

**Hlavní město Praha**  
**RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

**U S N E S E N Í**

Rady hlavního města Prahy

číslo 442  
ze dne 18.3.2019

*k návrhu na schválení Pravidel pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ*

**Rada hlavního města Prahy**

**I. z r u š u j e**

Pravidla pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ schválená usnesením Rady HMP č. 3141 ze dne 13.12.2016 ve znění usnesení Rady HMP č. 2475 ze dne 18.9.2018

**II. s c h v a l u j e**

Pravidla pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ dle přílohy č. 1 tohoto usnesení

**III. u k l á d á**

1. MHMP - OBF MHMP

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

Kontrolní termín: 31.12.2019

Kontrolní termín: 31.12.2020

Kontrolní termín: 31.12.2021

2. radnímu Adamu Zábranskému

1. připravit změnu pravidel pronájmu bytů pro vybrané profese

Termín: 31.5.2019

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

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

Předkladatel: radní Adam Zábranský

Tisk: R-32266

Provede: MHMP - OBF MHMP, radní Adam Zábranský

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**

**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 konkrétního bytu rozhoduje RHMP.

Pronájem bytu HMP podle „Pravidel“ není nárokový - a to ani v případě, že žadatel splní všechna kritéria uvedená v těchto „Pravidlech“ podle charakteru podané žádosti o pronájem bytu.

Prodloužení doby nájmu bytu HMP podle „Pravidel“ není nárokové – a to ani v případě, že nájemce splní všechna kritéria uvedená v těchto „Pravidlech“.

Dosud nevyřízené žádosti o pronájem bytu HMP (*tj. žádosti, které nebyly k datu schválení těchto „Pravidel“ vyřazeny, nebo posouzeny v „PS“*) budou řešeny podle těchto „Pravidel“.

Smlouvy o nájmu/podnájmu bytu HMP uzavřené před účinností těchto „Pravidel“, budou průběžně prodlužovány resp. uzavírány nově podle těchto „Pravidel“.

**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)

SCZ MHMP – Odbor správních činností ve zdravotnictví a sociální péči (příp. jiný odbor při změně organizačního řádu MHMP)

SEN – byt pro seniory

BVP – byt pro vybrané profese

BOST – byt pro osoby v sociální tísní

BZU – byt zvláštního určení

TP – trvalý pobyt

Pojmem „PS“ se rozumí „Pracovní skupina pro posuzování žádostí o pronájem bytu 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 aktuální zaměstnavatel, který má RHMP schválenou kvótu bytů HMP, v případě domovníckých bytů příslušná správní společnost, v případě učitelů a zdravotníků příslušný odbor MHMP.

Pojmem „Nevypořádané finanční závazky“ se rozumí skutečnost, že žadatel neuzavřel splátkový kalendář, příp. splátkový kalendář uzavřel, ale neplní ho.

Pojmem „Přiměřený byt“ se rozumí byt, jehož plocha obytných místností (kterými jsou pro tento případ myšleny pokoj, kuchyň, kuchyňský kout) je

- max 40 m<sup>2</sup> u bytu nabízeného/užívaného 1 osobou
- max 50 m<sup>2</sup> u bytu nabízeného/užívaného 2 osobami
- max 65 m<sup>2</sup> u bytu nabízeného/užívaného 3 osobami
- min 60 m<sup>2</sup> u bytu nabízeného/užívaného 4 a více osobami

Uvedená specifikace m<sup>2</sup> plochy bytu se nevztahuje na BZU.

V případech hodných zvláštního zřetele může RHMP, na návrh OBF, z uvedené specifikace m<sup>2</sup> plochy bytu udělit výjimku.

## **I. Určení bytů HMP**

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

- 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 na pronájem bytu HMP navrhováni státními orgány a organizacemi, soudy, orgány HMP, organizacemi, jejichž zřizovatelem je HMP a příslušnými odbory MHMP a to v rámci kvóty bytů schválené RHMP.

## **II. Evidence žadatelů o pronájem bytu HMP**

OBF MHMP vede evidenci žadatelů o pronájem bytu. Evidenci vede odděleně podle určení bytů HMP 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 o pronájem bytu sdílejí

společnou domácnost (dále členové domácnosti), příp. o osobách, které se spolu s žadatelem budou stěhovat do pronajatého bytu HMP.

