

Městská část Praha 17, Žalanského 291/12b

## **Pravidla pronájmu bytů svěřených do správy městské části Praha 17 za stanovené nájemné**

Tato pravidla ve znění pozdějších změn a doplňků stanovují základní podmínky pronájmu bytů svěřených do správy městské části Praha 17, upravují postup městské části Praha 17 při vyřizování žádostí o pronájem bytů podaných k Odboru správy obecního majetku úřadu městské části Praha 17 a slouží jako podklad k jednání Majetkové a bytové komise a Rady městské části Praha 17.

Pravidla byla schválena na zasedání Zastupitelstva městské části Praha 17 dne 17. 4. 2019 usnesením č. 000013/2019 a nabyla platnosti a účinnosti dnem schválení. Tímto dnem pozbyly platnosti dříve schválené Zásady postupu při pronájmu obecních bytů v městské části Praha 17 a Fond ústupového bydlení.

Úprava byla schválena na zasedání Zastupitelstva městské části Praha 17 dne 16.6.2021 usnesením č.000032/2021 a nabyla platnosti a účinnosti dnem schválení .

Úprava byla schválena na zasedání Zastupitelstva městské části Praha 17 dne 20. 4. 2022 usnesením č.000020/2022 a nabyla platnosti a účinnosti dnem schválení .

## Čl. I Předmět úpravy

Pravidla jsou určena pro pronájem bytů svěřených do správy městské části Praha 17 za stanovené nájemné. Pronájem těchto bytů se obecně řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejícími obecně závaznými předpisy. Na pronájem bytu není právní nárok.

## Čl. II Podmínky pronájmu bytu

1. Za stanovené nájemné jsou pronajímány byty pro sociálně potřebné občany, služební byty, byty zvláštního určení, byty zařazené do fondu ústupového bydlení a byty pro osoby s přiznaným statutem azylanta. Žadatelé o pronájem bytu musí splňovat příslušné podmínky pro přijetí žádosti do evidence žádostí.
2. Výše nájmu může být upravována v souladu s pravidly stanovenými platnými předpisy. Poplatky za vybavení a služby spojené s užíváním bytu budou hrazeny dle platných předpisů.
3. V případě, že bude schválen pronájem bytu žadateli, který je nájemcem bytu svěřeného do správy městské části Praha 17, uvolní jej a předá zpět k dispozici městské části Praha 17.
4. Byt nelze pronajmout žadateli, který poruší kteroukoli z podmínek pro přijetí žádosti.
5. Pokud se nájemce pokusí byt podnajmout bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení smlouvy o nájmu bytu, což je důvodem k výpovědi nájmu. Pokud ještě nedošlo k uzavření smlouvy o nájmu bytu, nebude smlouva pronajímatelem uzavřena.
6. Byt bude užíván k bydlení nájemce a jeho příslušníků domácnosti, byt nebude užíván ke komerčním pronájmům (zejména ke krátkodobému ubytování třetích osob).
7. Podle § 2272 odstavce 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, si pronajímatel vyhrazuje ve smlouvě o nájmu souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.
8. Pronajímatelem MČ Praha 17 nebude vydáván souhlas s umístěním sídla podnikání v bytě pro právnické osoby.

## Čl. III Pronájem bytu sociálně potřebným občanům

1. Byt lze pronajmout žadateli, který:
  - je sociálně potřebným občanem České republiky. Pro účely těchto Pravidel se za sociálně potřebného považuje osoba, která v rámci bodového hodnocení prováděného Odborem sociálních věcí úřadu městské části Praha 17 na základě sociálního šetření získá alespoň 10 bodů, viz Čl. VII, odst. 2 a 3,
  - má adresu místa trvalého pobytu na území městské části Praha 17 po dobu minimálně 3 let,

