoby v sociální tísní

Pozn.: Žadatel může získat maximálně 3 body.

12 až 24 měsíců	1 bod
-----------------	-------

⁷ Za nezaopatřené dítě se považuje dítě nejdéle do 26 let za předpokladu, že se soustavně připravuje na budoucí povolání.

⁸ V případě přítomnosti více dětí různého věku se přidělují body pouze za dítě ve spodní věkové kategorii.

⁹ V případě, že se k této možnosti a k její realitě kladně vyjádří OSPOD.

24 až 48 měsíců	2 body
více než 48 měsíců	3 body

VI. Zdravotní stav žadatele a členů jeho domácnosti ve vztahu k bydlení

Pozn.: Boduje se na základě předložené lékařské zprávy či jiné relevantní dokumentace. Body se nesčítají. Žadatel může získat maximálně 10 bodů.

Toto je souhrnná tabulka, bodování probíhá dle tabulek níže (Hodnocení zdravotního stavu žadatelů):

bez zdravotních potíží	0 bodů
lehčí zdravotní potíže chronického rázu žadatele / jednoho člena domácnosti	3 body
závažné zdravotní problémy (nebo více členů domácnosti s lehčími zdravotními potížemi chronického rázu)	7 bodů
kombinace závažných zdravotních problémů (nebo více členů domácnosti se závažnými zdravotními problémy)	10 bodů

K bodu VI. - Hodnocení zdravotního stavu žadatelů

Závažnost zdravotního stavu se bude vyhodnocovat na základě lékařské zprávy, zejména dle přiznaného příspěvku na péči, nebo invalidního důchodu, anebo průkazu osoby se zdravotním postižením.

Příspěvek na péči (PnP):

I. st. PnP	3 body
II. st. PnP	7 bodů
III. st. a IV. st. PnP	10 bodů

Invalidní důchod (ID):

ID I. st.	3 body
ID II. st.	7 bodů
ID III. st.	10 bodů

Průkaz osoby se zdravotním postižením:

Průkaz TP	3 body
-----------	--------

Průkaz ZTP	7 bodů
Průkaz ZTP/P	10 bodů

Výjimečně lze vzít v úvahu zjištění získaná sociálním pracovníkem při sociálním šetření, a to zejména u zjevných zdravotních potíží.

VII. Body KBP

Komise bytové politiky má možnost přidělit žadateli dle svého uvážení dalších maximálně 12 bodů.

FORMULÁŘ ŽÁDOSTI O BYT DOSTUPNÉHO BYDLENÍ MČ PRAHY 10

Číslo žádosti	Počet bodů:
Datum přijetí žádosti	
Datum zařazení do evidence žadatelů	

ZÁKLADNÍ INFORMACE O ŽADATELI

Jméno:	Datum narození:
Příjmení:	Místo narození:
Rodné příjmení:	Rodné číslo:
Rodinný stav:	Státní příslušnost

Trvalé bydliště:
Skutečné bydliště (liší-li se od TB):

Telefon:	E-mail:
----------	---------

INFORMACE O DALŠÍCH ČLENECH DOMÁCNOSTI (kteří budou obývat byt MČ)

Příjmení a jméno:	Datum narození:
Trvalé bydliště:	Vztah k žadateli:

Příjmení a jméno:	Datum narození:
Trvalé bydliště:	Vztah k žadateli:

Příjmení a jméno:	Datum narození:
Trvalé bydliště:	Vztah k žadateli:

Příjmení a jméno:	Datum narození:
Trvalé bydliště:	Vztah k žadateli:

Případně další členy domácnosti uveďte se všemi požadovanými údaji v příloze žádosti.

INFORMACE O ZDRAVOTNÍM STAVU ŽADATELE/ČLENA DOMÁCNOSTI

Žadatel či člen jeho domácnosti má přiznáno (zakroužkujte):		
invalidita I. stupně	příspěvek na péči v I. stupni	průkaz TP
invalidita II. stupně	příspěvek na péči v II. stupni	průkaz ZTP
invalidita III. stupně	příspěvek na péči v III. a IV. stupni	průkaz ZTP/P

V případě, že se zdravotní komplikace týkají více členů domácnosti, uveďte toto v příloze.