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 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 pronájem bytu HMP**

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

<b>Kritérium</b>	<b>SEN</b>	<b>BZU</b>	<b>BOST</b>	<b>BVP</b>
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	
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 <sup>1</sup>	x	x	x	
6. Žadatel je bez bytu, v nevyhovujícím bytě nebo jeho bydlení v bytě nejisté / akutně ohroženo	x	x	x	

<sup>1</sup> 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.

7. Žadatel, příp. i další člen společné domácnosti žadatele je ke dni podání žádosti poživitelem starobního důchodu, případně starší 65 let	x			
8. Žadatel má porušenou funkci pohybového ústrojí doloženou aktuální lékařskou zprávou.		x		
9. Reziduální příjem/ <sup>2</sup> domácnosti (společně posuzovaných osob) žadatele nesmí přesáhnout 2,25násobek životního minima.			x	
10. Žadatelem musí být výhradně příslušník/zaměstnanec, který je navržen státními orgány a organizacemi, soudy, orgány HMP, organizacemi, jejichž zřizovatelem je 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

#### **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<sup>3</sup>.
- Žadatel se k nabídce pronájmu bytu bez vážných důvodů nevyjádří ve lhůtě do 30 kalendářních dnů ode dne jejího obdržení.
- Žadatel opakovaně a bez vážných důvodů odmítne nabízený byt.
- Žadatel odmítne uzavřít nájemní smlouvu.

#### **V. Postup projednávání žádostí zařazených do evidence**

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.

<sup>2</sup> Příjem, který domácnosti zbyde po odečtení aktuálně platného normativu nákladů na bydlení. Výši příjmů domácnosti žadatel dokladuje za 12 kalendářních měsíců před podáním žádosti o pronájem bytu, příp. posledním Přiznáním k dani z příjmů.

<sup>3</sup> Na tento případ se nevztahuje ustanovení, že žadatel může znovu podat žádost až po dvou letech od vyřazení z evidence.

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 ÚMČ dle trvalého či skutečného pobytu žadatele, přestože bylo žadatelem vyžádáno, vyžádá provedení sociálního šetření u příslušného ÚMČ, příp. u SCZ MHMP OBF MHMP.

#### **5. Pokud nedojde k vyřazení žádosti pro nesplnění kritérií či pro neúplnost dokladů, bude**

##### **a) žádost o SEN, o BZU nebo 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, u žádosti o BOST zkontroluje předběžné bodové hodnocení dle Přílohy č. 2 těchto Pravidel.

PS doporučí/nedoporučí pronájem bytu 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 nabídka na prohlídku přiměřeného bytu (viz. „pojmy“, str. 2) nebo ubytovací místnosti.

Pokud PS nedoporučí pronájem bytu/ubytovací místnosti, zůstane žádost v evidenci.

##### **b) žadateli o BVP zaslána nabídka přiměřeného bytu (viz. „pojmy“, str. 2).**

**6. Pokud žadatel nabídku přijme,** OBF připraví návrh na pronájem bytu/ubytovací místnosti ke schválení RHMP.

Pro zajištění koordinace podpory u BOST osloví OBF MHMP příslušný sociální odbor ÚMČ, ve které se nachází nabídnutý byt/ubytovací místnost, a současně informuje SCZ MHMP. V případě, že ÚMČ nezajistí adekvátní podporu, OBF vyzve k zajištění podpory SCZ MHMP. Návrh na pronájem bytu/ubytovací místnosti bude obsahovat informaci o zajištění podpory.

Pokud RHMP pronájem bytu/ubytovací místnosti schválí, připraví OBF MHMP smlouvu o nájmu bytu/ubytovací místnosti a písemně (či jinou dohodnutou formou) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud žadatel odmítne k schválenému bytu/ubytovací místnosti uzavřít nájemní 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).

Novou žádost může žadatel podat nejdříve po dvou letech ode dne doručení sdělení o vyřazení z evidence.

**7. Pokud žadatel 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. V případě odmítnutí nabídky/nabídek bez vážného důvodu u žadatele

- o SEN, BZU a BOST může PS změnit doporučení pronájmu bytu/ubytovací místnosti na nedoporučení

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.

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.

## **VI. Pronájem jiného bytu**

Tento bod se nevztahuje na BVP. Příp. pronájem jiného BVP bude realizován na základě návrhu příslušného navrhujícího subjektu a dle možnosti HMP.