- nejpozději v den podání žádosti dovršil 18 let věku a je plně svéprávný, případně požádá prostřednictvím svého opatrovníka,
  - není nájemcem jiného bytu, držitelem členského podílu v bytovém družstvu ani majitelem/spolumajitelem bytu či nemovitosti sloužící k bydlení. Rada městské části Praha 17 může ve výjimečných a řádně odůvodněných případech schválit pronájem bytu žadateli, který je nájemcem bytu svěřeného do správy městské části Praha 17.
  - doloží:
    - svůj zdravotní stav lékařským potvrzením, pokud je důvodem k přednostnímu řešení žádosti,
    - rozhodnutí soudu, pokud je žádost podložena soudním rozhodnutím,
    - své příjmy a příjmy příslušníků jeho domácnosti za kalendářní rok,
    - svůj nemovitý majetek a nemovitý majetek příslušníků jeho domácnosti,
  - uvede:
    - odůvodnění žádosti,
    - další příslušníky domácnosti, kteří se společně s ním nastěhují do pronajatého bytu,
    - charakteristiku jím v současnosti obývaného bytu včetně velikosti obytné plochy, počet osob trvale zde bydlících a jejich rodinný vztah k žadateli,
    - současné bytové poměry žadatele (od kdy je žadatel v dosavadním bytě hlášen v evidenci správce, příp. majitele k trvalému pobytu, vč. označení nájemce bytu a potvrzení o řádném hrazení nájmu za byt),
    - současné bytové poměry osob, které budou spolu s žadatelem tvořit novou domácnost a bydlí v jiném bytě než žadatel (od kdy jsou tyto osoby v dosavadním bytě hlášeny).
2. Byt nelze pronajmout žadateli, který:
- je bývalým nájemcem nebo rodinným příslušníkem bývalého nájemce, kterému byla dána výpověď z nájmu bytu a byl exekučně vystěhován, a který byl v té době plnoletý a plně svéprávný,
  - se nenastěhoval do bytu získaného výměnou a zůstal trvale hlášen v původním bytě,
  - sdílí společnou domácnost s neplatiči nájmného a v době vzniku dluhu byl plnoletý a výdělečně činný,
  - již v minulosti řešil svou bytovou situaci pronájmem nebo koupí bytu svěřeného do správy městské části Praha 17,
  - neoprávněně obsadil jiný byt.
3. Manželé podávají vždy jedinou společnou žádost, a to i v případě, kdy spolu trvale nežijí. Do evidence žádostí bude zapsán pouze jeden z manželů.
4. Výše základního nájmného činí:
- 100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez služeb,
  - 130 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez služeb v případě bytu rekonstruovaného a opraveného na náklady městské části Praha 17.
5. Smlouva o nájmu bude uzavřena na dobu určitou 2 let a bude dále prodlužována po 2 letech v případě, že nájemce řádně plní povinnosti vyplývající z nájmní smlouvy. Povinnostmi se

rozumí zejména: řádná a včasná platba nájemného a záloh na úhradu služeb; dodržování dobrých mravů a základních povinností (nájemce nebo osoby, které s ním bydlí, neporušují dobré mravy v domě nebo jinak hrubě nebo opakovaně neporušují základní povinnosti nájemce ani nepodnajímají či nepronajímají byt bez souhlasu pronajímatele). Smlouva se prodlužuje podle § 2285 občanského zákoníku.

Nájemní smlouva může být změněna na dobu neurčitou na základě písemné žádosti nájemce v případě, že užívá byt po dobu min. 6 let a po celou dobu řádně plní povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy. Ostatní podmínky dané nájemní smlouvou se tímto nemění.

V odůvodněných případech (např. poskytnutí náhrady bytu obcí) bude nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou.

#### Čl. IV

##### **Pronájem služebního bytu**

(§ 2297 až 2299 občanského zákoníku)

1. Byt lze pronajmout žadateli, který:

- je zaměstnán v oblasti veřejných služeb nebo vykonává jiné obecně prospěšné činnosti v zájmu městské části Praha 17 (policie, školství, zdravotnictví, zaměstnanec úřadu městské části Praha 17 apod),
- je zaměstnán v oblasti veřejných služeb nebo vykonává jiné obecně prospěšné činnosti v zájmu hlavního města Prahy (policie, školství, zdravotnictví, zaměstnanec Magistrátu hlavního města Prahy apod), jedná-li se o výměnu dispozičních práv k bytům mezi městskou částí Praha 17 a Magistrátem hlavního města Prahy, tzn. že Magistrát hlavního města Prahy přenechá byt, jehož je vlastníkem, a který není ve svěřené správě městské části Praha 17, k pronájmu žadateli z městské části Praha 17.“
- nejpozději v den podání žádosti dovršil 18 let věku a je plně svéprávný,
- uvede:
  - odůvodnění žádosti,
  - stanovisko vedoucího příslušné organizace,
  - další příslušníky domácnosti, kteří se společně s ním nastěhují do pronajatého bytu.

2. Výše základního nájemného činí:

- 100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez služeb,
- 130 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez služeb v případě bytu rekonstruovaného a opraveného na náklady městské části Praha 17.

3. Smlouva o nájmu bude uzavřena na dobu určitou 1 nebo 2 let s podmínkou výkonu práce pro městskou část Praha 17. Nájemní smlouva může být opakovaně prodloužena na základě písemné žádosti nájemce v případě, že řádně plní povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy. Ostatní podmínky dané nájemní smlouvou se tímto nemění.

