

Rada m. č. Praha 10

6. zasedání
Zastupitelstva m. č. Praha 10
Dne 18. 12. 2023

Návrh
ke schválení nových Zásad 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 č. 0785/RMČ/2023 ze dne 16. 11. 2023

Obsah:

- I. Návrh usnesení
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy: Příloha č. 1 - Nové Zásady pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10
Příloha č. 2 - Usnesení č. 17/4/2020 ZMČ Praha 10 ze dne 22. 6. 2020
k Zásadám pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10
Příloha č. 3 – Původní Zásady pronajímání bytů svěřených městské části
Praha 10
Příloha č. 4 – Zápis č. 8/2023 KBP ze dne 18. 9. 2023

Předkládá:

Bc. Radek Lojda
místostarosta

Zpracovala:

Nikola Aronová
vedoucí referátu bytů OBN

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

ze dne 18. 12. 2023

k návrhu ke schválení nových Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. zrušuje

Zásady pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 schválené usnesením
ZMČ č. 17/4/2020 ze dne 22. 6. 2020

II. schvaluje

Zásady pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 dle přílohy č. 1 předloženého
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. 6. 2024

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

Termín: 29. 2. 2024

Předkladatel: Bc. Radek Lojda, místostarosta

Číslo tisku: P10-476954/2023

Důvodová zpráva

I.

Vedení městské části Praha 10 předkládá novelizaci Zásad pronajímání bytů svěřených MČ Praha 10, která je výsledkem vyhodnocení jejich dosavadního uplatňování v praxi.

Novelizace tak spočívá jednak v aktualizaci tohoto dokumentu, jednak v reflexi připomínek ze strany Komise bytové politiky i Odboru bytů a nebytových prostor ÚMČ Praha 10.

Za nejvýznamnější změny lze z pohledu předkladatele považovat:

- Zmírnění kritérií pro domácnosti žadatelů o byty v kategorii A. Dostupné a sociální bydlení tak, aby na tyto byty dosáhlo více žadatelů.
- Změny v bodových kritériích v příloze 2, jež více zdůrazňují skutečný vztah žadatele k MČ Praha 10 a jež dávají Komisi bytové politiky možnost více bonifikovat úsilí žadatelů v ekonomicky aktivním věku o dosažení stabilních příjmů.
- Vyjasnění postupů v částech VII a IX vůči nájemcům, kteří se opoždují s platbami nájemného, popř. obdrželi v minulosti výpověď z důvodu neplacení nájemného.

Novelizace rovněž rozšiřuje kontrolu Komise bytové politiky nad vyřazováním žadatelů z evidence, jež provádí Odbor bytů a nebytových prostor.

II.

Ke konkrétním změnám:

- V části II se výslovně uvádí, že všechny podklady týkající se žadatelovy domácnosti musejí být pravidelně aktualizovány, přičemž výzvu k aktualizaci bude žadatelům OBN. V případě, že aktualizace nebude provedena (osobně nebo e-mailem), ač žadatel prokazatelně obdržel výzvu, může být z evidence vyřazen. Kontrolu nad případným vyřazením bude mít KBP, jíž se seznam žadatelů navržených k vyřazení, předkládá včetně uvedení důvodu k projednání. Důvodem pro tuto změnu je snaha, aby KBP vycházely z aktuálně platných, nikoli zastaralých informací.
- V části III se ve vstupních kritériích pro byty v kategorii A. Dostupné a sociální bydlení mění formulace pod písm. F (namísto dosavadní formulace, že žadatelovo bydlení je „akutně ohroženo“, se navrhuje mírnější formulace „jinak ohroženo“) a kritérium čistého příjmu žadatelovy domácnosti se mění z 3násobku příslušného životního minima na 4násobek. Záměrem je umožnit většímu množství žadatelů v této kategorii získání nájmu.
- V části IV se upřesňuje, že vyřazení žadatelů z evidence provádí OBN, přičemž před vyřazením předkládá návrh k projednání KBP. Jde o administrativní zjednodušení, při němž je však zachována kontrola ze strany zastupitelů, resp. zastupitelských klubů.
- V části V se upřesňuje, že vyřazení neúplných žádostí, jež nebyly doplněny ani na výzvu, provádí OBN a že doporučení KBP k uzavření pronájmu smlouvy o nájmu bytu se předkládá RMČ již spolu s potvrzením žadatele, že s uzavřením nájemní smlouvy souhlasí. Cílem je administrativní zjednodušení.
- V části VII se u prodlužování nájmu upřesňuje, že půjde o prodlužování vždy o 2 roky. Doplnuje se také, že s tímž nájemcem, jehož platby se opakovaně zpožďovaly o dobu delší než jeden měsíc, lze uzavřít nájemní smlouvu nejvýše třikrát. Jedná se o vyjasnění a sjednocení dosavadní praxe, cílem je působit na zvýšení platební morálky nájemců.
- V části IX se specifikují podmínky pro možné uzavření nové smlouvy s nájemcem, jehož nájem byl ukončen výpovědí z důvodu neplacení; podmínkou je písemné uznání dluhu a sjednání splátkového kalendáře včetně uhrazení první splátky, přičemž takto lze novou nájemní smlouvu s žadatelem, jehož předchozí nájem byl ukončen výpovědí, uzavřít

