

ZÁSADY PRONAJÍMÁNÍ BYTŮ MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA-VINOŘ

(dále jen „Zásady“)

Část I. Deklaratorní ustanovení

Městská část Praha-Vinoř (dále jen „MČ Vinoř“) pronajímá obecní byty, k nimž vykonává vlastnická práva v souladu se zákonem číslo 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, vyhláškou hl. m. Prahy číslo 55/2000 Sb., Statut HMP, s příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy v platném znění.

Tyto zásady určují principy, na kterých bude přidělování bytů probíhat, pravidla pro postup žadatelů o pronájem bytů, kompetence orgánů městské části a stanovují rozdělení bytového fondu do kategorií určujících způsob využití jednotlivých bytů.

Pro účely těchto zásad se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení, případně jako ateliér a nachází se v bytovém domě (dále jen „byt“).

Část II. Pronájem bytů

I. Způsoby pronájmu bytu

- 1) MČ Vinoř pronajímá byty na základě usnesení Rady MČ Vinoř.
- 2) Způsoby pronájmu bytů ve svěřené správě MČ Vinoř jsou následující:
 - a) pronájem bytů na základě výběru nájemníků RMČ
 - byty pronajímané na základě výběru nájemníků RMČ jsou uvedeny v příloze č. 3 těchto Zásad
 - b) pronájem bytů vyčleněných pro potřeby startovacího a sociálního bydlení
 - byty pronajímané na základě výběru nájemníků RMČ jsou uvedeny v příloze č. 4 těchto Zásad
 - c) pronájem bytů v mimořádných případech
 - pronájem bytů na základě individuálního rozhodnutí RMČ
 - pronájem krizových bytů

II.

Podání žádosti o pronájem obecního bytu

1) Do evidence bude zapsán pouze žadatel, který předloží řádně vyplněnou „Žádost o nájem obecního bytu“ (dále jen „žádost“) a řádně vyplněný „Dotazník pro seznam žadatelů o nájem bytu“ (dále jen „dotazník“). Žadatel o pronájem bytu podává žádost osobně na předepsaném tiskopise "Žádost o nájem obecního bytu" (příloha č. 1) na podatelnu Úřadu MČ Vinoř popř. prostřednictvím poštovní přepravy. Žádost je následně předána a zpracována úřadem MČ Vinoř (dále jen „ÚMČ“). Za správnost a úplnost vyplnění dotazníku, jakož i pravdivost uvedených údajů odpovídá žadatel. Žadatel je povinen všechny náležitosti a okolnosti prokazatelně doložit a jejich změnu do 30 dnů oznámit ÚMČ.

2) Náležitosti žádosti o nájem obecního bytu:

1. Jméno, příjmení, všechna dřívější (i rodné) příjmení žadatele.
2. Trvalé bydliště, rodinný stav, rodné číslo, státní příslušnost, spojení (e-mail, telefon).
3. Manžel/manželka, druh/družka, registrovaný partner/partnerka žadatele - jméno, příjmení, všechna dřívější (i rodné), trvalé bydliště, rodinný stav, rodné číslo, státní příslušnost, spojení (e-mail, telefon).
4. Jiné osoby, příslušníci domácnosti, kteří se spolu s nájemcem nastěhují do pronajatého bytu - jméno, příjmení, všechna dřívější (i rodné), trvalé bydliště, rodinný stav, vztah k žadateli, rodné číslo, státní příslušnost.
5. Odůvodnění žádosti o pronájem bytu.
6. Čestné prohlášení žadatele, manžela/manželky, druhu/družky či dalších dospělých osob, které budou žít spolu s nájemcem v pronajatém bytě o existenci a počtu vůči nim zahájených a probíhajících exekučních řízení.
7. Další přílohy - aktuální doklad o příjmech žadatele i ostatních osob příslušníků domácnosti, případně další přílohy.
8. Dosavadní bytové poměry žadatele (celková podlahová výměra), počet osob skutečně žijících a trvale hlášených v bytě a jejich vztah k žadateli.
9. Závažné sociální, zdravotní, rodinné důvody, podporující žádost o přidělení bytu.
10. Doba trvalého pobytu v Praze-Vinoři.
11. Datum vyplnění žádosti, podpis žadatele.
12. Fotokopie dokladů, které potvrzují tvrzení žadatele uvedená v žádosti, případně oprávněnost žádosti (např. soudních rozhodnutí, apod.)