#### Čl. V

##### **Pronájem bytu zvláštního určení**

(§ 2300 a 2301 občanského zákoníku)

1. Byt lze pronajmout žadateli, který:

- je zdravotně postižený a doloží k žádosti lékařskou zprávu a kopii průkazu ZTP/P,
  - má adresu místa trvalého pobytu na území hlavního města Prahy,
  - nejpozději v den podání žádosti dovršil 18 let věku a je plně svéprávný, případně požádá prostřednictvím svého opatrovníka,
  - uvede:
    - odůvodnění žádosti,
    - další příslušníky domácnosti, kteří se společně s ním nastěhují do pronajatého bytu.
2. Byt nelze pronajmout žadateli, který již v minulosti řešil svou bytovou situaci pronájmem bytu zvláštního určení svěřeného do správy městské části Praha 17.
3. Výše základního nájemného činí:
- 65 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez služeb.
4. Smlouva o nájmu bude uzavřena na dobu neurčitou.

#### Čl. VI

#### **Pronájem bytu zařazeného do fondu ústupového bydlení**

1. Byt lze pronajmout žadateli, který:
- má adresu místa trvalého pobytu na území městské části Praha 17 po dobu minimálně 3 let,
  - je občanem státu na území Evropské unie,
  - nejpozději v den podání žádosti dovršil 18 let věku a je plně svéprávný,
  - má nájemní či podnájemní vztah k bydlení, který nevyhovuje jeho finančním možnostem (zejména velikost bytu, jeho nákladnost), popřípadě k bytu v domě majitele, který prokazatelně neumožňuje nájemci výměnu nákladného bytu za úspornější,
  - není držitelem členského podílu v bytovém družstvu ani majitelem/spolumajitelem bytu či nemovitosti sloužící k bydlení,
  - pobírá příspěvek na bydlení, popř. doplatek na bydlení,
  - dlouhodobě dodržuje dobrou platební morálku,
  - doloží:
    - vyplněnou žádost o pronájem bytu zařazeného do fondu ústupového bydlení,
    - veškeré doklady uvedené v žádosti,
    - přiznané sociální dávky,
    - své příjmy a příjmy společně s ním posuzovaných osob,
  - v případě zájmu o prodloužení nájemní smlouvy předloží k posouzení nejpozději do 60 kalendářních dnů před uplynutím sjednané doby nájmu Žádost o prodloužení nájemní smlouvy vč. oznámení, že i nadále splňuje sociálně potřebné podmínky umožňující bydlení v bytě zařazeném do fondu ústupového bydlení.

2. Byt lze pronajmout:
  - uzavřením nájemní smlouvy k malometrážnímu bytu, který je zařazený do fondu ústupového bydlení, nebo
  - uzavřením dodatku k nájemní smlouvě ke stávajícímu bytu ve svěřené správě městské části Praha 17 v případě, že se jedná o malometrážní byt, byt odpovídající počtu společně posuzovaných osob nebo má-li městská část nedostatek malometrážních bytů. Stávající byt bude převeden na přechodnou dobu do fondu ústupového bydlení.
3. Výše základního nájemného činí:
  - 100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez služeb,
  - 130 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez služeb v případě bytu rekonstruovaného a opraveného na náklady městské části Praha 17.
4. Byt z fondu ústupového bydlení se po dobu trvání nájemní smlouvy stává nepřevoditelným na další osobu bez souhlasu pronajímatele.
5. Smlouva o nájmu bude uzavřena na dobu určitou 1 roku a bude dále prodlužována po 1 roce v případě, že nájemce řádně plní povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a nadále splňuje sociálně potřebné podmínky umožňující bydlení v bytě zařazeném do fondu ústupového bydlení.
6. Nájemce bytu zařazeného do fondu ústupového bydlení je povinen sdělit Odboru správy obecního majetku změny podmínek finančního zajištění (např. nabytí finančních prostředků či majetku na základě dědického řízení apod.), které jsou důvodem k zániku nároku na výplatu sociálních dávek. V takovém případě bude s nájemcem ukončena stávající nájemní smlouva a uzavřena smlouva nová v souladu s těmito Pravidly s nájemným ve výši v čase a místě obvyklé.

