



V Praze, dne 11. ledna 2017

Vážený pane zastupiteli,

na základě Vašeho podnětu (zn: ZK Pha#4538 ze dne 14.12.2016), resp. k jeho částí, která se týká bytového fondu HMP nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem, sděluji následující skutečnosti.

Úvodem si dovoluji konstatovat, že bytová politika, která je na úrovni HMP úzce spjata s politikou sociální, respektuje východiska, principy i strategické cíle bytové politiky formulované v Koncepci bydlení České republiky do roku 2020, a tato se promítla i v Pravidlech pronájmu bytů HMP schválených příslušnými usneseními Rady HMP.

Aktuálně je HMP vlastníkem 8 779 bytů nesvěřených Statutem hl. m. Prahy městským částem. Z toho 2 095 bytů je určeno k prodeji na základě dřívějších rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy.

Usnesením č. 3141 ze dne 13.12.2016 schválila Rada HMP „Pravidla pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ“ (tímto usnesením byla změněna předchozí Pravidla schválená usnesením Rady HMP č. 504 ze dne 17.3.2015). Nová Pravidla

- mění postup realizace pronájmu bytu HMP

Byl sjednocen postup realizace pronájmu bytu seniorům, žadatelům ze sociálních důvodů, žadatelům ze zdravotních důvodů a žadatelům o pronájem jiného bytu tak, jak tomu bylo v případě pronájmu bytu vybraným profesím.

Tzn., že žadatelům, kterým Pracovní skupina pro posuzování žádostí o pronájem bytu z důvodů zdravotních a sociálních (dále jen PS) doporučí pronájem bytu, OBF MHMP vhodný byt nabídne. Pokud žadatel nabídku bytu akceptuje, je návrh konkrétního bytu konkrétnímu žadateli předložen ke schválení Radě HMP. Pokud žadatel nabídku bytu/žádnou z nabídek bytů neakceptuje, je žádost znovu předložena na program PS, která své doporučení pronájmu bytu může změnit na nedoporučení pronájmu bytu. Nedoporučení pronájmu bytu je rovněž předkládáno ke schválení Radě HMP.

- doplňují kritéria pro pronájem bytu HMP i pro prodloužení doby nájmu bytu HMP

Kritéria jsou ve všech případech doplněna o povinnost žadatele/nájemce bytu HMP doložit výši finančních příjmů na domácnost. V současné době se (s výjimkou žadatelů ze sociálních důvodů) jedná „pouze“ o informativní sběr dat, které po vyhodnocení mohou sloužit jako podklad pro příp. jednání ve věci úpravy výše nájemného.

Základním východiskem těchto Pravidel je, aby pomoc při zajištění odpovídajícího bydlení byla vždy adresná a sociálně citlivá a současně bylo důsledně dbáno na to, aby byla poskytnuta jen těm, kteří ji opravdu potřebují. Maximální transparentnost pravidel je rovněž protikorupčním opatřením.

Prioritními skupinami osob, na něž se bytová politika HMP zejména zaměřuje, jsou:

- ✓ senioři
- ✓ osoby se zdravotním postižením
- ✓ osoby v sociální tísní
- ✓ vybrané profese s tím, že způsob podpory je specifický pro každou skupinu osob.

HMP je premiantem v rámci podpory při poskytování bydlení ze sociálních důvodů. V rámci této podpory jsou (krom jiného) byty poskytovány i pro potřeby organizací vykonávajících sociální politiku v rámci péče o klienty vyžadující speciální pomoc. Jedná se především o:

- Centrum sociálních služeb Praha, Naděje, Společnost Duha, z.ú., Nadace BONA, Domov sociálních služeb Vlašská, Společnou cestou, z.s., Diakonie Církve bratrské, Pohoda – Společnost pro normální život lidí s postižením, Dětský domov a školní jídelna, Praha 9 – Klánovice, Dětský domov a školní jídelna – Dolní Počernice atd.

K Vaší poznámce o „nemravnosti“ pronájmu bytů vybraným profesím, zejména soudcům a státním zástupcům s ohledem na jejich finanční příjmy si dovoluji informovat, že byty v této kvótě nejsou pronajaty výhradně soudcům a státním zástupcům, ale zejména „ostatním“ zaměstnancům těchto institucí. Pro úplnost informace doplňuji, že Státní zastupitelství má aktuálně v kvótě 19 bytů, Městský soud v Praze pak bytů 14 - přičemž k poslednímu navýšení bytů v těchto kvótách došlo v roce 2006.

