

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 2769
ze dne 7.12.2020

*k návrhu na změnu Pravidel pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností
v objektech HMP nesvěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových
domech ve vlastnictví bytových družstev schválených usnesením Rady HMP č. 1154
ze dne 8. 6. 2020*

Rada hlavního města Prahy

I. z r u š u j e

přílohu č. 1 k usnesení Rady HMP č. 1154 ze dne 8. 6. 2020

II. s c h v a l u j e

1. Pravidla pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
2. text vzorového dokumentu Uznání dluhu a dohoda o splátkách dle přílohy č. 2 tohoto usnesení

III. u k l á d á

1. MHMP - OBF MHMP

1. postupovat v souladu s "Pravidly" dle bodu II.1. tohoto usnesení

Kontrolní termín: 31.12.2020

Kontrolní termín: 31.12.2021

2. zpracovávat k projednání v Radě HMP návrhy o Uznání dluhu a dohodu o splátkách dle bodu II.2. tohoto usnesení v souladu s "Pravidly" dle bodu II.1. tohoto usnesení

Kontrolní termín: 31.12.2020

Kontrolní termín: 31.12.2021

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
primátor hl.m. Prahy

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský
Tisk: R-38366
Provede: MHMP - OBF MHMP
Na vědomí: odborům MHMP

P R A V I D L A

pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev

dále jen Pravidla

Základním východiskem Pravidel je, aby pomoc při zajištění odpovídajícího bydlení byla vždy adresná a sociálně citlivá, přičemž bude důsledně dbáno na to, aby byla poskytnuta jen těm, kteří ji opravdu potřebují.

O pronájmu/podnájmu konkrétního bytu nebo o nájmu konkrétní ubytovací místnosti rozhoduje RHMP.

Pronájem/podnájem bytu nebo pronájem ubytovací místnosti podle Pravidel není nárokový - a to ani v případě, že žadatel splní všechna kritéria uvedená v těchto Pravidlech podle charakteru podané žádosti o byt.

Prodloužení doby nájmu/podnájmu bytu nebo nájmu ubytovací místnosti podle Pravidel není nárokové – a to ani v případě, že nájemce/podnájemce splní všechna kritéria uvedená v těchto Pravidlech.

Dosud nevyřízené žádosti (*tj. žádosti, které nebyly k datu schválení těchto Pravidel vyřazeny, nebo schváleny v RHMP*) budou řešeny podle těchto Pravidel.

Smlouvy o nájmu/podnájmu bytu nebo smlouvy o nájmu ubytovací místnosti uzavřené před účinností těchto Pravidel, budou průběžně prodlužovány resp. uzavírány nově podle těchto Pravidel.

OBF MHMP má právo zohlednit dispoziční řešení nabízeného/pronajatého/podnajatého bytu tak, aby odpovídalo počtu členů domácnosti žadatele/uživatele.

Seznam zkratk a pojmů užívaných v Pravidlech:

EU – Evropská unie

HMP – Hlavní město Praha

MČ – městská část

ÚMČ – úřad městské části

RMČ – Rada městské části

RHMP – Rada hlavního města Prahy

MHMP – Magistrát hlavního města Prahy

OBF MHMP – Odbor bytového fondu MHMP (příp. jiný odbor při změně organizačního řádu MHMP)

SOV MHMP – Odbor sociálních věcí (příp. jiný odbor při změně organizačního řádu MHMP)

SEN – byt pro seniory

BVP – byt pro vybrané profese

BOST – byt pro osoby v sociální tísni

BZU – byt zvláštního určení

TP – trvalý pobyt

Pojmem „PS“ se rozumí „Pracovní skupina pro posuzování žádostí ze zdravotních a sociálních důvodů“, která je poradním orgánem radního HMP pro oblast bydlení.

Pojmem „Navrhující subjekt“ se rozumí zaměstnavatel žadatele o byt z kvóty „Vybrané profese“, případně nájemcův/podnájemcův aktuální zaměstnavatel, který má RHMP schválenou kvótu bytů HMP, v případě domovníckých bytů příslušná správní společnost, v případě učitelů, zdravotníků, sociálních pracovníků a pracovníků v sociálních službách příslušný odbor MHMP.

Pojmem „Nevypořádané finanční závazky“ se rozumí skutečnost, že žadatel má dluh vůči HMP, který žádnou formou pravidelně nesplácí.

Pojmem „Předběžná nabídka“ se rozumí nabídka pronájmu bytu/ubytovací místnosti žadateli o SEN, BOST a BZU, kterého k řešení doporučila PS.

Pojmem „Nabídka“ se rozumí nabídka pronájmu/podnájmu bytu nebo nabídka ubytovací místnosti žadateli o BVP.