3) Žádost o pronájem bytu může podat občan České republiky nebo občan jiného státu Evropské unie nebo rezident dlouhodobě pobývajícím na území ČR ve smyslu směrnice Rady 2003/109/ES, který:

- a) je fyzická osoba, která dovršila 18 let věku, je způsobilá k právním úkonům a má na území MČ Vinoř trvalý pobyt minimálně 1 rok před podáním žádosti,
- b) není vlastníkem nemovitosti určené k bydlení nebo samostatné bytové jednotky v Praze či Středních Čechách (platí i pro manžela/manželku žadatele či jinou spolužijící osobu), případně není nájemcem družstevního bytu v téže lokalitě. Je-li osoba spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení nebo samostatné bytové jednotky (platí i pro manžela / manželku žadatele), uvede v žádosti, kdo a jakým způsobem nemovitost užívá,
- c) nemá vůči MČ Vinoř dluhy po lhůtě splatnosti a nebyla za období posledních 24 měsíců v prodlení s úhradou jakéhokoliv závazku vůči MČ Vinoř,

- d) nedostal v minulosti výpověď z nájmu bytu z důvodu hrubého porušení povinnosti nájemce, či porušení povinnosti zvláště závažným způsobem, spočívající zejména v nehrazení nájemného,
- e) nezbavil se (daroval, prodal či opustil) 1 rok před podáním žádosti bez vážného důvodu vlastnictví nemovitosti určené k bydlení,
- f) je bezúhonný, což prokáže doložením výpisu z rejstříku trestů ČR, ne starším než tři měsíce.

4) Žadatel současně v žádosti uvede, zda je s ním vedeno exekuční či insolvenční řízení a MČ Vinoř je oprávněna tyto informace v interní evidenci i veřejných rejstřících kontrolovat.

5) Žádost o pronájem obecního bytu nelze převést na jinou fyzickou osobu, a to včetně osob blízkých.

6) Žadatel může být zapsán pouze do jediné evidence na území hl. m. Prahy. Pokud manžel/ka žádá o nájem bytu na jiné městské části, je povinen tuto skutečnost doložit.

III.

Evidence žádosti o pronájem obecního bytu

1) MČ Vinoř vede evidenci žádostí o pronájem bytů (dále jen „seznam žadatelů“). Na nájem bytu není právní nárok, tzn. MČ Vinoř není povinna uzavřít se žadatelem nájemní smlouvu a žadatel není oprávněn se domáhat uzavření nebo zajištění uzavření jakékoliv nájemní smlouvy.

2) Žádosti o pronájem obecního bytu jsou evidovány v seznamu žadatelů podle data podání žádosti.

3) ÚMČ nejpozději do 30 dnů od podání žádosti uvědomí písemně žadatele o zařazení, popř. nezařazení žádosti do seznamu žadatelů o nájem obecního bytu.

4) Bude-li u žádosti o pronájem obecního bytu zjištěn nedostatek formálního charakteru, bude žadatel vyzván k jeho odstranění, a to ve lhůtě do 30 dnů od jeho zjištění.

5) Žadatel o pronájem obecního bytu je povinen svou žádost o nájem obecního bytu každoročně nejpozději do 30.9. následujícího kalendářního roku aktualizovat formou předepsaného tiskopisu (Příloha č. 2), který bude k dispozici na ÚMČ a webových stránkách MČ Vinoř. Pokud se tak nestane, ÚMČ žadatele z evidence vyřadí.

6) Žadatel je povinen oznámit ÚMČ každou změnu, která je podstatná pro rozhodnutí o zařazení žadatele do seznamu žadatelů, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy tato změna nastala.

7) Nesplnění jakékoli povinnosti ze strany žadatele má za následek možnost vyřazení žadatele ze seznamu žadatelů o nájem obecního bytu.