Žadatelka či členka domácnosti žadatele je těhotná:	ANO / NE
---	----------

DŮVODY ZVÝŠENÉ ZRANITELNOSTI ŽADATELE ČI ČLENA DOMÁCNOSTI

Žadatel či člen jeho domácnosti:	
opustil v posledních 3 letech dětský domov nebo jinou formu náhradní rodinné péče	ANO / NE
je obětí domácího násilí	ANO / NE

BYTOVÁ SITUACE ŽADATELE

Stávající bydlení a) nájemní smlouva b) podnájemní smlouva c) vlastní byt d) družstevní byt e) azylový dům f) bydlení u rodiny či přátel g) ubytovna h) jiné:
Doba, na kterou je smlouva (či jiný titul) uzavřena: neurčitá / určitá do:
Podlahová plocha a dispozice bytu/jiného prostoru: /

Počet osob, s nimiž žadatel sdílí bydlení:
Popis technického a hygienického stavu stávajícího bydlení:
Nájemné či jiná ekvivalentní platba:
Zálohy na plyn:
Zálohy na elektřinu:
Služby:
Jiné platby:
Náklady na bydlení celkem:
Popis bytové nouze žadatele:

Délka trvání bytové nouze

PŘEHLED PŘÍJMŮ DOMÁCNOSTI ŽADATELE

Uvádějte průměrné částky za posledních 12 měsíců (součet příjmů všech potenciálních členů domácnosti)

Příjmy z ekonomické činnosti:	Příspěvek na péči
Důchody (star., inv., vd., sir.):	Příspěvek na mobilitu:
Podpora v nezaměstnanosti:	Nezapočítávané příjmy celkem
Výživné:	
Peněžitá pomoc v mateřství:	Mimořádná okamžitá pomoc
Rodičovský příspěvek:	(úhrn částek vyplacených
Příspěvek na bydlení:	v posledních XX měsících)
Příspěvek na dítě/děti:	
Příspěvek na živobytí:	
Doplatek na bydlení:	
Další:	
Započítávané příjmy celkem	

Žadatel či člen jeho domácnosti (spolu)vlastní nemovitost určenou k bydlení. ANO* / NE

**) Pokud žadatel či člen jeho domácnosti vlastní nemovitost určenou k bydlení, vysvětlete v příloze, proč ji nelze využít k bydlení domácnosti či ke zvýšení jejich příjmů. Týká se i vlastnictví členského podílu v bytovém družstvu.*

Žadatel či člen jeho domácnosti nemá nevypořádané závazky* vůči MČ Praha 10. ANO / NE

**) Nevypořádaným závazkem se rozumí nesplacený dluh, na jehož plnění nebyl uzavřen splátkový kalendář, případně uzavřený splátkový kalendář není dodržován.*

PROSTOR PRO OSOBNÍ VYJÁDŘENÍ ŽADATELE**SEZNAM PŘÍLOH ŽÁDOSTI**

listiny dokládající celkové čisté příjmy všech členů domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců (u OSVČ poslední přiznání k dani z příjmů)
--

čestné prohlášení žadatele o neexistenci jiných než prokázaných příjmů
--

fotokopie nájemní/podnájemní smlouvy a aktuální evidenční list k dosud užívanému bytu (existují-li)

fotokopie listin dokládající nabývací titul k nemovitosti a vysvětlení způsobu jejího využití (týká se jen vlastníků nemovitostí)

doklad, jakým způsobem byla příslušným orgánem řešena žádost o dávky na bydlení

listiny dokládající příslušný stupeň invalidity či nárok na příspěvek na péči/kopie průkazu TP, ZTP, ZTP/P
--

INFORMACE O ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Podpisem této žádosti žadatel bere na vědomí, že údaje uvedené v žádosti budou sdíleny v rámci úřadu MČ Praha 10 v rozsahu potřebném k vyhodnocení žádosti.

PROHLÁŠENÍ ŽADATELE A INFORMACE O ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Já, níže uvedený žadatel o pronájem bytu v nemovitostech svěřených MČ Praha 10 svým podpisem potvrzuji, že:

1. Beru na vědomí znění Zásad pronajímání bytů svěřených MČ Praha 10 schválených zastupitelstvem MČ Praha 10 dne 29. 4. 2019, jimiž se řídí posuzování podaných žádostí a přihlášek na pronájem bytů v nemovitostech svěřených MČ Praha 10.
2. Dávám tímto výslovný souhlas, aby údaje, a to i citlivé podle zákona č. 53/2004 Sb., uvedené v mé přihlášce na pronájem bytu, mohly být zpracovávány a projednávány příslušnými pracovníky Úřadu MČ Praha 10 a členy zastupitelských orgánů MČ Praha 10. Tento souhlas uděluji pro celou dobu, než bude o přihlášce s konečnou platností rozhodnuto.
3. Údaje, uvedené v předkládané přihlášce na pronájem bytu, jsou pravdivé a odpovídají skutečnosti.
4. Beru na vědomí, že v případě, nebude-li moje přihláška na pronájem bytu na předepsaném formuláři vyplněna úplně a doložena požadovanými doklady, je to důvodem k ukončení jejího řešení.
5. Jsem si vědom(a) právních následků v případě úmyslného uvedení nepravdivých údajů v žádosti.