I. Určení bytů

Z priorit a stavebně-technických požadavků pro specifické skupiny vyplývá i určení bytů:

- Byty pro seniory (SEN) jsou určeny jako pomoc skupině občanů – seniorů, při zajištění odpovídajícího malometrážního bytu za snížené nájemné, pokud senior bydlí v bytě, který nevyhovuje jeho potřebám a možnostem (např. pro velikost, nákladovost, bariérovost bytu apod.) a nemá možnost řešit situaci vlastními prostředky. Podpora seniorů je dvojí. Spočívá jednak v nabídce pronájmu SEN a zároveň v poskytnutí sníženého nájemného.
- Byty zvláštního určení pro osoby s porušenou funkcí pohybového ústrojí (BZU) jsou výhradně určeny jako pomoc osobám, které mají postižení pohybového ústrojí, a které nemohou svou bytovou situaci řešit vlastními prostředky. Podpora osob zdravotně postižených je dvojí. Spočívá jednak v nabídce pronájmu BZU a zároveň v poskytnutí sníženého nájemného.
- Byty pro osoby v sociální tísní (BOST) jsou určeny pro osoby, které se ne z vlastní vůle ocitly v bytové nouzi, případně jim bytová nouze akutně hrozí, a tuto situaci nejsou schopny řešit vlastními prostředky ani s pomocí MČ dle TP žadatele. Vzhledem k velmi tíživé situaci žadatelů a jejich komplexním potřebám podpory se u této kategorie předpokládá nabídka podpory sociální práce, případně dalších služeb.
- Byty pro vybrané profese (BVP). Vybranými profesemi jsou pro účely těchto pravidel žadatelé, kteří jsou navrhováni státními orgány a organizacemi, poskytovateli registrovaných sociálních služeb v krajské síti HMP či veřejnou správou, soudy, orgány HMP, organizacemi, jejichž zřizovatelem je HMP s výjimkou Městské policie HMP a příslušnými odbory MHMP a to v rámci kvóty bytů schválené RHMP.

II. Evidence žadatelů o pronájem/podnájem bytu

OBF MHMP vede evidenci žadatelů o byt. Evidenci vede odděleně podle určení bytů dle bodu I. těchto Pravidel.

Žádost podává vždy jedna osoba. Vícečlenné domácnosti podávají jednu společnou žádost. V tomto případě dodávají doklady o všech osobách, které v době podání žádosti sdílejí společnou domácnost (dále členové domácnosti), příp. o osobách, které se spolu s žadatelem budou stěhovat do bytu/ubytovací místnosti.

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 OBF MHMP doplnit aktuální doklady.

Do evidence bude zapsán pouze žadatel, který předloží žadatelem podepsanou žádost na předepsaném formuláři a všechny požadované doklady dle Přílohy č. 1 těchto Pravidel. V případě potřeby OBF MHMP další doklady vyžádá písemnou či jinou vhodnou formou.

Pokud žadatel o BOST nedoloží požadované doklady, nebudou žadatelem uváděné skutečnosti bodově ohodnoceny dle Přílohy č. 2 těchto Pravidel.

III. Společná a specifická vstupní kritéria pro zařazení do evidence žadatelů o byt

Pokud žadatel nesplňuje některé ze společných či specifických vstupních kritérií pro daný byt, OBF MHMP žádost nezařadí do evidence. O této skutečnosti bude žadatel vyrozuměn písemnou formou.

<i>Kritérium</i>	<i>SEN</i>	<i>BZU</i>	<i>BOST</i>	<i>BVP</i>
1. Žadatel je občanem EU.	x	x	x	x
2. 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 - s výjimkou případů, kdy po něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval k trvalému bydlení pouze tuto nemovitost.	x	x	x	x
3. Žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP týkající se bytu či nebytového prostoru (viz „pojmy“, str. 2)	x	x	x	x
4. Žadatel je povinen v případě potřeby umožnit pracovníkům MHMP a ÚMČ provedení místního šetření.	x	x	x	

5. Žadatel musí být hlášen k TP na území HMP, případně prokázat skutečný pobyt na území HMP ¹	x	x	x	
6. Žadatel je bez bytu, v nevyhovujícím bytě nebo jeho bydlení v bytě je nejisté / akutně ohroženo	x	x	x	
7. Žadatel, příp. i další člen společné domácnosti žadatele je ke dni podání žádosti poživatelem starobního důchodu, případně starší 65 let	x			
8. Žadatel má porušenou funkci pohybového ústrojí doloženou aktuální lékařskou zprávou.		x		
9. Reziduální příjem ² domácnosti (společně posuzovaných osob) žadatele nesmí přesáhnout 2,25násobek životního minima. Tato podmínka se nevztahuje na rodiny pěstounů.			x	
10. Žadatelem musí být výhradně příslušník/zaměstnanec, který je navržen státními orgány a organizacemi, poskytovateli registrovaných sociálních služeb v krajské síti HMP či veřejnou správou, soudy, orgány HMP, organizacemi, jejichž zřizovatelem je HMP s výjimkou zaměstnanců Městské policie HMP a příslušnými odbory MHMP a to rámci kvóty bytů schválené RHMP.				x
11. Žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost, nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení na území HMP a Středočeského kraje, ani mít právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu, s výjimkou případů, že po nich nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užívali k trvalému bydlení.				x

¹ Pro doložení skutečného pobytu lze použít například potvrzení o zaměstnání na území HMP, potvrzení o docházce dětí do školy či předškolního zařízení na území HMP, historii ubytovacích smluv, či potvrzení sociálního pracovníka o dlouhodobém kontaktu s klientem.