pouze jedenkrát. Jedná se o vyjasnění a sjednocení dosavadní praxe, cílem je působit na zvýšení platební morálky nájemců.

V příloze č. 2 (bodové hodnocení žadatelů) se navrhuje následující změny:

- v bodě I se kritérium „trvalý nebo skutečný pobyt žadatele na území MČ Praha 10“ mění na „trvalý a skutečný“, přičemž nově lze získat 20 bodů za pobyt v délce více než 60 měsíců. Cílem je posílit skutečnou vazbu žadatelů k MČ Praha 10.

- v bodě II se u kritéria závažnosti bytové nouze snižuje počet bodů, jež lze získat, a naopak se v bodě VII zvyšuje počet bodů, jež může přidělit KBP, přičemž se výslovně uvádí, že KBP zejména přihlédne k tomu, zda žadatel v ekonomicky aktivním věku vyvíjí přiměřené úsilí k dosažení stabilních příjmů. Cílem je motivovat žadatele k soběstačnosti. (Kritérium se nevztahuje na seniory, kteří již nejsou v ekonomicky aktivním věku.)

- v bodě III se kritérium rodinné situace upravuje tak, že body lze získat již za samotnou přítomnost nezaopatřených dětí v domácnosti, bez ohledu na jejich počet. Důvodem k přidělení nájemního bytu totiž může být, byť jen jediné dítě.

Bylo projednáno RMČ Praha 10 dne 16. 11. 2023.

Nové Zásady pronajímání bytů svěřených MČ Praha 10

1. Základní ustanovení

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.

2. Platnost a působnost

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.

3. Zkratky a pojmy

Byt MČ - Praha 10, obecní byt svěřený městské části Praha 10

HMP - Hlavní město Praha

KBP - Komise bytové politiky

MČ - Městská část Praha 10

Navrhující subjekt - Zaměstnavatel žadatele o byt z kategorie “Byty v zájmu obce”

Nevypořádané finanční závazky - Pojmem se rozumí skutečnost, že žadatel, který má dluh na nájemném (nebo na vyúčtování služeb spojených s nájmem bytu), neuzavřel splátkový kalendář, příp. splátkový kalendář uzavřel, ale neplní ho.

OBN - Odbor bytů a nebytových prostor ÚMČ Praha 10

OSO - Odbor sociální ÚMČ Praha 10

ObčZ - Zákon č. 89/2012 Občanský zákoník, v platném znění

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, přičemž minimální výše nájemného je stanovena RMČ a je uvedena ve veřejně přístupném ceníku nájemného:

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 části.

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.

C. Byty s tržní výší nájemného

V této kategorii jsou (dle kvóty bytů schválené RMČ) pronajímány vybrané byty v atraktivních lokalitách. 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 kategorii Dostupné a sociální bydlení (kat. bytů I. A). Evidence žadatelů o pronájem bytů v kategorii Byty v zájmu obce (kat. bytů I. B) bude vedena na základě žádostí došlých od navrhujících subjektů odděleně. Evidence žadatelů o pronájem bytů v kategorii Byty s tržní výší nájemného (kat. bytů I. C) bude probíhat na základě podmínek veřejné aukce, jejíž pravidla budou vypsána vždy zvláštním řízením. Každý žadatel o byty v kategorii I. A musí pro zapsání do evidence splnit požadovaná vstupní kritéria (viz kapitola III.). Pro zařazení do příslušné evidence je podávána žádost na předepsaném formuláři (Příloha č. 3 těchto Zásad). Pokud dojde k přidělení bytu, je žadatel automaticky vymazán z evidence, kde je veden.