Datum:

Podpis žadatele:



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení
Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo 16/5/2017
ze dne 12. 6. 2017

k návrhu na doplnění Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 a bytů z kvóty MHMP

Zastupitelstvo městské části Praha 10

- I. schvaluje
doplněné Zásady pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 a bytů z kvóty MHMP, schválené usnesením ZMČ Praha 10 č. 2/13/2015 ze dne 26. 1. 2015, ve smyslu důvodové zprávy ve znění dle přílohy č. 1 předloženého materiálu

Ing. Vladimír N o v á k
starosta

Ing. Tomáš P e k, S.E.
1. zástupce starosty

Předkladatel: Ing. Novák, starosta
Číslo tisku: P10-054252/2017

Původní Zásady

pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 a bytů z kvóty MHMP

Tyto zásady upravují podmínky pronájmu bytů svěřených městské části Praha 10 a bytů, které na doporučení MČ Praha 10 pronajímá hlavní město Praha (HMP). O pronájmu každého bytu, event. doporučení k pronájmu bytů vlastněných HMP, rozhoduje Rada městské části Praha 10 (RMČ).

Byty určené k pronájmu, tj. právně a fyzicky volné, svěřené MČ Praha 10 a byty z kvóty MHMP jsou rozděleny do následujících kategorií:

- I. Byty pronajímáné ze sociálních důvodů**
 - Skupina A. Mladí lidé 18 - 30 let**
 - B. Manželé a registrovaní partneři ve smyslu příslušného zákona s nezaopatřenými dětmi do 26 let**
 - C. Samoživitelé s nezaopatřenými dětmi do 26 let**
 - D. Bezdětní manželé a registrovaní partneři ve smyslu příslušného zákona nad 30 let**
 - E. Jednotlivci nad 30 let**
- II. Byty pronajímáné ze zdravotních důvodů**
- III. Bytové náhrady**
- IV. Byty pronajímáné na základě postoupení pohledávky**
- V. Byty pronajímáné s podmínkou provedení stavebních úprav**
- VI. Pronájem nadstandardních bytů**
- VII. Pronájem bytů v zájmu obce**
- VIII. Pronájem bytů z kvóty MHMP**

Počet volných bytů, které budou vyčleněny k pronájmu pro jednotlivé kategorie (I. – VII.), resp. skupiny A-E v kategorii I., stanoví RMČ na návrh OBN. Pro kategorii VIII. stanoví počet bytů k pronájmu Magistrát HMP svojí kvótou.

Pro byty v kategorii I. vyhlásí RMČ pro jednotlivé skupiny výběrové řízení formou veřejné výzvy k podání přihlášky. Žadatel musí splňovat podmínky stanovené pro tuto kategorii, jinak bude jeho přihláška vyřazena. Komise bytové politiky (KBP) provede výběr žadatelů a doporučí pronájem k rozhodnutí RMČ. Neúspěšným žadatelům budou jejich přihlášky vráceny.

Pro byty v kategoriích II. a III. jsou vedeny seznamy žadatelů na základě podané žádosti o pronájem bytu (ŽOB). Každý žadatel může být zapsán jen do jednoho seznamu. Pro každou kategorii bytu jsou stanoveny podmínky, které musí žadatel splnit. Pokud žadatel nesplní podmínky pro zápis do seznamu žadatelů pro jednotlivé kategorie bytů, nebude do tohoto seznamu zapsán a žádost mu bude vrácena. Pro zařazení do příslušného seznamu je podávána žádost na předepsaném formuláři. Po přidělení bytu je žadatel automaticky vymazán ze seznamu, kde je veden. Žadatel o byt je povinen jednou za dva roky aktualizovat svoji žádost o byt k 31. říjnu, a to i v případě, že se podmínky jeho ŽOB nezměnily. Pokud tak žadatel neučiní, bude automaticky vyřazen ze seznamu žadatelů. V případě, že jeho žádost bude zamítnuta, může žadatel podat novou žádost jen v případě, že se podstatným způsobem změní jeho osobní, zdravotní nebo bytové podmínky, v opačném případě nejdříve po dvou letech ode dne vydání zamítavého stanoviska k jeho poslední podané žádosti o byt.

Pronájem bytů zařazených v kategorii IV. – VI. se provádí na základě výběrových řízení vypisovaných RMČ. Žadatel musí splňovat podmínky stanovené pro jednotlivá výběrová řízení, aby se mohl výběrových řízení zúčastnit. Podmínky výběrových řízení určí RMČ.

V případě, že žadatel, který má nájemní smlouvu na dobu určitou a požádá o prodloužení této smlouvy v době, kdy již není možné projednat v RMČ jeho žádost v období do skončení nájemního vztahu, může mu RMČ prostřednictvím KBP pronajmout stávající byt za podmínky, že žadatel splňuje podmínky pro další pronájem.

MČ může pronajmout stávajícímu nájemci obecního bytu jiný obecní byt po vzájemné dohodě za podmínky vrácení stávajícího bytu.