² Příjem, který domácnosti zbude po odečtení aktuálně platného normativu nákladů na bydlení. Výši příjmů domácnosti žadatel dokladuje za 12 kalendářních měsíců před podáním žádosti o byt, příp. posledním Přiznáním k dani z příjmů. Do posuzovaného příjmu se nezapočítává příp. exekovaná část příjmu.

IV. Možné důvody k vyřazení žadatele z evidence

- Zjištění, že žadatel uvedl nepravdivé informace.
- Žadatel podá neúplnou žádost, kterou ani po vyzvání nedoplní.
- Pominou důvody, pro které byl žadatel zařazen do evidence.
- PS konstatuje, že žadatel není v bytové nouzi.
- Žadatel se k nabídce pronájmu/podnájmu bytu nebo k nabídce pronájmu ubytovací místnosti bez vážných důvodů nevyjádří ve lhůtě do 30 kalendářních dnů ode dne jejího obdržení.
- Žadatel opakovaně a bez vážných důvodů odmítne nabízený byt/ubytovací místnost.
- Žadatel odmítne uzavřít nájemní/podnájemní smlouvu.
- Žadatel odmítne převzít byt/ubytovací místnost, přestože podepsal nájemní/podnájemní smlouvu.

Novou žádost může žadatel podat nejdříve po dvou letech ode dne doručení sdělení o vyřazení z evidence; případně, pokud došlo ke změně rozhodných skutečností i ve lhůtě kratší.

V. Postup projednávání žádosti

1. Žadatel podá vyplněnou žádost na předepsaném formuláři, doplní ji všemi požadovanými doklady jejichž seznam je přílohou předepsaného formuláře a kompletní žádost doručí do podatelny MHMP.
2. OBF MHMP doručitou žádost zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované doklady, vyzve žadatele k jejich doplnění.
3. Jestliže žadatel ve lhůtě do 60 kalendářních dnů doklady nedoplní, OBF MHMP jeho žádost vyřadí z evidence. O této skutečnosti bude žadatel vyrozuměn písemnou formou.
4. Pokud v případě žádosti o BOST není doloženo sociální šetření či sdělení o sociální situaci ÚMČ dle trvalého či skutečného pobytu žadatele, OBF MHMP vyžádá provedení sociálního šetření či sdělení o sociální situaci dle metodiky MHMP u příslušného ÚMČ, příp. u SOV MHMP. U žadatelů opouštějících pobytové sociální služby, ústavní péči, psychiatrickou nemocnici, výkon trestu odnětí svobody či jiná podobná zařízení, postačuje sociální šetření potvrzené registrovaným poskytovatelem sociálních služeb, či danou institucí.
5. Pokud nedojde k vyřazení žádosti pro nesplnění kritérií či pro neúplnost dokladů, bude
 - a) žádost o SEN, o BZU, o BOST předložena na program jednání PS

V případě žádosti o BOST žádost OBF MHMP předběžně ohodnotí dle bodového hodnocení dle Přílohy č. 2 těchto Pravidel.

PS žádost projedná a

- u žádosti o BOST zkontroluje předběžné bodové hodnocení dle Přílohy č. 2 těchto Pravidel
- u žádosti o SEN vyhodnotí potřebu podpory a příp. navrhne vyhodnocení potřeb poskytovatelem služeb či sociálním odborem ÚMČ, na jehož území se bude nabízený byt nacházet

PS doporučí/nedoporučí pronájem bytu/ubytovací místnosti zejm. s ohledem na disponibilitu vhodných bytových jednotek/ubytovacích místností, na bodové hodnocení vzhledem k ostatním žadatelům v evidenci a k naléhavosti bytové nouze, s ohledem na cíle stanovené RHMP pro specifické cílové skupiny a po posouzení dalších rozhodných skutečností.

PS také doporučí dobu nájmu a může v odůvodněných případech doporučit snížené nájemné.

Pokud PS doporučí pronájem bytu/ubytovací místnosti, bude žadateli zaslána předběžná nabídka na prohlídku bytu/ubytovací místnosti.

Pokud PS nedoporučí pronájem bytu/ubytovací místnosti, resp. doporučí její dočasné odložení, zůstane žádost v evidenci.

Pokud PS konstatuje, že žadatel není v bytové nouzi, bude žádost vyřazena z evidence.

b) žadateli o BVP zaslána nabídka bytu/ubytovací místnosti.

6. Pokud žadatel o SEN předběžnou nabídku přijme, OBF MHMP připraví návrh na pronájem bytu/ubytovací místnosti ke schválení RHMP.

Pokud žadatel o BVP nabídku přijme, OBF MHMP připraví návrh na pronájem bytu/ubytovací místnosti nebo na podnájem bytu ke schválení RHMP.

