

Zásady bytové politiky MČ Praha 5

**přijaté Zastupitelstvem MČ Praha 5 dne 21. 11. 2013
pod číslem usnesení 28/38/2013**

Zásady bytové politiky Městské části Praha 5

Historie – postup privatizace

V roce 1991 byly byty z vlastnictví státu převedeny do vlastnictví měst a obcí. Převážná část bytů hl. m. Prahy nacházejících se na území Prahy 5 pak byla svěřena Městské části Praha 5 do správy. Městská část Praha 5 tak hospodařila s celkem 18 450 bytovými jednotkami. V důsledku restitucí domovního majetku do rukou soukromých vlastníků a postupně probíhající privatizace se objem Městskou částí Praha 5 spravovaného bytového majetku razantně snižoval. V roce 2000 klesl na 8 737 bytů, což je 47 % původního počtu. Koncem roku 2011 činil počet Městskou částí Praha 5 spravovaných bytů pouze 2 212, tedy 12 % původního počtu. Záměr daný Konceptí hospodaření s bytovým fondem Městské části Praha 5 přijatý Radou MČ Praha 5 v závěru roku 2011 předpokládal další privatizaci a ponechání maximálně 700 bytových jednotek v majetku Městské části Praha 5, tedy 3,8 % původního počtu.

Větší počty bytů (řádově v tisících) byly převedeny ze správy Městské části Praha 5 do soukromého vlastnictví v rámci restitucí v letech 1992-1993, později pak v letech 2002-2004 a konečně v letech 2006-2007 v rámci privatizací.

Současný stav

Počet obyvatel trvale žijících v Městské části Praha 5 vykazuje mírně rostoucí tendenci, o bydlení v Praze 5 tedy je zájem, MČ Praha 5 je dostatečně atraktivní. Zatímco v roce 2000 žilo v Praze 5 celkem 77 995 obyvatel, v roce 2011 žilo trvale v Městské části Praha 5 (bez Slivence) už celkem 81 161 obyvatel. Celkový počet trvale obydlených bytů v Městské části Praha 5 podle výsledků Sčítání lidí, domů a bytů 2011 činil 32 394 bytů. Na 1 byt tedy připadá 2,5 obyvatele (jen mírně nad průměrem hl. m. Prahy). K 31. 12. 2011 disponovala Městská část Praha 5 celkem 2 212 bytovými jednotkami svěřenými do správy Městské části Praha 5, to představuje 6,8 % celkového bytového fondu a v nich bydlí tedy také v průměru 6,8 % obyvatel. Z bytů spravovaných Městskou částí Praha 5 je v současné době řádově cca 160 bytů volných. Možnost ovlivnit bytovou situaci občanů žijících na území Městské části Praha 5 formou nabídky městských bytů je proto relativně malá.

Nájemné z bytů činilo v roce 2000 celkem 173 mil. Kč, tj. průměrně 1 651 Kč na jednu bytovou jednotku. V roce 2011 činily výnosy z nájemného celkem 128,4 mil. Kč, tj. 4 838 Kč na 1 byt měsíčně.

Ukazuje se, že postupné zvyšování nájemného v obecních bytech v podstatě již vyčerpalo prostor v příjmovém spektru podstatné části nájemných domácností. V příštích letech už ostatně nebude

možné dále zvyšovat nájemné jednostranným úkonem pronajímatele. Při uzavírání nových nájemních smluv bude proto třeba již zachovat hladiny, kterých bylo dosavadním postupem dosaženo. V dalších letech pak tyto hladiny upravovat již jen korekcemi v souladu s vývojem koeficientu spotřebních cen (koeficient inflace).

Zatímco náklady na opravy a správu bytových domů v majetku města ještě v roce 2000 činily 167 mil. Kč a konzumovaly tak 96,5 % z výnosu nájemného, v roce 2011 činily celkem 71 mil. Kč a konzumovaly tak již jen 55,3 % z výnosu nájemného. Průměrná hodnota 1 bytu v Praze 5 je v současné době 1,111 mil. Kč. Pak výnos bytového majetku činí v průměru 2,38 % ročně (v takovém případě je návratnost investice 42 let). Již tedy není pravdou, že podnikání s bytovým majetkem formou pronájmu je prodělečné. Zůstává však skutečností, že investice do nájemního bydlení mají relativně velmi dlouhou návratnost.

Náklady na správu bytových domů Městské části Praha 5 tvořily v roce 2000 celkem 24,6 mil. Kč, v roce 2011 celkem 17,3 mil. Kč. Ve vztahu k počtu bytových jednotek ve spravovaných domech tak vzrostly téměř třikrát.

Odbor bytů a privatizace vede přehled o žádostech občanů o pronájem městského bytu. Počet žádostí v jednotlivých letech postupně klesá (což ovšem nemusí vypovídat o skutečné poptávce), stále je však v roce 2011 registrováno přes 210 žádostí, které nemohly být uspokojeny. V 47 % bytů nabízených realitními kanceláři v Praze k pronájmu se požaduje nájemné 15 000 Kč a více měsíčně (mezi nimi je většina bytů 3+1 a větších); jde tedy o nabídky pro občany s příjmy nižšími než průměr neakceptabilní.