MČ může stávajícímu nájemci obecního bytu, na kterého přešel nájem bytu v důsledku smrti původního nájemce, tento byt pronajmout i po uplynutí zákonem stanovené doby. Ustanovení těchto zásad o standardní době trvání nájemní smlouvy se použijí i zde.

MČ může pronajmout stávajícímu nájemci obecního bytu tento obecní byt po výpovědi z nájmu bytu bez výpovědní doby kvůli dluhu nájemce vůči MČ vzniklému v souvislosti s nájmem, pokud do 30 dnů od převzetí výpovědi celou pohledávku uhradí. Nájemní smlouva však smí být uzavřena nejvýše na 1 rok.

MČ může pronajmout obecní byt na základě dohody o výměně bytů uzavřené mezi konkrétními směniteli bytů odsouhlasené všemi pronajímateli. Výměnu bytů je možné realizovat mezi nájemci bytů různých vlastníků, přičemž se nemusí ve všech případech jednat o obecní byty.

Vyslovení souhlasu s výměnou bytu je na uvážení MČ, přičemž MČ je oprávněna výměnu odmítnout i bez uvedení důvodu.

Výměna se realizuje následujícím způsobem:

a) V případě, že jde výlučně o byty svěřené MČ Praha 10:

Po vyslovení souhlasu ve smyslu shora uvedeném všemi zúčastněnými stranami ukončí MČ se stávajícím nájemcem obecního bytu nájem dohodou. Spolu s tím bude uzavřena nájemní smlouva s novým nájemcem. Podmínky nájmu budou totožné s těmi, které měl ke skončení nájmu dřívější nájemce, s nímž je byt směňován.

b) V případě, že alespoň jeden ze směňovaných bytů není svěřen MČ Praha 10:

Po vyslovení souhlasu ve smyslu shora uvedeném všemi zúčastněnými stranami ukončí MČ se stávajícím nájemcem obecního bytu nájem dohodou. Spolu s tím bude uzavřena nájemní smlouva s novým nájemcem. Nájemní smlouva s novým nájemcem bude uzavřena za podmínek standardní doby trvání nájemní smlouvy.

MČ může pronajmout volný byt azylantům v souladu s pokyny Ministerstva vnitra ČR v rámci Státního integračního programu pro azylanty. O pronájmu integračních bytů rozhoduje RMČ na návrh KBP.

MČ může pronajmout byt žadateli v případě krizové situace, např. živelné pohromy, bezprostředního ohrožení života nebo v jiných mimořádně závažných případech. O pronájmu rozhoduje RMČ.

Je-li žadateli doporučen pronájem souhlasem KBP, nabídne OBN žadateli o byt k prohlídce max. 2 byty. Pokud žadatel odmítne, bude jeho žádost zamítnuta.

Nájemci musí být vždy před podpisem nájemní smlouvy umožněno, aby si byt fyzicky prohlédl.

Pro každé shromáždění a další zpracování osobních údajů k účelu realizace těchto zásad musí být získán souhlas dotčených subjektů údajů (osob) odpovídající platným právním předpisům, zejména zákonu č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, nevyplyne-li z okolností případu, že zpracování předmětných osobních údajů lze založit i na

jiném právními předpisy uznaném důvodu. Dispozice se zpracovávanými osobními údaji a způsob jejich zabezpečení (stejně tak jako informací o jejich zabezpečení) musí v plném rozsahu odpovídat povinnostem a zásadám plynoucím ze jmenovaného zákona č. 101/2000 Sb. a směrnice Evropského Parlamentu a Rady č. 95/46/ES. Shromážděné a zpracované osobní údaje nelze užít k jinému účelu.

Níže uvedené výrazy užívané v těchto zásadách mají následující význam:

Nájemné: Nájemným se rozumí nájemné sjednané při uzavírání nájemní smlouvy nejméně ve výši obvyklé v daném místě a čase za byt srovnatelné kvality a velikosti pronajímaný Městskou částí Praha 10 za stejných nebo podobných podmínek s přihlédnutím ke skutečnosti, že jde o nový nájem; není-li takový byt, sjednává se nájemné ve výši obvyklé v daném místě a čase s přihlédnutím k obvyklým cenám podobných bytů a faktu, že jde o nový nájem.

Pravidla pro zvyšování nájemného: Pravidly pro zvyšování nájemného se rozumí pravidla, na jejichž základě bude mít pronajímatel právo upravit nájemné s účinností vždy k 1. lednu každého kalendářního roku dle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněného Českým statistickým úřadem. O každém zvyšování nájemného rozhoduje RMČ.