Pokud žadatel o BZU, o BOST předběžnou nabídku přijme, OBF MHMP předá sociálnímu odboru ÚMČ, na jehož území se nabízený byt nachází, relevantní podklady, na základě kterých ÚMČ posoudí a vyhodnotí potřeby podpory domácnosti žadatele a možnosti jejich zajištění. Vyhodnocení zašle OBF MHMP.

Pokud OBF MHMP vyhodnocení od ÚMČ neobdrží do 30 dnů ode dne předání podkladů, požádá o zajištění potřeb podpory a koordinaci podpory SOV MHMP.

V případě, že žadatel dlouhodobě spolupracuje s registrovaným poskytovatelem sociálních či zdravotních služeb a bude nadále službou podporován, je možné využít vyhodnocení potřeb podpory a potvrzení o zajištění podpory v bydlení vydané poskytovatelem. I v tomto případě bude OBF MHMP informovat ÚMČ, na jehož území se nabízený byt nachází.

Poznámka: ÚMČ tak bude neopomenutelně přizván k procesu pronájmu bytu.

Návrh na pronájem bytu/ubytovací místnosti předkládaný k projednání RHMP bude obsahovat informaci o zajištění podpory.

Pokud RHMP pronájem bytu/ubytovací místnosti nebo podnájem bytu schválí, připraví OBF MHMP smlouvu o nájmu bytu/ubytovací místnosti nebo smlouvu o podnájmu bytu a písemně (či jinou dohodnutou formou) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud žadatel odmítne k schválenému bytu/ubytovací místnosti uzavřít nájemní/podnájemní smlouvu, nebo se bez vážných důvodů k jejímu podpisu nedostaví ani do 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemné či jiné výzvy, OBF MHMP vyřadí žádost z evidence. O této skutečnosti vyrozumí žadatele OBF MHMP písemnou formou. V případě žádosti o BVP o této skutečnosti OBF MHMP vyrozumí i „navrhující subjekt“ (viz. „pojmy“, str. 2).

7. Pokud žadatel nabídku/předběžnou nabídku nepřijme, je povinen uvést důvody pro její odmítnutí. Důvody odmítnutí nabídky posoudí OBF MHMP. Vážné důvody pro odmítnutí nabídky akceptuje a vystaví jinou nabídku/předběžnou nabídku.

V případě odmítnutí nabídky/předběžné nabídky bez vážného důvodu u žadatele

- o SEN, BZU a BOST může PS změnit doporučení pronájmu bytu/ubytovací místnosti na vyřazení z evidence
- o BVP informuje OBF MHMP „navrhující subjekt“ (viz. „pojmy“, str. 2).

V obou případech vyřadí OBF MHMP žádost z evidence a o této skutečnosti vyrozumí žadatele písemnou formou.

VI. Pronájem jiného bytu

Tento bod se nevztahuje na BVP.

Případný pronájem/podnájem jiného BVP bude realizován na základě návrhu příslušného navrhujícího subjektu a dle možnosti HMP.

Žádost nájemce/podnájemce bytu o pronájem jiného bytu má formu běžné žádosti o byt.

V případě žádosti o pronájem

- menšího bytu nabídne OBF MHMP vhodný byt. Další postup dle bodu V., odst. 6. a 7.
- většího bytu se vztahují stejná pravidla a kritéria jako na žadatele o SEN, o BZU nebo o BOST a žadatel prochází standardním procesem evidence a hodnocení.

VII. Doba nájmu/podnájmu

Smlouva o nájmu bytu/ubytovací místnosti s fyzickou osobou

- u bytů SEN, BZU a BOST bude uzavírána na dobu určitou s možností prolongace dle § 2285 NOZ nebo s vyloučením prolongace a to dle doporučení PS
- u bytů BVP bude uzavírána na dobu určitou dva roky s možností prolongace dle § 2285 NOZ

Smlouva o podnájmu bytu s fyzickou osobou

- u bytů BVP bude uzavírána na dobu určitou jeden rok s možností prodloužení, a to i opakovaného.

Smlouva o nájmu bytu/ubytovací místnosti s právnickou osobou bude uzavírána na dobu neurčitou.

VIII. Prodloužení doby nájmu/podnájmu

V případě, že je u nájemce bytu/ubytovací místnosti evidován dluh na nájemném či na zálohách na služby spojené s nájmem bytu/ubytovací místnosti za dobu nepřevyšující tři měsíce, nebo nájemce neuhradil nedoplatek z vyúčtování služeb, OBF MHMP nájemce vyzve k jeho okamžité úhradě. Pokud k okamžité úhradě nedojde, OBF MHMP nájemce vyzve k uzavření splátkového kalendáře - viz. bod VIII. b)

OBF MHMP nejpozději k datu skončení doby nájmu/podnájmu ověří splnění všech níže uvedených skutečností.