## Čl. VII

### **Pronájem bytu osobě s přiznaným statutem azylanta**

1. Byt lze pronajmout žadateli, který:
  - má přiznaný statut azylanta,
  - nejpozději v den podání žádosti dovršil 18 let věku a je plně svéprávný,
  - není nájemcem jiného bytu, držitelem členského podílu v bytovém družstvu ani majitelem/spolumajitelem bytu či nemovitosti sloužící k bydlení. Rada městské části Praha 17 může ve výjimečných a řádně odůvodněných případech schválit pronájem bytu žadateli, který je nájemcem bytu svěřeného do správy městské části Praha 17,
  - uvede:
    - odůvodnění žádosti,
    - další příslušníky domácnosti, kteří se společně s ním nastěhují do pronajatého bytu.
2. Byt nelze pronajmout žadateli, který již v minulosti řešil svou bytovou situaci pronájmem nebo koupí bytu svěřeného do správy městské části Praha 17.
3. Výše základního nájemného činí:

- 100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez služeb,
  - 130 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez služeb v případě bytu rekonstruovaného a opraveného na náklady městské části Praha 17.
4. Smlouva o nájmu bude uzavřena na dobu určitou 1 roku s možností opakovaného prodloužení po dvou letech na základě písemné žádosti nájemce v případě, že řádně plní povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy. Ostatní podmínky dané nájemní smlouvou se tímto nemění. Celková doba užívání bytu nepřesáhne 5 let.
- Pokud by nájemce vrátil městské části byt před uplynutím doby 5 let, uzavře obec novou nájemní smlouvu s dalším azylantem určeným ministerstvem vnitra na dobu do uplynutí 5 let od uzavření první smlouvy o nájmu bytu.
5. Uzavření nájemní smlouvy k bytu předchází navázání smluvních vztahů mezi Ministerstvem vnitra ČR, Magistrátem hl. m. Prahy a městskou částí Praha 17 dle příslušných usnesení Vlády ČR o zabezpečení integrace azytantů a dalších platných předpisů.

## Čl. VIII Podání a evidence žádostí

1. Žadatel vyplní předepsanou žádost, která je k dispozici v podatelně úřadu, na oddělení bytů a nebytových prostor Odboru správy obecního majetku nebo na webových stránkách městské části Praha 17 a doručí ji včetně příloh do podatelny úřadu městské části Praha 17.
2. Odbor správy obecního majetku provede prvotní kontrolu úplnosti vyplněných údajů po formální stránce. V případě žádosti o pronájem bytu z důvodu sociální potřeby předá žádost Odboru sociálních věcí k provedení šetření a bodovému hodnocení. V případě žádosti o pronájem bytu zařazeného do fondu ústupového bydlení předá žádost Odboru sociálních věcí k provedení šetření, analýze rodinného prostředí, analýze finančního zabezpečení. Odbor sociálních věcí doporučí návrh řešení situace daného žadatele a vrátí žádost zpět Odboru správy obecního majetku k jejímu zaznamenání do podkladů pro jednání Majetkové a bytové komise (dále jen „Komise“). Stejný postup bude zachován i v případě žádosti o prodloužení nájemní smlouvy na byt zařazený do fondu ústupového bydlení.
3. Komise projedná žádost, její úplnost, splnění všech náležitostí, popřípadě bodové hodnocení a rozhodne o jejím zařazení do evidence žádostí vedené na Odboru správy obecního majetku.

Evidence přijatých žádostí je vedena formou neveřejných seznamů žadatelů. Pořadí žadatelů je určeno počtem bodů získaných v rámci bodového hodnocení u žádostí o pronájem bytu z důvodu sociální potřeby nebo datem zaevidování žádosti v případě ostatních žádostí.

4. Žadatel je povinen všechny náležitosti a okolnosti uvedené v žádosti prokazatelně doložit a jejich změnu oznámit do 30 dnů Odboru správy obecního majetku.

Žadatel je povinen svou žádost každoročně písemně obnovit, a to vždy v měsíci lednu daného kalendářního roku bez ohledu na datum podání či aktualizaci žádosti.

5. Z evidence žádostí bude vyřazena žádost žadatele, který:
  - neobnoví svou žádost dle Čl. VII, odst. 4,
  - uvede v žádosti nepravdivé údaje či prokazatelně nedoloží uvedené náležitosti a okolnosti,
  - poruší kteroukoli z podmínek pro přijetí žádosti do evidence žádostí,

- uspěje ve výběrovém řízení na pronájem bytu svěřeného do správy městské části Praha 17 či startovacího bytu,
- odmítne nabídku pronájmu bytu za stanovené nájemné bez vážného důvodu. Žadatel si může po 3 letech od vyřazení podat novou žádost.