Podmínka pobytu v MČ Praha 10: Minimální doba trvalého pobytu v MČ Praha 10 je 3 roky s maximální celkovou dobou přerušování trvalého pobytu na 3 roky. Žadatel musí bydlet v MČ Praha 10 minimálně 6 měsíců před podáním přihlášky nebo žádosti. Pokud žádají o byt manželé, registrovaní partneři ve smyslu příslušného zákona nebo ostatní životní partneři, podmínku trvalého pobytu musí splňovat alespoň jeden z nich. Trvalým pobytem v MČ Praha 10 je myšlen evidenční pobyt na území MČ Praha 10 a současně i bydliště na místě evidenčního pobytu s výjimkou kategorie IV, V, VI. MČ Praha 10 má právo provést v tomto smyslu místní šetření a v případě neprokázání fyzického pobytu žadatele žádost o byt nutno odmítnout anebo vyřadit z jakéhokoliv seznamu nebo výběrového řízení. Trvalý pobyt je nutno doložit výpisem z evidence obyvatel, u cizinců potvrzením Ministerstva vnitra České republiky. V případě žadatelů s trvalým bydlištěm na úřadovně MČ Praha 10, samoživitelů

s dětmi přechodně bydlících v azylových domech, u žadatelů s utajeným pobytem nebo v dalších případech hodných zvláštního zřetele může být podmínka fyzického pobytu prominuta v kontextu zdůvodnění podaného žadatelem, a to posouzením KBP nebo výběrové komise v případě výběrových řízení.

Obecním bytem se rozumí byt v nemovitostech svěřených MČ Praha 10.

Pohledávkou se rozumí pohledávka způsobená dluhem na nájemném (nebo vyúčtování služeb spojených s nájmem bytu), která vázne na konkrétním bytě a která je posuzována včetně příslušenství.

Standardní dobou trvání nájemní smlouvy se rozumí první doba nájmu určitá na 2 roky s dalším prodloužením na dobu určitou tří let. Potom může být nájem uzavřen na dobu neurčitou. V případě plateb nájemného zpožděných o dobu delší než jeden měsíc je lhůta prodloužována vždy jen na dobu určitou na 1 rok. V případě existence pohledávky MČ za nájemcem z titulu nájmu bytu, která nebude uhrazena do 30 dnů po ukončení nájmu, nebude uzavřena nová nájemní smlouva. O každé době prodloužení nájemní smlouvy rozhoduje RMČ na návrh KBP.

Bytová potřeba: Bytovou potřebou se rozumí potřeba člověka získat byt za účelem jej užívat k trvalému bydlení pro sebe a případně i pro členy své domácnosti, tedy mít v bytě bydliště (zdržovat se v něm s úmyslem zde trvale žít). O bytovou potřebu nejde, není-li výslovně

přípuštěno jinak, chce-li si zájemce vedle získání bytu do nájmu podržet užívací právo k jinému domu nebo k jinému bytu, které by jinak mohlo uspokojit jeho bytovou potřebu. Stejně tak o bytovou potřebu nejde, není-li na straně nájemce skutečný a pravý zájem v bytě bydlet.

Nezaopatřené dítě: *Nezaopatřeným dítětem se ve smyslu § 11 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře rozumí dítě do skončení povinné školní docházky, a poté, nejdéle však do 26. roku věku, jestliže*

- a) *se soustavně připravuje na budoucí povolání, nebo*
- b) *se nemůže soustavně připravovat na budoucí povolání nebo vykonávat výdělečnou činnost pro nemoc nebo úraz, anebo*
- c) *z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu je neschopno vykonávat soustavnou výdělečnou činnost.*

Po skončení povinné školní docházky se do 18. roku věku považuje za nezaopatřené dítě také dítě, které je vedeno v evidenci krajské pobočky Úřadu práce jako uchazeč o zaměstnání a nemá nárok na podporu v nezaměstnanosti nebo podporu při rekvalifikaci. Za nezaopatřené dítě nelze však považovat dítě, které je poživatelem invalidního důchodu z důchodového pojištění pro invaliditu třetího stupně.

I. Byty pronajímané ze sociálních důvodů

V této kategorii jsou pronajímány byty žadatelům, kteří ze závažných sociálních důvodů nejsou schopni řešit svou bytovou situaci vlastními silami. Pro tento typ pronájmu se nevede seznam žadatelů. Výzvy k podání přihlášek jsou vyhlašovány podle skupin A-E žadatelů. Pronájem bytů doporučuje KBP. Pro všechny skupiny musí žadatelé splňovat následující podmínky:

Podmínky pro žadatele:

- splnění podmínky pobytu v MČ Praha 10
- nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k bydlení
- pokud je žadatel nájemcem obecního bytu, je povinen tento byt vrátit obci
- doložení příjmů jako schopnosti hradit nájemné
- doložení sociálních důvodů.