Smlouvu o nájmu bytu/ubytovací místnosti či smlouvu o podnájmu bytu, prodlouží OBF MHMP pouze v případě, kdy

- a) nájemce/podnájemce byt/ubytovací místnost řádně užívá a plní povinnosti dané občanským zákoníkem a smlouvou o nájmu/podnájmu bytu nebo o nájmu ubytovací místnosti nebo
- b) nájemce byt/ubytovací místnost řádně užívá, ale dluží na nájemném či na zálohách na služby spojené s nájmem bytu/ubytovací místnosti, za dobu nepřevyšující tři měsíce, nebo dluží nedoplatek z vyúčtování služeb, přičemž dluh řádně splácí dle Radou HMP schváleného splátkového kalendáře, tj. s lhůtou splatnosti nepřevyšující 18 měsíců
- c) nájemce/podnájemce ani žádný z příslušníků jeho domácnosti není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani mít právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu – s výjimkou případů, kdy po něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval k trvalému bydlení pouze tuto nemovitost
- d) nájemce/podnájemce ani žádný z příslušníků jeho domácnosti není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti kterou si zakoupil/i, s výjimkou případů, kdy náklady na pořízení takové nemovitosti jsou výrazně nižší, než náklady na pořízení nemovitosti určené k bydlení;
- e) nájemce/podnájemce na vyžádání OBF MHMP dodá doklad o výši měsíčních čistých 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/podnájemného u pronajatého/podnajatého bytu/ubytovací místnosti;
 - zvýšení příjmů nad limit stanovený v oddílu III. bod 9. těchto Pravidel není důvodem k neprodloužení doby nájmu, ale může vést k zvýšení nájemného
 - pokud se majetková či příjmová situace nájemce změní zásadně (tzn., že nájemce je jednoznačně schopen zajistit si bydlení vlastními silami, tj. např. reziduální příjem přesahuje 7x životní minimum), nemusí být doba nájmu prodloužena; prodloužení či neprodloužení doby nájmu bytu/ubytovací místnosti posoudí PS
- f) nájemce/podnájemce dodá čestné prohlášení o neexistenci jiných než dokládaných příjmů;
- g) nebylo zjištěno, že nájemce/podnájemce uvedl nepravdivé údaje.

Pokud nájemce/podnájemce bytu či nájemce ubytovací místnosti splní podmínky uvedené v písm. a), c), d), e), f), g) OBF MHMP dobu nájmu/podnájmu bytu nebo dobu nájmu ubytovací místnosti prodlouží takto: pokud ve smlouvě

- o nájmu bytu/ubytovací místnosti je prolongace dle § 2285 obč. zák. vyloučena, vystaví novou nájemní smlouvu na dobu určitou dva roky s možností prolongace dle § 2285 obč. zák. s účinností od data skončení předchozí nájemní smlouvy o nájmu bytu/ubytovací místnosti
- o nájmu bytu/ubytovací místnosti není vyloučena prolongace dle § 2285 obč. zák., nechá dobu nájmu bytu/ubytovací místnosti prolongovat
- o podnájmu bytu je sjednáno smluvní prodloužení doby podnájmu nechá dobu podnájmu bytu prolongovat
- o podnájmu bytu není sjednáno smluvní prodloužení doby podnájmu, vystaví novou podnájemní smlouvu na dobu určitou jeden rok se smluvním ujednáním o možnosti prolongace

Pokud nájemce bytu/ubytovací místnosti splní podmínky uvedené v písm. b), c), d), e), f), g) OBF MHMP dobu nájmu bytu/ubytovací místnosti prodlouží takto: pokud ve smlouvě

- je prolongace dle § 2285 obč. zák. vyloučena, vystaví novou nájemní smlouvu na dobu určitou jeden rok s vyloučením prolongace dle § 2285 obč. zák. s účinností od data skončení předchozí nájemní smlouvy
- není vyloučena prolongace dle § 2285 obč. zák., smlouvu zákonným způsobem ukončí a vystaví novou nájemní smlouvu na dobu určitou jeden rok s vyloučením prolongace dle § 2285 obč. zák. s účinností od data skončení předchozí nájemní smlouvy.

Bod VIII. se vztahuje i na byty/ubytovací místnosti pronajaté v minulosti na základě návrhu MČ, přechodu nájmu bytu, souhlasu s výměnou bytů, pronájmu náhradního, pronájmu jiného bytu, výběrového řízení, bývalým azylantům apod.

Smlouvu o nájmu/podnájmu bytu či nájmu ubytovací místnosti uzavřenou na dobu určitou k BVP prodlouží OBF MHMP pouze v případě, kdy je nájemce/podnájemce bytu či nájemce ubytovací místnosti, kromě shora uvedených podmínek, stále ve služebním nebo pracovním poměru k „navrhujícímu subjektu“ (viz. „pojmy“, str. 2).

IX. Výše nájemného/podnájemného

Výše nájemného/podnájemného bude stanovena v souladu s konkrétním usnesením RHMP.

X. Krátkodobý pronájem bytu/ubytovací místnosti

Fyzickým osobám s vazbou na Prahu, které se prokazatelně ocitly v náhlé a závažné bytové tísni, kterou nejsou schopny vyřešit vlastními silami, je možno zajistit krátkodobý pronájem bytu/ubytovací místnosti. Jde zejm. o případy havárie v pronajatém, příp. užívaném bytě, rozvodová situace, případy týrání či napadání, akutní bytové nouze a ohrožení života apod.