## Čl. IX Postup při pronájmu bytu

1. Komise doporučí Radě městské části Praha 17 pronajmout byt žadateli z evidence žádostí s ohledem na:
  - bodové hodnocení,
  - sociální potřebnost,
  - zdravotní stav,
  - dobu uplynulou od podání žádosti,
  - stanovisko vedoucího příslušné organizace,
  - počet osob v bytě,
  - generační problémy,
  - schopnost plnit povinnosti nájemce,
  - zdůvodnění přechodného pobytu na jiné adrese (např. azylové ubytování, přístřeší aj.),
  - sdělení, kdy a za jakých okolností byl v rodině pronajat jiný byt,
  - další ryze soukromá sdělení žadatele.

Komise může dle možností navrhnout náhradníka pro případ, že by s vybraným žadatelem nebyla nájemní smlouva uzavřena.

2. Pokud městská část Praha 17 shledá po konečném rozhodnutí, že údaje uvedené v žádosti žadatele, který získal byt za stanovené nájemné, se nezakládají na pravdě, nebo že nejsou úplné, prohlásí své rozhodnutí za neplatné a navrhne uzavření smlouvy o nájmu bytu náhradníkovi, případně rozhodne o předání bytu do Majetkové a bytové komise k navržení nového kandidáta z řad žadatelů vedených v evidenci žádostí. Zjištění nepravdivých údajů po uzavření smlouvy na nájem bytu je důvodem k podání žaloby.
3. Budoucí nájemce bytu za stanovené nájemné je povinen dostavit se k uzavření nájemní smlouvy do 15 dnů od vyzvání. V případě, že se budoucí nájemce bez řádné omluvy do této doby nedostaví a nájemní smlouvu neuzavře, bude byt nabídnut náhradníkovi, případně bude rozhodnuto o předání bytu do Majetkové a bytové komise k navržení nového kandidáta z řad žadatelů vedených v evidenci žádostí.

## Čl. X Povinnosti nájemce při skončení nájmu

1. Při skončení nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka bytu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel prostřednictvím správce na náklad nájemce. Nájemce se vzdává nároků na úhradu za případné zhodnocení nemovitosti.
2. Při skončení nájmu bytu je nájemce (případně jeho dědic) povinen ke dni zániku nájmu nebo v dohodnuté či stanovené lhůtě byt vyklidit a vyklizený protokolárně odevzdat se vším



příslušenstvím, vybavením a zařízením, které protokolárně převzal. Byt je povinen opustit jak nájemce, tak i všechny další osoby zde bydlící.

3. Při skončení nájmu bytu podá Odbor správy obecního majetku Odboru občansko-správnímu návrh na zrušení trvalého pobytu v registru evidence obyvatel u bývalých nájemců i všech osob s nimi do té doby v bytě bydlících, pokud tak neučiní bývalí nájemci sami.

Pokud Odbor správy obecního majetku zjistí, že bývalí nájemci nebo některá z osob s nimi do té doby v bytě bydlících má na adrese bytu místo podnikání nebo provozovnu, informuje Odbor živnostenský o skončení nájmu.

## Čl. XI **Změna předmětu nájmu** (výměna bytu)

1. Vzájemná výměna bytů dvou nebo více nájemců:
  - dohodnou-li se současně dva nebo více nájemců o vzájemné výměně pronajatých bytů, je městská část oprávněna uzavřít s nimi smlouvu o skončení stávajícího nájmu bytu a zároveň smlouvu novou za stávajících podmínek s odpovídající změnou předmětu nájmu,
  - žádost o změnu předmětu nájmu podá žadatel písemně s úředně ověřenými podpisy na tiskopise, který je přílohou těchto pravidel.  
Nájemce bytu svěřeného do správy městské části Praha 17 může požádat o výměnu tohoto bytu až po uplynutí jednoho roku nepřetržité doby nájmu.
2. Výměna bytu stávajícího nájemce za jiný volný byt:
  - Rada městské části Praha 17 může na základě žádosti nájemce bytu ve svěřené správě městské části Praha 17 schválit výměnu za jiný volný byt, uzná-li to za vhodné,
  - v takovém případě uzavře městská část s nájemcem smlouvu o skončení stávajícího nájmu bytu a zároveň smlouvu novou za stávajících podmínek s odpovídající změnou předmětu nájmu.
3. Výše základního nájemného bude u nově uzavřených smluv stanovena na základě původní nájemní smlouvy, minimálně však:
  - 100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez služeb,
  - 130 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez služeb v případě bytu rekonstruovaného a opraveného na náklady městské části Praha 17.