Odbor bytů a nebytových prostor MČ Praha 10 (OBN) 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.

Všechny podklady vztahující se k dokumentaci žadatele a členů jeho domácnosti musí být aktuální; aktualizaci žadatel provede osobně nebo e-mailem, a to na výzvu OBN vždy do 30. 9. příslušného roku. Pokud žadatel neprovede aktualizaci ve stanovené lhůtě, ačkoli prokazatelně obdržel výzvu, může být z evidence vyřazen rozhodnutím OBN. Před rozhodnutím o vyřazení z evidence předkládá OBN seznam žadatelů, kteří mají být vyřazeni včetně uvedení důvodu, k projednání KBP. 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 těchto Zásad) a všechny požadované dokumenty dle Přílohy č. 1 těchto Zásad. V případě potřeby OBN další dokumenty vyžádá písemnou či jinou vhodnou formou.

Pokud žadatel řádně nedoloží dokumenty prokazující stav, na základě, kterého může získat body navíc dle Přílohy č. 2 těchto Zásad, nemusí být za skutečnosti z nich vyplývající uděleny příslušné body.

V případě, že jeho žádost nebude zařazena do evidence a bude vrácena, může žadatel podat novou žádost jen v případě, že se podstatným způsobem změnily 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 v kategorii I.A Dostupné a sociální bydlení

Tato kapitola se nevztahuje na kategorie I. B Byty v zájmu obce a I. C. Byty s tržní výší nájemného. Pokud žadatel nesplňuje některé ze vstupních kritérií pro daný byt, OBN žádost nezařadí do evidence a žádost s písemným odůvodněním vrátí. Pokud s vyřazením žadatel nesouhlasí, požádá o projednání v KBP.

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, se neúčastnili privatizace bytů z majetku státu, kraje nebo MČ Praha 10.

D. Žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí, resp. bude sdílet domácnost, nemá žádné nevypřádané finanční závazky vůči MČ Praha 10.

E. Žadatel musí být hlášen k trvalému pobytu na území MČ Praha 10, případně prokázat skutečný pobyt na území MČ Praha 10¹.

F. Žadatel je bez bytu, v nevyhovujícím bytě nebo je jeho bydlení v bytě nejisté nebo je jinak ohroženo.

G. Doložený čistý příjem všech členů domácnosti žadatele je po odečtení normativních nákladů na bydlení pro hlavní město Prahu (podle aktuálního nařízení vlády) menší nebo roven 4násobku příslušného životního minima.

IV. Důvody k vyřazení žadatele z evidence

Tato kapitola stanoví pravidla pro kategorii Dostupné a sociální bydlení (kat. bytů I. A) a Byty v zájmu obce (kat. bytů I. B).

Vyřazení provádí OBN v případě, že:

A. bude zjištěno, že žadatel uvedl nepravdivé informace.

B. pominou důvody, pro které byl žadatel zařazen do evidence.

C. žadatel nedoloží všechny požadované dokumenty dle Přílohy č. 1 těchto Zásad.

D. žadatel se k nabídce pronájmu bytu bez vážných důvodů nevyjádří ve lhůtě do 30 kalendářních dnů ode dne jejího obdržení.

¹ 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 ohlašovně pobytu se požaduje prokázání skutečného pobytu na území MČ Praha 10

E. žadatel odmítne nabízený byt (výjimka dle kapitoly V., bod I.).

F. žadatel odmítne uzavřít nájemní smlouvu

G. žadatel neaktualizuje svou žádost ve lhůtě 30 dnů, ačkoli ho k tomu vyzval OBN postupem dle kapitoly II těchto zásad

Před rozhodnutím o vyřazení z evidence předkládá OBN seznam žadatelů, kteří mají být vyřazení (včetně uvedení důvodu), k projednání KBP.

V. Postup projednávání žádostí zařazených do evidence

Tato kapitola stanoví pravidla pro kategorii Dostupné a sociální bydlení (kat. bytů I. A) a Byty v zájmu obce (kat. bytů I. B).