Smlouvu o krátkodobém nájmu bytu/ubytovací místnosti je oprávněn uzavřít ředitel OBF MHMP a to bez předchozího souhlasu RHMP.

Smlouva o krátkodobém nájmu bytu/ubytovací místnosti se uzavírá na dobu určitou tři měsíce (příp. kratší) s vyloučením prolongace dle § 2285 NOZ.

V odůvodněných případech lze dobu nájmu prodloužit na stejnou dobu na jakou byla sjednána, a to pouze jedenkrát.

XI. Další ustanovení

Nájemce/společný nájemce bytu či ubytovací místnosti HMP je povinen přihlásit si do pronajatého bytu/ubytovací místnosti TP.

Podnájemce bytu je povinen přihlásit si do podnajatého bytu TP.

V případě, že tak neučiní, a nevedou ho k tomu závažné důvody, může to být důvodem pro neprodloužení doby nájmu bytu/ubytovací místnosti HMP. Uvedená povinnost se nevztahuje na byt/ubytovací místnost, který byl/byla pronajat/pronajata dle bodu X. těchto Pravidel.

Nájemce BOST má během prvních tří měsíců povinnost akceptovat kontakt se sociálním pracovníkem. Další spolupráci se sociálním pracovníkem vyhodnotí OBF MHMP dle potřeby.

PŘÍLOHA č. 1

k Pravidlům pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev

Požadované dokumenty k žádostem

Byty pro seniory:

- aktuální důchodový výměr
- aktuální potvrzení o výši příp. dalších finančních příjmů
- čestné prohlášení žadatele o neexistenci jiných než dokládaných příjmů
- fotokopie nájemní/podnájemní smlouvy a aktuální evidenční list k dosud užívanému bytu
- fotokopie listin dokládající nabývací titul k nemovitosti, které je žadatel/* vlastníkem nebo spoluvlastníkem
- v případě, že žadatel splňuje kritéria pro pronájem bytu u příslušné MČ podle svého trvalého/skutečného pobytu, písemný doklad o tom, jak žádost o zajištění odpovídajícího bydlení řešila MČ
- doklad, jakým způsobem byla příslušným orgánem řešena žádost o příspěvek na bydlení, nebo o doplatek na bydlení
- příp. další doklady dle vyžádání OBF MHMP

Byty zvláštního určení:

- aktuální lékařská zpráva osvědčující důvod pro pronájem BZU
- pokud žadatel nemá TP na území HMP, vysvětlí důvod pro podání žádosti u HMP
- 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 finanční příjem všech členů domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců; u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmů
- čestné prohlášení žadatele o neexistenci jiných než dokládaných příjmů
- fotokopii nájemní/podnájemní smlouvy a aktuálního evidenčního listu k dosud užívanému bytu
- stanovisko MČ dle TP/skutečného pobytu žadatele; resp. zprávu o provedeném šetření, kterým bude osvědčeno stávající bydlení a příp. možnost jeho úpravy tak, aby vyhovovalo potřebám žadatele; v případě doporučení pronájmu BZU i o vyjádření MČ dle TP/skutečného pobytu žadatele k možnosti pronájmu odpovídajícího bytu ve svěřeném bytovém fondu (*platí pouze pro žadatele s TP na území HMP*)
- příp. další doklady dle vyžádání OBF MHMP

Byty pro osoby v sociální tísní:

- vysvětlení důvodu pro podání žádosti u MHMP v případě, že žadatel není hlášen k TP na území HMP
- v případě, že žadatel splňuje kritéria pro pronájem bytu u příslušné MČ podle svého trvalého/skutečného pobytu, písemný doklad o tom, jak žádost o zajištění odpovídajícího bydlení řešila MČ
- 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 finanční příjem všech členů domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců; u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmů

- fotokopii nájemní/podnájemní smlouvy a aktuálního evidenčního listu k dosud užívanému bytu
- příp. další doklady na vyžádání OBF MHMP

Byty pro vybrané profese:

- návrh na zajištění adekvátního bydlení od „navrhujícího subjektu“ (viz. „pojmy“, str. 2)
- 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 finanční příjem domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců; u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmů
- prohlášení o neexistenci jiných než dokládaných příjmů
- příp. další doklady na vyžádání OBF MHMP.

/ případně i další člen společné domácnosti žadatele*

PŘÍLOHA č. 2

k Pravidlům pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev

BODOVÉ HODNOCENÍ ŽÁDOSTÍ O BYT PRO OSOBY V SOCIÁLNÍ TÍSNÍ

1. Trvalý/skutečný pobyt žadatele na území HMP

Délka trvalého/skutečného pobytu na území HMP

méně než 24 měsíců	0 bodů
déle než 24 měsíců	10 bodů

2. Bytová nouze³

Pozn.: Dvě dílčí kritéria, body za ně se sčítají. Žadatel/ka může získat maximálně 15 bodů.