Kromě předchozích podmínek musí splňovat žadatelé též podmínky specifické pro každou skupinu:

Skupina A - Mladí lidé 18 - 30 let

Podmínky pro žadatele:

- žadatel je mladší 30 let (v případě manželů, *registrovaných partnerů nebo ostatních životních partnerů*, jsou za žadatele považováni oba) a nemají děti
- příjmy mohou za své děti doložit rodiče

Skupina B - Manželé a registrovaní partneři ve smyslu příslušného zákona s nezaopatřenými dětmi do 26 let

Podmínky pro žadatele:

- žadatelem jsou manželé *nebo registrovaní partneři ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb., případně ostatní životní partneři vedoucí společnou domácnost s jedním nebo více nezaopatřenými dětmi do 26 let*

Skupina C - Samoživitelé s dětmi do 26 let

Podmínky pro žadatele:

- žadatelem je rodič nebo osoba pečující o jedno nebo více *nezaopatřených* dětí do 26 let

Skupina D - Bezdětní manželé a registrovaní partneři ve smyslu příslušného zákona nad 30 let

Podmínky pro žadatele:

- žadatelem jsou manželé *nebo registrovaní partneři ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb., případně ostatní životní partneři, vedoucí společnou domácnost, bezdětní nebo nežijící s dětmi ve společné domácnosti, přičemž alespoň jeden z nich je starší 30 let*

Skupina E - Jednotlivci nad 30 let

Podmínky pro žadatele:

- žadatel je starší 30 let a žije sám.

S úspěšným žadatelem o byt bude uzavřena nájemní smlouva s následujícími podmínkami:

Podmínky nájemní smlouvy:

- nájemné
- pravidla pro zvyšování nájemného
- bytová potřeba nájemce
- standardní doba trvání nájemní smlouvy.

II. Byty pronajímané ze zdravotních důvodů

Pronájem těchto bytů bude umožněn ze závažných zdravotních důvodů, tělesného postižení apod. Pro tento typ pronájmu je veden samostatný seznam žadatelů. Pronájem bytů doporučuje KBP.

Podmínky pro žadatele:

- splnění podmínky pobytu v MČ Praha 10
- nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k bydlení
- pokud je žadatel nájemcem obecního bytu, je povinen tento byt vrátit obci
- předložení průkazu TP, ZTP nebo ZTP/P a předložení lékařské zprávy ne starší 6 měsíců
- doložení příjmů jako schopnosti hradit nájemné.

Podmínky nájemní smlouvy:

- nájemné
- pravidla pro zvyšování nájemného
- bytová potřeba nájemce
- standardní doba trvání nájemní smlouvy.

III. Bytové náhrady

Pronájem těchto bytů je určen žadatelům, kteří musí opustit stávající byt na základě rozsudku soudu. Na tento typ pronájmu je veden samostatný seznam žadatelů. Pronájem bytů doporučuje KBP.

Podmínky pro žadatele:

- splnění podmínky pobytu v MČ Praha 10
- doložit havarijní výměr bytu z rozhodnutí stavebního úřadu nebo
- doložit posudek o zdravotní závadnosti stávajícího bytu nebo
- doložit pravomocný rozsudek soudu nebo dohodu rozvedených manželů o povinnosti vyklidit byt.

Podmínky nájemní smlouvy:

- nájemné
- pravidla pro zvyšování nájemného
- bytová potřeba nájemce
- standardní doba trvání nájemní smlouvy.

MČ může také přidělit bytovou náhradu nájemcům bytů vypovězeným ze stávajícího bytu v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni 3. února 2012, § 711 odst. 2 písm. b), e), f), kdy městská část Praha 10 je pronajímatelem:

- odst. 1 písm. b) - nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat
- odst. 1 písm. e) - je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.
- odst. 1 písm. f) – jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat.

Tento bod se uplatní jen pro ty případy, kdy došlo před dnem 1. ledna 2014 k zahájení řízení o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu a v důsledku výsledku soudního řízení vznikne na straně Městské části Praha 10 povinnost přidělit bytovou náhradu nebo na ty případy, kdy byla dána výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. b), e) nebo f) zákona č. 40/1964 Sb. tak, že výpovědní doba doběhne po 1. lednu 2014.

V jiných případech svědčí právo na bytovou náhradu jedině tehdy, plyne-li z právního předpisu.

IV. Byty pronajímané na základě postoupení pohledávky

Pro tento typ pronájmu se nevede seznam žadatelů. Byty budou pronajímány formou výběrového řízení. Výběrové řízení včetně podmínek výběru vyhláší RMČ dle možností městské části na základě výběru bytů OBN. KBP doporučí vítěze a 2 náhradníky.

Podmínky pro žadatele:

- RMČ stanoví pro každé výběrové řízení podmínky trvalého pobytu na území m. č. Praha 10
- žadatel nesmí být vlastníkem či spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k trvalému bydlení
- pokud má v době podání přihlášky nájemní smlouvu na dobu určitou, která skončí do šesti měsíců a prokáže, že tato nájemní smlouva nebude obnovena, bude chápán, jako by nájemní smlouvu neměl
- pokud je žadatel nájemcem obecního bytu, je povinen tento byt vrátit obci
- doložení příjmů jako schopnosti hradit nájemné a uhradit pohledávku
- povinnost uzavřít smlouvu o postoupení pohledávky a pohledávku uhradit před uzavřením nájemní smlouvy.