Žádost nájemce bytu HMP 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**

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
- BVP bude uzavírána na dobu určitou dva roky s možností prolongace dle § 2285 NOZ

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

## **Prodloužení doby nájmu**

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

- a) nájemce byt/ubytovací místnost řádně užívá a plní povinnosti nájemce dané občanským zákoníkem a smlouvou o nájmu bytu
- b) nájemce 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
- c) nájemce již neplní bod III. 2., resp. bod III. 11. těchto Pravidel (*tzn., že po něm již lze požadovat, aby nemovitost užíval*)
- d) nájemce na vyžádání OBF MHMP dodá doklad 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/ubytovací místnosti
- e) nájemce dodá čestné prohlášení o neexistenci jiných než dokládaných příjmů

- f) byt je svou velikostí a dispozicí přiměřený počtu osob, které ho užívají (přiměřený byt - viz. „pojmy“, str. 2).
- g) nebylo zjištěno, že nájemce uvedl nepravdivé údaje.

Nájemce bytu musí splnit všechny shora uvedené podmínky.

Nájemce ubytovny musí splnit shora uvedené podmínky s výjimkou písm. f).

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

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

### **VIII. Výše nájemného**

Výše nájemného bude stanovena v souladu s konkrétním usnesením RHMP

### **IX. Krátkodobý pronájem bytu/ubytovací místnosti HMP**

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

Smlouva o 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.

### **X. Další ustanovení**

Nájemce/společný nájemce bytu HMP je povinen přihlásit si do pronajatého bytu TP. V případě, že tak neučiní, a nevedou ho k tomu závažné důvody, může to být důvodem pro neprodloužení doby nájmu bytu HMP. Uvedená povinnost se nevztahuje na byt/ubytovací místnost pronajatý/pronajatou dle bodu IX. 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**

**Požadované dokumenty k žádostem o pronájem bytu HMP**

**Byty pro seniory:**

- aktuální důchodový výměr
- aktuální potvrzení o výši příp. dalších 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 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
- stanovisko ÚMČ dle TP žadatele; resp. zprávu o provedeném šetření, kterým bude osvědčeno stávající bydlení a sociální situace žadatele včetně informace o aktuálně využívaných sociálních a zdravotních službách
- 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 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 pronájem bytu 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 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**

**Bodové hodnocení žádostí o byt pro osoby v sociální tísni**

**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	42 bodů

**2. Bytová nouze** <sup>4</sup>

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 nouze <sup>5</sup>

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

**2. Rodinná situace**

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

Počet nezaopatřených dětí v domácnosti <sup>6</sup>:

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

<sup>4</sup> Charakteristika bytové nouze vychází z ETHOS - Evropská typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení, dostupná online na [https://www.feantsa.org/download/cz\\_\\_\\_8621229557703714801.pdf](https://www.feantsa.org/download/cz___8621229557703714801.pdf)

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Za nezaopatřené dítě se považuje dítě nejdéle do 26 let za předpokladu, že se soustavně připravuje na budoucí povolání.

**Věk dětí v domácnosti:<sup>7</sup>**

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 <sup>8</sup>	2 body
těhotenství	2 body
samoživitel/ka	2 body

**3. 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

**4. 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

**5. 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

<sup>7</sup>V případě přítomnosti více dětí různého věku se přiděluje body pouze za dítě ve spodní věkové kategorii.

<sup>8</sup>V případě, že se k této možnosti a k její realitě kladně vyjádří OSPOD.

K bodu 5 - 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.

.

## Důvodová zpráva

Usnesením Rady HMP č. 3141 ze dne 13.12.2016 ve znění usnesení Rady HMP č. 2475 ze dne 18.9.2018 byla schválena Pravidla pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ (dále jen Pravidla). Text Pravidel tvoří *Přílohu č. 1 důvodové zprávy*.

Radě HMP je navrhováno zrušení těchto „Pravidel“ s tím, že je současně předkládán návrh jejich nového znění.

### Zdůvodnění:

MV ČR, Odbor veřejné správy, kontroly a dozoru, na základě podnětu veřejné ochránkyně práv, zaslalo dne 11.10.2018 Magistrátu HMP posouzení uvedených Pravidel, ve kterém shledalo, v případě některých vstupních kritérií pro podání žádosti o byt, možný rozpor se zákonem. MV ČR vyhodnotilo, že by některá ze vstupních kritérií pro podání žádosti mohla být označena za diskriminační. Upozornilo zejména na to, že by Pravidla neměla obsahovat např. „povinnou“ dobu, po kterou by žadatel o byt měl být hlášen v Praze k trvalému pobytu; výši minimálních i maximálních finančních příjmů všech členů společné domácnosti žadatele; podmínku, že žadatel o byt (či příslušník jeho domácnosti) nemá nevypořádané pohledávky vůči hl. m. Praze za byt či nebytový prostor; že si žadatel svou bytovou nouzi nezpůsobil vlastním zaviněním; že není vlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení apod. A to ani tehdy, když Pravidla z konkrétní podmínky umožňují v odůvodněných případech udělení výjimky. Vedle těchto zásadních připomínek MV ČR doporučilo změnu některých bodů tak, aby byl odstraněn možný dvojí výklad či nepřesnost.