Délka bytové nouze

méně než 24 měsíců	1 bod
25 až 48 měsíců (2 – 4 roky)	2 body
49 až 72 měsíců (4 – 6 let)	3 body
73 až 96 měsíců (6 – 8 let)	4 body
97 měsíců a více (8 let a více)	5 bodů

Závažnost bytové nouze⁴

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

3. Rodinná situace

Pozn.: Tři dílčí kritéria, body za ně se sčítají. Žadatel/ka může získat maximálně 15 bodů.

Počet nezaopatřených dětí v domácnosti⁵:

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

Věk dětí v domácnosti⁶:

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

³ Charakteristika bytové nouze vychází z ETHOS - Evropská typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení, dostupná online na https://www.feantsa.org/download/cz_8621229557703714801.pdf

⁴ 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.

⁵ Za nezaopatřené dítě se považuje dítě nejdéle do 26 let za předpokladu, že se soustavně připravuje na budoucí povolání.

⁶ V případě přítomnosti více dětí různého věku se přidělují body pouze za dítě ve spodní věkové kategorii.

Jiné faktory zvýšené zranitelnosti:

hrozba odebrání dětí	2 body
možnost návratu dětí do rodiny ⁷	2 body
těhotenství	2 body
samoživitel/ka	2 body

4. Rizikové situace a překážky

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

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

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

Pozn.: Žadatel/ka může získat maximálně 10 bodů.

déle než 1 rok	3 body
déle než 2 roky	5 bodů
déle než 3 roky	7 bodů
déle než 4 roky	10 bodů

6. 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/ka může získat maximálně 10 bodů.

bez zdravotních potíží	0 bodů
lehčí zdravotní potíže chronického rázu žadatele / jednoho člena domácnosti	4 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

⁷V případě, že se k této možnosti a k její realitě kladně vyjádří OSPOD.

K bodu 6 - hodnocení zdravotního stavu žadatelů o byt pro osoby v sociální tísní

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	4 body
II. st. PnP	7 bodů
III. st. a IV. st. PnP	10 bodů

Invalidní důchod (ID):

ID I. st.	4 body
ID II. st.	7 bodů
ID III. st.	10 bodů

Průkaz osoby se zdravotním postižením:

Průkaz TP	4 body
Průkaz ZTP	7 bodů
Průkaz ZTP/P	10 bodů

V případě, že žadatel nemá přiznáno nic z výše uvedeného, může doložit zdravotní posudek od svého praktického lékaře, který uvede zdravotní stav žadatele v rozmezí lehčích zdravotních komplikací, závažných zdravotních komplikací, nebo kombinací závažnějších zdravotních komplikací.

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

Vzor

Stejnopis č.: ...

Uznání dluhu a dohoda o splátkách

dle § 2053 a násl. zákona č. 89/2012 SB., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupené

IČO: 00064581

(dále jen „věřitel“) na straně jedné

a

.....

narozen dne

bytem

(dále jen „dlužník“) na straně druhé

(společně dále jen „strany“)

I.

1. Dlužník tímto výslovně prohlašuje, že uznává co do důvodu a výše, že dluží věřiteli, a to **ke dni**, částku v celkové výši, **-Kč** (slovykorun českých), která se rovná výši dluhu na nájemném a na zálohách za služby spojené s užíváním bytu/ubytovací místnosti/nedoplatku z vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu/ubytovací místnosti za roka to bytu/ubytovací místnosti č. ... situované/m v ... nadzemním podlaží domu čp. v ulici, v katastrálním území, obec Praha (dále jen „byt/ubytovací místnost“) včetně případných zákonných či smluvních sankcí.
2. Výpočet celkové dlužné částky specifikované v odst. 1 tohoto článku dohody (dále jen „dluh“) za neuhrazení plnění spojeného s užíváním bytu/ubytovací místnosti uvedené/ho v odst. 1. tohoto článku dohody tvoří přílohu č. 1 této dohody, která je její nedílnou součástí.

II.

1. Dlužník se zavazuje uhradit dluh věřiteli nejpozději do a to na účet věřitele č.:, var. symbol:, specifický symbol: číslo splátky, vedený u PPF banky a.s.
2. Věřitel souhlasí s tím, že dlužník zaplatí dluh věřiteli formou měsíčních splátek, a to v souladu s níže uvedeným splátkovým kalendářem:

Datum splátky	číslo splátky	Dluh (Kč)	Částka splátky (Kč)

Zaplacením dlužníka se rozumí datum připsání příslušné platby v plné výši na účet věřitele.

3. Strany se dohodly, že v případě neuhrazení dlužníkem kterékoliv splátky řádně, včas a v plné výši dle výše uvedeného splátkového kalendáře, ztrácí dlužník od počátku sjednanou výhodu splátek a je povinen uhradit celou zbývajících dlužnou částku najednou a v plné výši, a to nejpozději do doby splatnosti nejbližší příští splátky.
4. Strany se dohodly, že v případě neuhrazení dlužníkem řádně, včas a v plné výši, a to od podpisu této dohody, nájemného či úhrad spojených s užíváním bytu/ubytovací místnosti pronajaté věřitelem dlužníkovi, ztrácí dlužník od počátku výhodu splátek sjednanou dle ust. čl. II. odst. 2 této dohody a je povinen uhradit celou zbývajících dlužnou částku, která je předmětem uznání dluhu, najednou a v plné výši, a to nejpozději do doby splatnosti nejbližší příští splátky.