RMČ může některé podmínky doplnit a některé změnit podle okolností vyhlášeného výběrového řízení.

Podmínky nájemní smlouvy:

- nájemné nebo nájemné dle výsledku výběrového řízení
- pravidla pro zvyšování nájemného
- bytová potřeba nájemce
- doba nájmu neurčitá.

V. Byty pronajímané s podmínkou provedení stavebních úprav

Pro tento typ pronájmu se nevede seznam žadatelů. Pronájem se provádí formou výběrového řízení. Výběrové řízení včetně podmínek výběru vyhláší RMČ dle možností městské části na základě výběrů bytů OBN. KBP doporučí vítěze a 2 náhradníky.

Podmínky pro žadatele:

- RMČ stanoví pro každé výběrové řízení podmínky trvalého pobytu na území m.č. Praha 10
 - žadatel nesmí být vlastníkem či spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k trvalému bydlení
 - pokud má v době podání přihlášky nájemní smlouvu na dobu určitou, která skončí do šesti měsíců a prokáže, že tato nájemní smlouva nebude obnovena, bude chápán, jako by nájemní smlouvu neměl
 - pokud je žadatel nájemcem obecního bytu, je povinen tento byt vrátit obci
 - doložení příjmů jako schopnosti platit nájemné a uhradit stavební náklady
 - povinnost uhradit náklady na stavební úpravy.
- RMČ může některé podmínky doplnit a některé změnit podle okolností vyhlášeného výběrového řízení.

Podmínky nájemní smlouvy:

- bude nejprve uzavřena smlouva o budoucí nájemní smlouvě, poté smlouva o provedení stavebních úprav a následně vlastní nájemní smlouva
- pravidla pro zvyšování nájemného
- bytová potřeba nájemce
- nájemné nebo nájemné dle výsledku výběrového řízení
- doba nájmu neurčitá.

VI. Pronájem nadstandardních bytů

Do této kategorie jsou zařazeny byty s nadstandardními parametry (velikost, poloha apod.), byty z nové výstavby nebo byty po rozsáhlých rekonstrukcích. Pro tento typ pronájmu se nevede seznam žadatelů. Výběrové řízení včetně podmínek výběru vyhláší RMČ dle možností městské části na základě výběrů bytů OBN. KBP doporučí vítěze a 2 náhradníky.

Podmínky pro žadatele:

- RMČ stanoví pro každé výběrové řízení podmínky trvalého pobytu na území m. č. Praha 10
 - žadatel nesmí být vlastníkem či spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k trvalému bydlení
 - pokud má v době podání přihlášky nájemní smlouvu na dobu určitou, která skončí do šesti měsíců a prokáže, že tato nájemní smlouva nebude obnovena, bude chápán, jako by nájemní smlouvu neměl
 - pokud je žadatel nájemcem obecního bytu, je povinen tento byt vrátit obci
 - doložení příjmů jako schopnosti hradit nájemné.
- RMČ může některé podmínky doplnit a některé změnit podle okolností vyhlášeného výběrového řízení.

Podmínky nájemní smlouvy:

- nájemné ve výši dle podmínek nebo výsledku výběrového řízení
- pravidla pro zvyšování nájemného
- bytová potřeba nájemce
- standardní doba trvání nájemní smlouvy nebo na základě podmínek výběrového řízení.

VII. Pronájem bytů v zájmu obce

Byty se pronajímají v zájmu MČ Praha 10 s ohledem na zajištění bezpečnosti, zdravotnictví, školství, veřejné správy, státní správy a jiných naléhavých potřeb městské části Praha 10. Pro tento typ pronájmu se nevede seznam žadatelů.

Podmínky pro žadatele:

- zaměstnavatelem žadatele musí být organizace státní nebo veřejné správy nebo nezisková organizace pracující ve prospěch MČ Praha 10
- doložit doporučení zaměstnavatele
- doklad o pracovním, resp. služebním poměru
- doložení příjmů jako schopnosti platit nájemné.

Podmínky nájemní smlouvy:

- nájemné
- pravidla pro zvyšování nájemného
- bytová potřeba nájemce
- pro pracovníky ve služebním poměru (PČR, MP, atd.) doba nájmu určitá 2 roky s prodloužením po dvou letech po dobu trvání služebního poměru
- pro pracovníky v pracovním poměru standardní doba nájmu
- při prodloužení nájemní smlouvy vždy předložit potvrzení zaměstnavatele o trvání pracovního nebo služebního poměru.