O pronájmu každého bytu rozhoduje Rada městské části Praha 10.

A. Žadatel podá vyplněnou žádost na předepsaném formuláři (Příloha č. 3 těchto Zásad) dostupném na webu MČ Praha 10 nebo fyzicky v kanceláři OBN, doplní ji všemi požadovanými dokumenty (Příloha č. 1 těchto Zásad) 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, bude z evidence vyřazen rozhodnutím OBN. 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. U žadatelů na předních místech v evidenci (dle bodového hodnocení), kteří budou pravděpodobně potřebovat pomoc při zabydlení, požádá KBP Odbor sociální o provedení sociálního šetření.

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 může doporučit kratší než standardní dobu nájmu.

G. Doporučení KBP bude spolu s potvrzením žadatele, že souhlasí s uzavřením nájemní smlouvy k bytu, předáno k projednání RMČ.

H. U bytů pro osoby v sociální tísní s potřebou sociální práce KBP informuje OSO o návrhu na 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.

I. Pokud RMČ pronájem bytu schválí, připraví OBN smlouvu o nájmu bytu a písemně (či jinou dohodnutou formou) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud žadatel ze závažných důvodů odmítne ke schválenému bytu uzavřít nájemní smlouvu, může mu být po doporučení KBP ve zvláštním případě učiněna ještě jedna nabídka (o pronájmu bytu opět rozhodne RMČ). 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 navrhuující subjekt. 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.

J. V případě, že KBP shledá důvody hodné zvláštního zřetele, může v odůvodněných případech doporučit RMČ uzavření nájemní smlouvy mimo kritéria těchto Zásad. Toto ustanovení může být použito pouze ve výjimečných případech, kdy by obvyklý postup podle Zásad mohl být pro obec ekonomicky méně výhodný, mohly by být porušeny dobré mravy či zásady dobré správy.

VI. Pronájem jiného bytu

Tato kapitola se nevztahuje na kategorii I. B Byty v zájmu obce a I. C Byty s tržní výší nájemného. Pro kategorii I. B 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 bude žádost 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.
- - jiného bytu formou výměny mezi žadateli, je nutné doložit souhlas obou stran a v případě výměny mezi městskými částmi nebo městskou částí a hl. m. Prahou také souhlas příslušné městské části, respektive hl. m. Prahy. 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.

V případě žadatelů starších 65 let může KBP po uplynutí standardní doby nájmu (2 roky) doporučit uzavření smlouvy na dobu neurčitou.

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, a to vždy o 2 roky.

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. S tímž nájemcem, jehož platby nájemného byly opakovaně zpožděny o dobu delší než jeden měsíc, lze uzavřít nájemní smlouvu nejvýše třikrát.

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. Poskytnutí bytu po výpovědi

Pokud byl nájem bytu ukončen výpovědí z důvodů neplacení nájemného nebo nákladů na služby spojené s užíváním bytu nájemcem, je s tímto nájemcem možné uzavřít novou nájemní smlouvu k témuž bytu. To však pouze za situace, že bude do 30 dnů od doručení výpovědi uhrazena celá dlužná částka MČ Praha 10 nebo že bude alespoň sjednána písemná dohoda o uznání dluhu a o splátkovém kalendáři, přičemž bude do 30 dnů od doručení výpovědi uhrazena první splátka.

Takto lze uzavřít nájemní smlouvu s tímž nájemcem, jehož nájem bytu byl předtím ukončen výpovědí, nejvýše jedenkrát.

Uzavření nájemní smlouvy v takovém případě schvaluje RMČ na základě doporučení KBP.

X. 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.

Příloha č. 1

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
- čestné prohlášení, že se žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí, resp. bude sdílet domácnost, neúčastnili privatizace bytů z majetku státu, kraje nebo MČ Praha 10
- 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

Příloha č. 2

Bodové hodnocení žádostí o byty v kategorii Dostupné a sociální bydlení

I. Trvalý a skutečný pobyt žadatele na území MČ Praha 10

Délka trvalého a skutečného pobytu na území MČ Praha 10

méně než 24 měsíců	0 bodů
více než 24 měsíců	10 bodů
Více než 60 měsíců	20 bodů

II. Bytová nouze

Pozn.: Dvě dílčí kritéria, body za ně se sčítají. Žadatel může získat maximálně 13 bodů.