5. Tímto uznáním dluhu dlužníkem a uzavřením této dohody není dotčeno právo věřitele požadovat po dlužníku uhrazení zákonných či smluvních sankcí, vzniklých po uzavření této dohody v souvislosti s dříve nezaplaceným nájemným, či úhradami za služby spojené s užíváním předmětného bytu/ubytovací místnosti.

III.

1. Strany výslovně souhlasí s tím, aby tato dohoda byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené věřitelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o stranách, číselné označení této dohody, datum jejího podpisu a text této dohody. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
2. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma stranami a je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři vyhotovení obdrží věřitel a jedno vyhotovení obdrží dlužník.
3. Strany výslovně prohlašují, že si dohodu přečetly a že touto dohodou projevily svoji vážnou a svobodnou vůli a že dohoda se nepříčí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují své podpisy.
4. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto věřitel potvrzuje, že uzavření této dohody schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č..... ze dne.....

Nedílnou součástí této dohody je: Příloha č. 1 – výpočet celkové dlužné částky

V Praze dne

V Praze dne

.....

věřitel

.....

dlužník

Důvodová zpráva

Radě HMP je předkládán návrh na úpravu Pravidel pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev, které schválila Rada HMP usnesením č. 1154 ze dne 8.6.2020.

Důvodem navrhované změny jsou zejm. opakující se situace, kdy nájemce bytu/ubytovací místnosti dluží na nájemném a na zálohách na služby spojené s nájmem nebo neuhradí vyúčtování služeb. Mnohdy se jedná o částku nízkou (u nájemného nepřevyšující jeho trojnásobek), ale není v možnostech nájemce dluh uhradit jednorázově, resp. ještě před skončením doby platnosti nájemní smlouvy. Stávající Pravidla umožňují prodloužit dobu nájmu bytu/ubytovací místnosti POUZE tehdy, pokud příslušná správní firma potvrdí absolutní bezdlužnost nájemce. Pokud k popsané situaci dojde, OBF dobu nájmu bytu neprodlouží – čímž dojde mj. k ukončení výplaty dávek státní sociální podpory, které jsou na platnou nájemní smlouvu vázány. Uživatel bytu/ubytovací místnosti se dostává do finanční tísně a nehradí ani předepsané platby ani dluh. Uplatnění požadavku HMP na vyklizení bytu není adekvátní ve vztahu k často malé míře porušení povinností nájemce (může jít o dluh ve výši jednoho či dvou měsíčních nájmu, v absolutní hodnotě o částku nižší než je měsíční minimální mzda). Často se navíc jedná o rodiny s nezletilými dětmi. Z popsaného důvodu je navrhováno stávající bod VII. Pravidel - „Doba nájmu/podnájmu“ rozdělit na body dva, kdy nově vzniká bod VIII. - „Prodloužení doby nájmu/podnájmu“ (*čímž se další body Pravidel přechýlí*). Do bodu VIII. je nově zakomponována možnost prodloužení doby nájmu bytu/ubytovací místnosti i v případě, kdy nájemce dluží na nájemném a na zálohách za služby spojené s nájmem nepřevyšující tři měsíce, nebo na vyúčtování služeb – ale pouze za podmínky, že dluh řádně splácí dle Radou schváleného splátkového kalendáře. V tomto případě bude uzavřena nová nájemní smlouva na dobu určitou jednoho roku. Po jejím skončení, pokud správní firma potvrdí bezdlužnost, OBF uzavře novou nájemní smlouvu na dva roky s možností prolongace dle § 2285 obč. zák. V případě, že nájemce přestane hradit předepsané platby nebo poruší splátkovou dohodu, bude zahájeno řízení ve věci vyklizení bytu/ubytovací místnosti.

Poznámka: uvedený postup nelze uplatnit u podnájemních smluv.

Dále byl upraven bod V.6. Postup projednávání žádosti, konkrétně třetí odstavec. Důvodem navrhované změny je skutečnost, že součástí rozsáhlé spisové dokumentace žádosti BOST a BZU je řada dokumentů, které nejsou pro posouzení a vyhodnocení potřeby podpory domácnosti žadatele a pro možnost jejich zajištění ze strany sociálního odboru ÚMČ, na jehož území se nachází nabízený byt, rozhodné.

Text upravených Pravidel tvoří Přílohu č. 1 usnesení.

Vzorový text dokumentu Uznání dluhu a dohoda o splátkách tvoří Přílohu č. 2 usnesení.

Navrhované změny textu Pravidel jsou zvýrazněny a jsou obsahem Přílohy č. 1 této důvodové zprávy.