Na základě tohoto posouzení probíhala písemná i osobní komunikace mezi MV ČR a Magistrátem HMP s vědomím, že lze oprávněně předpokládat vstup do bytové problematiky ze strany nového radního, vzešlého z komunálních voleb v roce 2018.

Korespondence vedená mezi MV ČR a Magistrátem HMP, tj. „Vyžádání vyjádření“ MV ČR ze dne 12.9.2018 a odpověď OVO MHMP ze dne 1.10.2018 tvoří *Přílohu č. 2 důvodové zprávy*. Upozornění na nezákonnost MV ČR ze dne 11.10.2018 tvoří *Přílohu č. 3 důvodové zprávy*. Záznamy z osobních jednání uskutečněných dne 31.10.2018 a 14.2.2019 tvoří *Přílohu č. 4 důvodové zprávy*. K Sdělení MV ČR ze dne 7.2.2019, které tvoří *Přílohu č. 5 důvodové zprávy*, k jednotlivým bodům, které je třeba dořešit uvádíme, že – z návrhu Pravidel byla podmínka min. 2 let trvalého pobytu žadatele o byt vypuštěna; - formuláře budou zpracovány až na základě schválených Pravidel; - zrušení usnesení Rady HMP č. 3141 ze dne 13.12.2016 řeší navrhovaný text usnesení; - návrh na změnu usnesení Rady HMP č. 1718 ze dne 18.7.2017, ke způsobu pronájmu malometrážních a dlouhodobě neobsazených bytů v domech HMP je v současné době připravován a bude Radě HMP předložen k projednání.

Radní HMP pro oblast bydlení a transparentnosti pojal úpravu Pravidel jako příležitost provést širší strategickou rozvahu, jak nakládat se stávajícím bytovým fondem HMP zejména v souladu s programovým prohlášením Rady HMP, potřebami občanů a tuzemskými i zahraničními

trendy v oblasti efektivního nakládání s veřejným bytovým fondem a současně odstranit možnost označit některou z podmínek Pravidel za diskriminační.

*Citace z Programového prohlášení Pirátské strany, hnutí Praha sobě a koalice TOP 09 a Starostové a nezávislí ve spolupráci s KDU-ČSL:*

- „Zlepšit dostupnost bydlení je jeden z hlavních cílů koalice. Chceme, aby žádná pražská rodina s dětmi a žádný pražský senior v Praze nežili na ubytovně. Řešení vyžaduje komplexní strategii zahrnující širokou škálu opatření, od zrychlení komerční výstavby přes podporu nekomerčních bytových projektů až po **efektivnější využití obecního bytového fondu.**“ (s. 11)
- „Připravíme jasná **pravidla** pro nakládání s bytovým fondem ve vlastnictví hl. m. Prahy (kritéria pro výběr nájemníků, doporučená výše nájemného, pravidla pro investice do bytového fondu). Obecní byty budeme **pronajímat těm občanům Prahy, kteří vzhledem ke svým příjmům nedosáhnou bez podpory na tržní nájem bytu** – zejména seniorům, rodinám s dětmi a znevýhodněným. Přístup k bydlení chceme též usnadnit občanům, kteří vykonávají důležité, avšak finančně špatně ohodnocené profese (učitelé, policisté, strážníci, hasiči atd.). Zrevidujeme kritéria pro výběr nájemníků **s důrazem na bytovou nouzi žadatele.** Hlavní odpovědnost za výběr nájemníků bude mít sociální odbor, který určí **potřebnost na základě místního šetření sociálních pracovníků a transparentního bodového hodnocení.**“ (s. 13)
- „Sociální politiku propojíme s bytovou politikou města“ (s. 23)
- „Připravíme transformační plány a zahájíme transformaci mimopražských příspěvkových organizací s cílem zajistit sociální služby pro Pražany primárně v Praze. (...)“
- „Navážeme na stávající **transformační procesy ústavní péče** v pražských zařízeních. (s. 23)
- „Naším cílem je, aby **žádné dítě v Praze nežilo v ubytovně.**“ (s. 24)
- „Podpoříme pilotní projekty pro **zabydlení osob bez domova s důrazem na starší a nemocné občany Prahy.**“
- „Budeme **řešit příčiny i důsledky bezdomovectví.** Inspirujeme se úspěšnými tuzemskými i zahraničními projekty a začneme s efektivním procesem ukončování bezdomovectví.“ (s. 24)
- „Ve spolupráci s Probační a mediační službou zkvalitníme sociální práci s lidmi **propouštěnými z výkonu trestu a pomůžeme jim získat práci a bydlení.**“ (s. 25)