VIII. Pronájem bytů z kvóty Magistrátu hl. m. Prahy

RMČ schvaluje žadatele o byt z kvóty MHMP a doporučuje magistrátu pronájem. Podmínky nájemní smlouvy a kritéria pronájmu bytů jsou stanovena MHMP.

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

P10-045487/2019

Zápis

**ze 4. mimořádného jednání Komise bytové politiky
které se konalo dne 10. 4. 2019, v budově A, místnost 411a**

Přítomní členové komise: paní Mgr. Veronika Žolčáková – předsedkyně komise, pan PaedDr.

Martin Sekal – člen, paní Mgr. Zuzana Freitas Lopesová – členka, paní Mgr. Naďa Jurečková – členka,
slečna Nikola Aronová – tajemnice

Omluvení členové komise: pan Bc. Adam Šilar – člen, pan Bc. Radek Lojda – člen, pan Martin
Kostka – člen

Neomluvení členové komise:

Hosté: pan Ing. Petr Beneš – místostarosta, pan Bc. Pavel Petřík – vedoucí odboru sociálního

Jednání komise bylo zahájeno v 14:15 hodin.

Program:

1. Zahájení jednání Komise bytové politiky
2. Schválení programu
3. Projednání Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10
4. Diskuze, různé
5. Závěr

2. Schválení programu

Návrh stanoviska: Komise SOUHLASÍ s programem jednání.
PRŮBĚH HLASOVÁNÍ: PŘÍTOMNO: 4 PRO: 4 PROTI: - ZDRŽEL SE: -
Výsledek hlasování: KOMISE SOUHLASÍ s programem jednání.

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

P10-045487/2019

3. Projednání Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10**Zásady pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10**

Tento dokument (dále jen "Zásady") upravuje podmínky pronájmu bytů svěřených městské části Praha 10.

Vedení městské části si uvědomuje svou společenskou a veřejnou odpovědnost a vnímá existenci konkrétních skupin osob, které jsou z různých důvodů znevýhodněny na trhu s bydlením nebo je v zájmu obce těmto osobám poskytnout byt (např. učitelé, strážníci). Těmto občanům hodlá poskytovat možnost pronájmu obecních bytů za předem stanovených a transparentních podmínek.

Pronájem bytu ani prodloužení doby nájmu podle Zásad není nárokové - a to ani v případě, že žadatel splní všechna kritéria uvedená v těchto Zásadách podle charakteru podané žádosti o pronájem bytu.

Platnost a působnost

Dosud nevyřízené žádosti o pronájem bytu svěřeného městské části Praha 10 (tj. žádosti, které nebyly k datu schválení těchto Zásad vyřazeny, nebo posouzeny v Komisi bytové politiky nebo RMČ) budou řešeny podle těchto Zásad.

Smlouvy o nájmu bytu svěřeného městské části Praha 10 uzavřené před účinností těchto Zásad, budou průběžně prodlužovány resp. uzavírány nově podle těchto Zásad. Smlouvy uzavřené na dobu neurčitou se nemění.

Tyto Zásady nabývají platnosti dnem schválení Zastupitelstvem MČ Praha 10 a účinnosti 15 dnů po nabytí platnosti.

Nakládání s byty v domech svěřených Centru sociální a ošetrovatelské pomoci v Praze 10, p. o. zřizovací listinou se řídí samostatnými zásadami.

Zkratky a pojmy

Byt MČ Praha 10, obecní byt	byt svěřený městské části Praha 10
HMP	Hlavní město Praha
KBP	Komise bytové politiky
Navrhující subjekt	zaměstnavatel žadatele o byt z kategorie "Byty v zájmu obce"
OBN	Odbor bytů a nebytových prostor

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

P10-045487/2019

Návrh stanoviska: Komise SOUHLASÍ se zněním Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10
PRŮBĚH HLASOVÁNÍ: PŘÍTOMNO: 4 PRO: 4 PROTI: - ZDRŽEL SE: -
Výsledek hlasování: KOMISE SOUHLASÍ se zněním Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10

4. Diskuze, různé

Předsedkyně KBP paní Mgr. Veronika Žolčáková navrhla, aby na každé jednání KBP byl přizván pan Bc. Pavel Petřík, vedoucí odboru sociálního.

Hlasování: přítomno – 4, pro – 4, proti – 0, zdržel se – 0

Výsledek hlasování:

Členové KBP souhlasí s přizváním pana Bc. Pavla Petříka, vedoucího odboru sociálního, na každé jednání KBP.

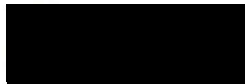
5. Závěr

Jednání bylo ukončeno v 15:50 hodin.

Mgr. Veronika Žolčáková – předsedkyně KBP



Nikola Aronová - tajemnice



datum vyhotovení zápisu: 12. 4. 2019

Přílohy:

č. 1 prezenční listina

další přílohy, pokud jsou předsedou, či členy požadovány