Délka bytové nouze

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

Závažnost bytové nouze²

méně závažná bytová situace (dle ETHOS odpovídá kategoriím „nevyhovující bydlení“ a „nejisté bydlení“)	2 body
středně závažná bytová situace (orientačně dle ETHOS kategorie „bez bytu“)	3 body
závažná bytová situace (orientačně dle ETHOS kategorie „bez střechy“)	5 bodů

III. Rodinná situace

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

Přítomnost nezaopatřeného dítěte v domácnosti

ano	4 body
ne	0 bodů

Věk dětí v domácnosti

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	2 body
těhotenství	2 body
samoživitel	2 body

² Charakteristika bytové nouze vychází z ETHOS – Evropské typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení, dostupné online např. na https://www.feantsa.org/download/cz_8621229557703714801.pdf

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 v kategorii Dostupné a sociální bydlení

Pozn.: Žadatel může získat maximálně 3 body.

12 až 24 měsíců	1 bod
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 přiznaného příspěvku na péči, nebo invalidního důchodu, anebo průkazu osoby se zdravotním postižením, případně na základě lékařské zprávy.

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 17 bodů (zejména s přihlédnutím k tomu, zda žadatel v ekonomicky aktivním věku vyvíjí přiměřené úsilí k dosažení stabilních příjmů).

[Kompletní znění Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10 \(PDF, 940kB\)](#)

[Formulář žádosti o byt dostupného bydlení \(Word, 40kB\)](#)

[Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů \(PDF, 700kB\)](#)



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10
číslo 17/4/2020
ze dne 22. 6. 2020

k návrhu ke schválení nových Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. zrušuje

Zásady pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10, schválené usnesením ZMČ č. 6/7/2019 ze dne 30. 4. 2019

II. schvaluje

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

III. ukládá

1. Radě MČ 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: 31. 12. 2020

2. JUDr. Hatalové, MBA, tajemnici

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: 7. 7. 2020

- 2 -

Renata Chmelová
starostka

Ing. Jana Komrsková
1. místostarostka

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-055850/2020

Původní Zásady pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10**1. Základní ustanovení**

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.

2. 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 Komisí 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.

3. Zkratky a pojmy

Byt MČ	Praha 10, obecní byt svěřený městské části Praha 10
HMP	Hlavní město Praha
KBP	Komise bytové politiky
MČ	Městská část Praha 10
Navrhující subjekt	Zaměstnavatel žadatele o byt z kategorie "Byty v zájmu obce"
Nevypořádané finanční závazky	Pojmem se rozumí skutečnost, že žadatel, který má dluh na nájmemném (nebo na vyúčtování služeb spojených s nájmem bytu), neuzavřel splátkový kalendář, příp. splátkový kalendář uzavřel, ale neplní ho.
OBN	Odbor bytů a nebytových prostor ÚMČ Praha 10
OSO	Odbor sociální ÚMČ Praha 10
ObčZ	Zákon č. 89/2012 Občanský zákoník, v platném znění
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 části³. Byty v této kategorii se pronajímají za cenu 140 Kč/m²/měsíc.

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/měsíc.

C. Byty s tržní výší nájemného

V této kategorii jsou (dle kvóty bytů schválené RMČ) pronajímány vybrané byty v atraktivních lokalitách. Byty v této kategorii se pronajímají minimálně za 140 Kč/m²/měsíc. 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 kategorii Dostupné a sociální bydlení (kat. bytů I. A). Evidence žadatelů o pronájem bytů v kategorii Byty v zájmu obce (kat. bytů I. B) bude vedena na základě žádostí došlých od navrhujících subjektů odděleně. Evidence žadatelů o pronájem bytů v kategorii Byty s tržní výší nájemného (kat. bytů I. C) bude probíhat na základě podmínek veřejné aukce, jejíž pravidla budou vypsána vždy zvláštním řízením. Každý žadatel o byty v kategorii I. A 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 těchto Zásad). Pokud dojde k přidělení bytu, je žadatel automaticky vymazán z evidence, kde je veden.

³ Prostřednictvím "Kontaktního centra bydlení"

Odbor bytů a nebytových prostor MČ Praha 10 (OBN) prostřednictvím “Kontaktního centra bydlení”⁴ 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.