Všechny uvedené teze byly promítnuty do nového textu Pravidel a současně byly zohledněny „výhrady“ k původnímu textu Pravidel ze strany MV ČR. Navrhovaný text Pravidel zaslal OBF MHMP k prvotním připomínkám MV ČR a „dotčeným“ odborům MHMP. Z úrovně radního HMP pro oblast bydlení a transparentnosti byl text Pravidel konzultován s vybranými městskými částmi a některými neziskovými organizacemi. Relevantní připomínky byly zohledněny a do textu zapracovány.

Při tvorbě Pravidel bylo důsledně dbáno na to, aby kritéria pro výběr budoucích nájemců bytů HMP zohledňovala aktuální či hrozící bytovou nouzi žadatele. Při vědomí, že Praha disponuje jen malým počtem vhodných bytů, které může použít k pomoci lidem, kteří na vlastnické či nájemní bydlení za tržních podmínek nedosáhnou, je tedy třeba, aby pomoc byla co nejadresnější a s co nejvyšším sociálním dopadem. Zčásti Pravidla vycházejí z Evropské typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení (ETHOS), která posloužila jako podklad pro

posuzování jednotlivých žádostí ze sociálních důvodů a z které vzešlo mj. bodové hodnocení (viz. Příloha č. 2 Pravidel). Žádosti o byt podané ze sociálních důvodů po 1.1.2019 jsou paralelně posuzovány dle stávajících i dle návrhu nových Pravidel. Nicméně až po min. půlroční realizaci nových Pravidel bude možno vhodnost navrženého bodové hodnocení vyhodnotit, příp. upravit a stanovit min. počet bodů, kterých by měl žadatel dosáhnout pro další posuzování a pro nejvhodnější návrh formy pomoci.

Do návrhu Pravidel byla nově zapracována podmínka přiměřenosti velikosti nabízeného či užívaného bytu HMP vzhledem k počtu osob, který byt bude užívat/již užívá. Navrhovaná úprava přiměřeného bytu (viz. pojem „Přiměřený byt“ na str. 2 návrhu Pravidel) vychází ze skladby bytů HMP. HMP v současné době disponuje s:

166 byty o výměře do 30 m<sup>2</sup>  
106 byty o výměře 30-35 m<sup>2</sup>  
320 byty o výměře 35-40 m<sup>2</sup>  
430 byty o výměře 40-45 m<sup>2</sup>  
1000 byty o výměře 45-50 m<sup>2</sup>  
305 byty o výměře 50-55 m<sup>2</sup>  
481 byty o výměře 55-60 m<sup>2</sup>  
423 byty o výměře 60-65 m<sup>2</sup>  
685 byty o výměře 65-70 m<sup>2</sup>  
325 byty o výměře 70-75 m<sup>2</sup>  
368 byty o výměře 75-80 m<sup>2</sup>  
2134 byty o výměře nad 80 m<sup>2</sup>

*Poznámka: V uvedených počtech nejsou zahrnuty byty v domech určených výhradně pro seniory.*

Pro informaci OBF doplňuje, že

- kromě osob v bytové nouzi (nebo osob, kterým bytová nouze hrozí), vyhrazuje HMP část bytového fondu pro bydlení zaměstnanců pro město nepostradatelných, jimž by jinak finanční nedostupnost bydlení bránila ve výkonu práce v Praze (např. učitelům, zdravotníkům, pracovníkům v sociálních službách, policistům, strážníkům, hasičům apod.)
- do navrhovaného textu Pravidel byl nově doplněn bod upravující možnost aktivně a hlavně rychle řešit naléhavou situaci občana/rodiny krátkodobým pronájmem bytu nebo ubytovací místnosti HMP. Informaci pro Radu HMP o využití této možnosti bude OBF MHMP připravovat každý půlrok.