8) O vyřazení žádosti ze seznamu žadatelů o nájem obecního bytu je oprávněna rozhodnout RMČ, a to zpravidla v těchto případech:

- a) zjistí-li se prokazatelným způsobem, že žadatel při podání, změně, nebo doplnění své žádosti o pronájem obecního bytu uvedl neúplné, nesprávné nebo nepravdivé údaje,
- b) přestane-li žadatel splňovat podmínky pro podání žádosti a zařazení do seznamu žadatelů uvedené těchto zásadách,
- c) je-li bytová potřeba žadatele vyřešena jinak než nájmem obecního bytu,
- d) v případě, že z důvodů na straně žadatele nebude nájemní smlouva uzavřena do 15 dnů od doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy,
- e) žadatel neprovedl aktualizaci žádosti,
- f) žadatel opakovaně odmítl byt nabídnutý MČ Vinoř,
- g) žadatel neoznámil změnu skutečností, rozhodných pro posouzení žádosti,
- h) z jiného závažného důvodu, jež odůvodňuje vyřazení žadatele, zejména pak z důvodu odporujícímu principům a smyslu využití bydlení v obecních bytech.

9) O vyřazení žádosti o pronájem obecního bytu ze seznamu žadatelů uvědomí ÚMČ žadatele písemně do 30 dnů od schválení vyřazení.

IV.

Oddíl 1

Pronájem bytů na základě výběru nájemníků RMČ

1) Pronájem bytů na základě výběru nájemníků RMČ je uplatňován u všech bytů uvedených v příloze č. 3.

2) Nájemce do bytů uvedených v příloze č. 3 vybírá a schvaluje ze seznamu žadatelů RMČ.

3) Nájemní smlouva na byt uvedený v příloze č. 3 bude uzavřena na základě níže uvedených podmínek:

a) Smlouvu k nájmu bytu uvedeného v příloze č. 3 je vybraný žadatel povinen uzavřít nejpozději do 15 dnů od výzvy k uzavření nájemní smlouvy.

b) Nájemní smlouva bude s vybraným žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí RMČ na dobu určitou – 1 rok. Nájemní smlouva může být prodloužena na základě rozhodnutí RMČ, pokud o to nájemce písemně, ve lhůtě 90 dnů před skončením platnosti nájemní smlouvy, požádá. Smlouva může být prodloužena i opakovaně, nicméně každé takové prodloužení může být nejdéle o 3 roky.

Při rozhodování o prodloužení nájemní smlouvy se bude posuzovat především, zda trvají důvody, na jejichž základě byl nájemci byt pronajat a zda plní nájemce povinnosti viz písm. c) tohoto odstavce.

c) RMČ může ke smluvnímu vztahu po celou dobu jeho trvání přijímat ad hoc rozhodnutí. Při rozhodování RMČ bude brán zřetel na řádné plnění povinností spojených s nájmem bytu ze strany nájemce bytu, zejména:

- povinnost nájemce bytu řádně a včas hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu,
- povinnost nájemce bytu a osob, které žijí s nájemcem v bytě, řádně užívat byt, společné prostory domu a zařízení domu a neporušovat dobré mravy v domě,
- povinnost nájemce bytu písemně oznámit pronajímateli veškeré změny počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

d) Vybraný žadatel je povinen před uzavřením nájemní smlouvy k bytu uvedenému v příloze č. 3 uhradit peněžitou jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného. Pronajímatel se zavazuje po skončení nájmu vrátit jistotu nájemci, přičemž má právo započíst si, co mu nájemce dluží z titulu neuhrazeného nájemného, úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, náhradu škody na majetku, jakož i z titulu (ne)plnění dalších povinností nájemce.