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 těchto Zásad) a všechny požadované dokumenty dle Přílohy č. 1 těchto Zásad. V případě potřeby OBN další dokumenty vyžádá písemnou či jinou vhodnou formou.

Pokud žadatel o byt v kategorii “Dostupné a sociální bydlení” nedoloží všechny požadované dokumenty dle Přílohy č. 1 těchto Zásad, doporučí Komise bytové politiky RMČ vyřazení z evidence a vrácení žádosti. Pokud žadatel řádně nedoloží dokumenty prokazující stav, na základě kterého může získat body navíc dle Přílohy č. 2 těchto Zásad, nemusí být za skutečnosti z nich vyplývající uděleny příslušné body.

V případě, že jeho žádost nebude zařazena do evidence a bude vrácena, může žadatel podat novou žádost jen v případě, že se podstatným způsobem změnilo 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 kategorie I. B Byty v zájmu obce a I. C. Byty s tržní výší nájemného. Pokud žadatel nesplňuje některé ze vstupních kritérií pro daný byt, OBN 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, se neúčastnil privatizace bytů z majetku státu, kraje nebo MČ Praha 10.

⁴ 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.

D. Žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí, resp. bude sdílet domácnost, nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči MČ Praha 10.

E. Žadatel musí být hlášen k trvalému pobytu na území MČ Praha 10, případně prokázat skutečný pobyt na území MČ Praha 10⁵.

F. Žadatel je bez bytu, v nevyhovujícím bytě nebo je jeho bydlení v bytě nejisté nebo je akutně ohroženo.

G. Doložený čistý příjem všech členů domácnosti žadatele je po odečtení normativních nákladů na bydlení pro hlavní město Prahu (podle aktuálního nařízení vlády) menší nebo roven 3násobku příslušného životního minima.⁶

IV. Důvody k vyřazení žadatele z evidence

Tato kapitola stanoví pravidla pro kategorii Dostupné a sociální bydlení (kat. bytů I. A) a Byty v zájmu obce (kat. bytů I. B).

KBP doporučí RMČ vyřazení z evidence v případě, že:

- A. bude zjištěno, že žadatel uvedl nepravdivé informace.
- B. pominou důvody, pro které byl žadatel zařazen do evidence.
- C. žadatel nedoloží všechny požadované dokumenty dle Přílohy č. 1 těchto Zásad.
- D. žadatel se k nabídce pronájmu bytu bez vážných důvodů nevyjádří ve lhůtě do 30 kalendářních dnů ode dne jejího obdržení.
- E. žadatel odmítne nabízený byt (výjimka dle kapitoly V., bod I.).
- F. žadatel odmítne uzavřít nájemní smlouvu

V. Postup projednávání žádostí zařazených do evidence

Tato kapitola stanoví pravidla pro kategorii Dostupné a sociální bydlení (kat. bytů I. A) a Byty v zájmu obce (kat. bytů I. B).

O pronájmu každého bytu rozhoduje Rada městské části Praha 10.

A. Žadatel podá vyplněnou žádost na předepsaném formuláři (Příloha č. 3 těchto Zásad) dostupném na webu MČ Praha 10, v Kontaktním centru bydlení, nebo v kanceláři OBN, doplní ji všemi požadovanými dokumenty (Příloha č. 1 těchto Zásad) a kompletní žádost doručí do podatelny ÚMČ Praha 10.

⁵ 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 úradě MČ Praha 10 se požaduje prokázání skutečného pobytu na území MČ Praha 10, a to s výjimkou osob, které aktivně řeší nepříznivou bytovou situaci a spolupracují s odborem sociálním MČ Prahy 10.

⁶ Výši příjmů domácnosti žadatel dokladuje za 12 kalendářních měsíců před podáním žádosti o pronájem bytu, příp. posledním Přiznáním k dani z příjmů.

B. OBN doručenu 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. U žadatelů na předních místech v evidenci (dle bodového hodnocení), kteří budou pravděpodobně potřebovat pomoc při zabydlení⁷, požádá KBP Odbor sociální o provedení sociálního šetření.

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 může doporučit kratší než standardní dobu nájmu.

G. Doporučení KBP bude nadále předáno k projednání RMČ. Pokud RMČ rozhodne o pronájmu bytu, bude žadatel vyzván k vyzvednutí protokolu o prohlídce nabízeného bytu.