Nájem obecního bytu není nárokový - a to ani v případě, že žadatel splní všechna vstupní kritéria uvedená v příslušných oddílech výše zmíněných „Pravidel“ podle charakteru podané žádosti o pronájem bytu.

Současně hlavní město Praha nabízí k pronájmu vybrané byty formou výběrových řízení, a to:

- *malometrážní byty dle pravidel schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1445 ze dne 7.6.2016;*
- *byty nacházející se v domech navržených k prodeji po technologicky - funkčních celcích dle pravidel schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 2698 ze dne 7.10.2014;*
- *vybrané bytové jednotky v atraktivních lokalitách centra hl. m. Prahy (zejména v Praze 1 a Praze 2) jsou též pronajímány formou výběrového řízení za tržní nájemné.*

Výběrová řízení včetně všech relevantních informací (pasport bytu, evidenční list s rozpisem služeb spojených s nájmem bytu a se seznamem zařizovacích předmětů v bytě, návrh smlouvy o nájmu bytu a další) jsou průběžně zveřejňována ze zákona na úřední desce MHMP, a to po dobu minimálně 15 dní, v naprosté většině případů jsou však zveřejňována po dobu delší (mnohdy až 30 dní) a nad rámec zákonných povinností jsou k dispozici v elektronické podobě i na www.reality.cz, www.sreality.cz a www.cesrereality.cz, čímž je zaručena dostupnost maximálnímu množství potencionálních zájemců.

K otázce stanovování výše nájemného sděluji, že HMP vychází především z legislativních podmínek, neboť např. přes 4 000 bytů bylo postaveno s dotací a součástí dotačních titulů byly i podmínky, které jsme nuceni dodržovat. HMP při stanovení nájemného v obecních bytech nesvěřených městským částem se v minulosti vždy přihlíželo k příjmové situaci nájemců bytů a k výši nájemného v ostatních bytech v dané lokalitě a domě. Rada HMP stanovovala proto jak u

uvolněných bytů, tak u nově postavených nebo rekonstruovaných bytů v naprosté většině případů vždy nájemné ve stejné výši jako v ostatních bytech v domě a u nové výstavby pořízené se státní dotací v nižší než nákladové úrovni (včetně odpisů). Při pronájmech uvolněných bytů ze starší zástavby a v některých případech v devadesátých letech m.s. i při pronájmu bytů z nové výstavby pořízených se státní dotací, bylo obvykle stanovováno nájemné ve výši regulovaného nájemného podle dříve platných právních předpisů. Jedním z hlavních důvodů tohoto postupu bylo bezdůvodně neznevýhodňovat nové nájemce bytů oproti tehdy státem privilegovaným „staronájemcům“, a nepodílet se tak na „institucionální demoralizaci“ v sektoru nájemního bydlení na základě státem vytvořeného legislativního rámce. Výše měsíčního nájemného se od konce devadesátých let m. s. u nově sjednávaných nájmu v bytech z nové výstavby pořízených se státní dotací pohybovala v průměru v rozmezí 50 až 60 Kč, výjimečně u nadstandardního provedení bytů až 80 Kč za 1 m² započítávané podlahové plochy bytu. Důvodem změny při stanovování nájemného v tomto období bylo oprávněně očekávané přijetí zákona o deregulaci nájemného. Z několika postupně připravených nepovedených návrhů příslušného zákona, jak je všeobecně známo, nebyl až do roku 2006 však žádný přijat. Následně byl (v prvním čtvrtletí roku 2006) přijat zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), který umožnil vlastníkům bytů v období následujících čtyř let, počínaje 1. lednem 2007, každoroční jednostranné zvýšení nájemného způsobem v tomto zákoně uvedeným, následně byla účinnost zákona prodloužena do 31.12.2012. Podle § 1 odst. 2 bodu d) se zákon č. 107/2006 Sb. nevztahoval na nájemné v bytech, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace. Proto rozhodla Rada HMP svým usnesením č. 802 ze dne 29.5. 2007, aby byli nájemci bytů v domech postavených dotací, kteří hradili nájemné nižší než 50 Kč za 1 m² započítávané podlahové plochy bytu měsíčně bez částky za vybavení bytu zařízeními předměty, vyzváni k uzavření dodatku nájemní smlouvy, ve kterém by bylo sjednáno zvyšování nájemného obdobným způsobem, jaký je uveden v zákoně č. 107/2006 Sb. a jeho prováděcích pravidlech, a to při použití kalkulace pro maximální možný přírůstek měsíčního nájemného podle těchto pravidel, avšak pouze do výše maximální hranice „věcně usměrňovaného“ respektive „nákladového“ nájemného, nejvýše však do 60,- Kč za 1 m² započítatelné podlahové plochy bytu měsíčně (dle §2, písm. d) zákona č. 107/2006 Sb.) bez částky za vybavení bytu zařízeními předměty. U bytů, ve kterých bylo v tehdy platné nájemní smlouvě sjednáno nájemné od 50 do 70 Kč za 1 m² započítávané podlahové plochy bytu měsíčně bez částky za vybavení bytu zařízeními předměty, bylo započato od 1.7.2007 s pravidelnou každoroční úpravou (valorizací) nájemného o míru inflace.