4) Nájemné v bytech uvedených v příloze č. 3 je stanoveno následovně:

	Do 31.3.2024	Od 1.4.2024
nájemní byty dle přílohy č. 3 s výjimkou bytů v ul. Křemílková 245	160,- Kč/m²/měsíc	177,- Kč/m²/měsíc
nájemní byty dle přílohy č. 3 v ul. Křemílkova 245 (stará)	149,- Kč/m²/měsíc	164,- Kč/m²/měsíc
nájemní byty dle přílohy č. 3 v ul. Křemílkova 245 (nová)	179,- Kč/m²/měsíc	198,- Kč/m²/měsíc

V částce za m² není zahrnuto nájemné za předměty vybavení bytu. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu, jejich výše, v návaznosti na počet osob, které budou byt užívat, budou v případě uzavření nájemní smlouvy připočteny k celkovému měsíčnímu předpisu nájemného.

Oddíl 2

Pronájem bytů vyčleněných pro potřeby sociálního a startovacího bydlení

1) Pravidla pro pronájem bytů vyčleněných pro potřeby sociálního bydlení (dále jen „Sociální byt“) a startovacího bydlení (dále jen „Startovací byt“) jsou uplatňována u všech bytů uvedených v příloze č. 4.

2) Nájemce do bytů uvedených v příloze č. 4 vybírá a schvaluje ze seznamu žadatelů RMČ, a to po předchozím celkovém zhodnocení sociální situace rodiny žadatele.

3) Nájemní smlouva na sociální a startovací byt bude uzavřena na základě níže uvedených podmínek:

a) Smlouvu k nájmu bytu je vybraný žadatel povinen uzavřít nejpozději do 15 dnů od výzvy k uzavření nájemní smlouvy.

b) Nájemní smlouva bude s vybraným žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí RMČ na dobu určitou – 1 rok. Nájemní smlouva může být prodloužena na základě rozhodnutí RMČ, pokud o to nájemce písemně, ve lhůtě 90 dnů před skončením platnosti nájemní smlouvy, požádá. Smlouva může být prodloužena i opakovaně. Nájemní vztah bude trvat nejdéle 5 let, a to z důvodu, aby bylo možné byt přidělit novým budoucím žadatelům. RMČ může ke smluvnímu vztahu po celou dobu jeho trvání přijímat ad hoc rozhodnutí.

Žadatel po skončení lhůty 5 let může požádat o přidělení bytu dle čl. IV oddílu 1.

Při rozhodování o prodloužení nájemní smlouvy se bude posuzovat především, zda trvají důvody, na jejichž základě byl nájemci byt pronajat, sociální situace v rodině žadatele a zda plní nájemce povinnosti viz písm. c) tohoto odstavce.

c) RMČ může ke smluvnímu vztahu po celou dobu jeho trvání přijímat ad hoc rozhodnutí. Při rozhodování RMČ bude brán zřetel na řádné plnění povinností spojených s nájmem bytu ze strany nájemce bytu, zejména:

- povinnost nájemce bytu řádně a včas hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu,
- povinnost nájemce bytu a osob, které žijí s nájemcem v bytě, řádně užívat byt, společné prostory domu a zařízení domu a neporušovat dobré mravy v domě,
- povinnost nájemce bytu písemně oznámit pronajímateli veškeré změny počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

d) Vybraný žadatel není povinen před uzavřením nájemní smlouvy k bytu určenému pro sociální či startovací bydlení uhradit peněžitou jistotu.

4) Nájemné v sociálních bytech je stanoveno následovně:

	Do 31.3.2024	Od 1.4.2024
sociální bydlení 1.-2. rok nájmu	100,- Kč/m²/měsíc	110,- Kč/m²/měsíc
sociální bydlení 3.-4. rok nájmu	120,- Kč/m²/měsíc	132,- Kč/m²/měsíc
sociální bydlení 5. rok nájmu	140,- Kč/m²/měsíc	154,- Kč/m²/měsíc

Vybraný žadatel ve věku nad 75 let má nárok na uzavření nájemní smlouvy na minimálně 3 roky s prodloužením pokaždé o tři roky za cenu: 120,-Kč do 31.3.2024 / 132,-Kč od 1.4.2024.