H. U bytů pro osoby v sociální tísní s potřebou sociální práce KBP informuje OSO o návrhu na 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.

I. Pokud RMČ pronájem bytu schválí, připraví OBN smlouvu o nájmu bytu a písemně (či jinou dohodnutou formou) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud žadatel ze závažných důvodů odmítne ke schválenému bytu uzavřít nájemní smlouvu, může mu být po doporučení KBP ve zvláštním případě učiněna ještě jedna nabídka (o pronájmu bytu opět rozhodne RMČ). 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. 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.

⁷ Například u žadatelů bez domova, u žadatelů bydlících na ubytovně atd.

J. V případě, že KBP shledá důvody hodné zvláštního zřetele, může v odůvodněných případech doporučit RMČ uzavření nájemní smlouvy mimo kritéria těchto Zásad. Toto ustanovení může být použito pouze ve výjimečných případech, kdy by obvyklý postup podle Zásad mohl být pro obec ekonomicky méně výhodný, mohly by být porušeny dobré mravy či zásady dobré správy.

VI. Pronájem jiného bytu

Tato kapitola se nevztahuje na kategorii I. B Byty v zájmu obce a I. C Byty s tržní výší nájemného. Pro kategorii I. B 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 bude žádost 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.
- jiného bytu formou výměny mezi žadateli, je nutné doložit souhlas obou stran a v případě výměny mezi městskými částmi nebo městskou částí a hl. m. Prahou také souhlas příslušné městské části, respektive hl. m. Prahy.

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 roky⁸.
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.

V případě žadatelů starších 65 let může KBP po uplynutí standardní doby nájmu (2 roky) doporučit uzavření smlouvy na dobu neurčitou.

⁸ Případně kratší, pokud to doporučí navrhující subjekt.

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. Poskytnutí bytu po výpovědi

Pokud byl nájem bytu ukončen výpovědí z důvodů neplacení nájemného nebo nákladů na služby spojené s užíváním bytu nájemcem, je s tímto nájemcem možné uzavřít novou nájemní smlouvu k témuž bytu. To však pouze za situace, že bude dlužná částka MČ Praha 10 uhrazena do 30 dnů od doručení výpovědi. Uzavření nájemní smlouvy v takovém případě schvaluje RMČ na základě doporučení KBP.

X. 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.

Příloha č. 1**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
- čestné prohlášení, že se žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí, resp. bude sdílet domácnost, neúčastnili privatizace bytů z majetku státu, kraje nebo MČ Praha 10
- 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 pobytu⁹ na území MČ Praha 10

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

II. Bytová nouze Pozn.: Dvě dílčí kritéria, body za ně se sčítají. Žadatel může získat maximálně 13 bodů.

Délka bytové nouze¹⁰

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

Závažnost bytové nouze

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

⁹ 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, a to s výjimkou osob, které aktivně řeší nepříznivou bytovou situaci a spolupracují s odborem sociálním MČ Prahy 10.

¹⁰ Charakteristika bytové nouze vychází z ETHOS - Evropská typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení, dostupná online na https://www.feantsa.org/download/cz__8621229557703714801.pdf

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

Počet nezaopatřených dětí v domácnosti¹¹

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

Věk dětí v domácnosti¹²:

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 ¹³	2 body
těhotenství	2 body
samoživitel	2 body

IV. Rizikové situace a překážky Pozn.: Body se sčítají. Žadatel může získat maximálně 10 bodů.

žadatel (nebo člen jeho domácnosti) 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

¹¹ Za nezaopatřené dítě se považuje dítě nejdéle do 26 let za předpokladu, že se soustavně připravuje na budoucí povolání.

¹² V případě přítomnosti více dětí různého věku se přidělují body pouze za dítě ve spodní věkové kategorii

¹³ V případě, že se k této možnosti a k její realitě kladně vyjádří OSPOD.

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
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

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.

Zápis z Komise bytové politiky

č. P10-223583/2023

**STANOVISKO Komise bytové politiky k projednání Zásad pronajímání bytů
č. KBP/8/1/2023 ze dne 18. 9. 2023
k návrhu Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10**

Komise bytové politiky

I. SCHVALUJE**Znění nových Zásad pronajímání bytů svěřených městské části Praha 10.**

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
7	5	1	1	0

Ing. Michal Narovec – předseda KBP