Výše nájemného byla propočtena tak, aby nebyla překročena maximální hranice „věcně usměrňovaného“ nájemného a nebyly porušeny podmínky dotace.

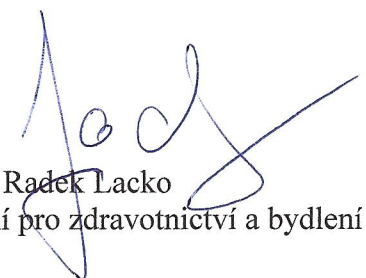
V současné době je v bytech v majetku hl. m. Prahy stanoveno nájemné v rozmezí 54,65 Kč* až 110,77 Kč za 1 m² započítávané podlahové plochy bytu měsíčně bez částky za vybavení bytu zařízeními předměty. Ve většině případů je nájemné u bytů hl. m. Prahy stanoveno ve výši 60 až 90 Kč za 1 m² započítávané podlahové plochy bytu měsíčně bez částky za vybavení bytu zařízeními předměty. V bytech pronajatých na základě výběrového řízení je pak nájemné vyšší.

Nájemné stanovené v souladu s usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1065 ze dne 17.7.2012 je v převážné většině v domech určených k prodeji. Po dokončení transformace zbyde hl. m. Praze pouze několik málo bytových domů s takto stanoveným nájemným. V případě zrušení slevy z nájemného by byli tito nájemci neodůvodnitelně znevýhodněni oproti nájemcům v ostatních domech, přičemž se lze důvodně domnívat, že s ohledem na výši nájemného by nově schválení žadatelé o pronájem bytu hl. m. Prahy takové nabídky odmítali.

Vážený pane zastupiteli, jsme si vědomi skutečnosti, na kterou ve svém podnětu mj. poukazujete, tj. že byty hl. m. Prahy za nájemné ve shora uvedené výši mohly být v minulosti pronajaty i osobám, které pomoc města se zajištěním bydlení nepotřebují. Proto byl přijat a realizován postup, podle kterého je při prodlužování doby nájmu bytu požadován doklad osvědčující výši finančních příjmů všech členů domácnosti nájemce bytu. Nově (*dle pravidel schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 3141 ze dne 13.12.2016*) je uvedený doklad požadován již při pronájmu bytu a to u všech skupin žadatelů. Odbor bytového fondu MHMP má k dispozici údaje za rok 2016 u nájemců, kterým byl byt pronajat ze zdravotních a ze sociálních důvodů. Poté, co bude možno data relevantním způsobem vyhodnotit, bude Radě hl. m. Prahy navržen další postup, tzn. např. návrh na snížení poskytované slevy z nájemného, ale i návrh na úpravu=zvýšení nájemného u konkrétního nájemce bytu hl. m. Prahy.

V uvedené souvislosti je však třeba si uvědomit, že „staronájemci“, tj. ti, kteří mají smlouvu o nájmu bytu hl. m. Prahy uzavřenou na dobu neurčitou, nelze jednostranně měnit výši nájemného a je nezbytné postupovat v souladu s platnou právní úpravou (viz. § 2249 obč. zák.).

S úctou



Ing. Radek Lacko
radní pro zdravotnictví a bydlení