5) Nájemné ve startovacích bytech je stanoveno následovně:

	Do 31.3.2024	Od 1.4.2024
startovací bydlení 1.-3. rok nájmu	140,- Kč/m²/měsíc	154,- Kč/m²/měsíc
startovací bydlení 4.-5. rok nájmu	150,- Kč/m²/měsíc	166,- Kč/m²/měsíc

V částce za m² není zahrnuto nájemné za předměty vybavení bytu. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu, jejich výše, v návaznosti na počet osob, které budou byt užívat, budou v případě uzavření nájemní smlouvy připočteny k celkovému měsíčnímu předpisu nájemného.

Oddíl 4

Pronájem bytů v mimořádných případech

- 1) RMČ může v mimořádných případech svým usnesením rozhodnout o pronájmu jakéhokoliv bytu z jakékoli kategorie dle svého uvážení.
- 2) RMČ bude postupovat dle předchozího odstavce vždy v případě rozhodnutí o pronájmu služebního bytu konkrétnímu žadateli. Na práva a povinnosti se použijí ustanovení §2297 a násl. občanského zákoníku a přiměřeně také ustanovení Části II čl. IV oddílu 1 těchto zásad. Pro vyloučení všech pochybností se deklaruje, že nájem služebního bytu skončí nájemci posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci, v jejíž souvislosti s ním byla nájemní smlouva uzavřena.

Část III.

Uzavírání nájemních smluv

- 1) Agendu nájemních smluv na pronájem bytů ve svěřené správě MČ Vinoř zajišťuje ÚMČ.
- 2) Nájemní smlouvy na pronájem bytů ve svěřené správě MČ Vinoř jsou uzavírány na základě rozhodnutí RMČ. Nájem je sjednáván na dobu určitou dle podmínek uvedených výše a v nájemní smlouvě, nerozhodne-li RMČ jinak.
- 3) V případě, že nájemní smlouva nebude uzavřena do 15 dnů od výzvy k uzavření smlouvy, a to z důvodu na straně žadatele, uvědomí ÚMČ žadatele o zrušení svého návrhu na uzavření nájemní smlouvy a byt bude pronajat jinému žadateli; původní žadatel, který opakovaně nájemní smlouvu neuzavřel, může být vyřazen ze seznamu žadatelů o nájem obecního bytu.
- 4) Nájemní smlouva bude vždy krom obligatorních náležitostí dle zákona č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, obsahovat inflační doložku a informaci o tom, že nájemce je povinen dělat drobné opravy a běžnou údržbu bytu v souladu se zákonnými a podzákonnými právními předpisy.

Část IV.

Ustanovení ostatní

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy a je důvodem pro její vypovězení ze strany pronajímatele. Souhlas s podnájemem bytu nebo jeho části vydává na základě usnesení RMČ MČ Vinoř.

Část V.
Ustanovení přechodná a závěrečná

- 1) Stávající pronájmy obecných bytů se řídí smluvními podmínkami dohodnutými v jednotlivých nájemních smlouvách a platnými právními předpisy. Jakékoli nové právní jednání, tzn. zejména nové nájemní smlouvy a veškeré dodatky ke všem nájemním smlouvám, se řídí již těmito zásadami.
- 2) Pro případ, že by kdykoli po dobu platnosti těchto zásad nebyl konkrétní byt uveden ani v příloze č. 3, ani příloze č. 4 těchto zásad a netýkalo se ho žádné speciální ustanovení těchto zásad, bude na takový byt pohlíženo, jako kdyby byl uveden v příloze č. 3 (pronájem na základě výběru nájemníků RMČ).
- 3) Tyto zásady a podmínky pro pronájem bytů ve svěřené správě MČ Vinoř byly schváleny RMČ dne 19.4.2023 pod č. usnesení R 20/627/2023 s účinností ode dne 1.5.2023.
- 4) Ceny nájemného v bytech s účinností od 1.4.2024 byly schváleny RMČ dne 21.2.2024 pod č. usnesení č. R/51/877/2024.

Příloha č. 1 – Žádost o nájem obecního bytu

Příloha č. 2 – Aktualizace žádosti o nájem obecního bytu

Příloha č. 3 – Seznam bytů určených k výběru nájemníků RMČ

Příloha č. 4 – Seznam bytů určených k sociálnímu a startovacímu bydlení