Problémy k řešení

Základním problémem je ztížená dostupnost bydlení pro skupiny obyvatel s podprůměrnými a nízkými příjmy, mezi nimiž jsou především nezaměstnaní občané, senioři, zdravotně postižení a příslušníci romského etnika.

Jednou z nejcitlivějších skupin obyvatelstva v Praze jsou senioři, jejichž procentuelní podíl kriticky roste. V roce 2011 žilo trvale na území Městské části Praha 5 již celkem 12 317 občanů ve věku 65 let a starších. To je 14,6 % obyvatel Městské části Praha 5. Pro tyto občany téměř zcela chybí nabídka vhodného bydlení. Kapacita stávajících domů určených pro seniory v soukromém vlastnictví v Praze je v současné době zanedbatelně malá, realitní kanceláře ji prakticky vůbec nenabízejí a možnosti Městské části Praha 5 v rámci jí spravovaných objektů jsou rovněž nepřiměřeně malé. Rostoucí podíl seniorů v populaci daný nezadržitelným demografickým vývojem naší společnosti, rostoucí životní náklady a náklady na bydlení spolu se snižujícím se potenciálem starobního důchodového pojištění vytvářejí další ohnisko rizika propadu životní úrovně zanedbatelné části seniorů (především u jednočlenných domácností).

V druhé řadě je třeba uvést neuspokojivý stavební stav a vybavení podstatné části bytového fondu, jak městských domů, tak i některých domů v soukromém vlastnictví. Tyto bytové domy neposkytují současně požadovaný standard kvality bydlení, trpí důsledky dlouholetého investičního dluhu a v neposlední řadě nesplňují ani základní požadavky na úspory ve své energetické charakteristice. Nedostatečný standard se zatím většinou nijak významně nepromítá do kupních cen ani výše nájemného, vývoj obou cen je v poslední době v maximální míře ovlivněn obecnými vnějšími faktory nárůstu tržních cen. V blízké době však lze předpokládat zvýšení dopadů kvalitativních parametrů do cen nemovitostí i do nájemného a tím postupnou významnou diferenciaci obou těchto cen především z důvodů potenciálních úspor konzumovaných energií. Do budoucna se tak vytváří ohnisko rizika cenových propadů a vytváření tzv. špatných adres v podinvestovaných domech.

Investiční dluh zatěžuje i většinu domů svěřených Městské části Praha 5. Vzhledem k tomu, že Městská část Praha 5 nemá k dispozici dostatečné finanční prostředky potřebné k větším opravám a rekonstrukcím bytových domů, je zapotřebí tyto domy privatizovat a dát tak příležitost soukromým investorům, aby stav domů zlepšili ze svých prostředků. Privatizace by měla pokračovat v přednostním prodeji bytů a domů jejich dosavadním nájemcům, u nichž lze předpokládat vlastní zájem na zlepšení kvality domů a na zvýšení standardu bydlení. Městská část si pak ponechá jen menší počet bytů (*viz Příloha č. 2*), které bude pronajímat sociálně potřebným občanům, tedy především seniorům a občanům s nízkými příjmy.

Na druhé straně snižující se počty bytů v dispozici Městské části Praha 5 znamenají i omezenou možnost poskytnout pomoci těm občanům, kteří mají na volném trhu ztížený přístup k řešení své bytové situace. Je třeba vzít v úvahu, že i byty v neprivatizovaných domech jsou z drtivé většiny pronajaty a obsazeny, tedy rovněž netvoří dostatečný nástroj pro vedení aktivní bytové politiky. Proto bude třeba hledat finanční zdroje a s jejich pomocí vystavět určité množství nových bytových jednotek, které bude Městská část Praha 5 využívat formou pronájmu pro řešení bytové situace seniorů a osob s nízkými příjmy.

Dosavadní postup jednotlivých orgánů Městské části Praha 5 při pronajímání bytů je poměrně komplikovaný a je jedním z důvodů relativně nízkého počtu bytů pronajatých v roce 2011.

V řadě případů dochází k situaci, v níž nejsou jednoznačně jasná pravidla spolupráce mezi orgány Městské části Praha 5 a správcem domovního fondu. Postup správce pak není vždy optimální a hospodárný. Navíc náklady na správu objektů neklesají, ale stoupají.

Zásady bytové politiky Městské části Praha 5 na období 2013 – 2014

Za účelem řešení uvedených problémů přijalo Zastupitelstvo MČ Praha 5 následující zásady bytové politiky Městské části Praha 5 na období 2013 – 2014:

1. Dokončit v závěru roku 2013 a v průběhu roku 2014 privatizaci domů a bytů v hospodaření Městské části Praha 5 (seznam domů určených k privatizaci viz v *Příloze č. 2*) včetně bytů vzniklých vestavbou do půdy a dosud neprodaných jednotlivých bytů v již privatizovaných domech podle zásad přijatých Radou MČ Praha 5. Ve správě Městské části Praha 5 ponechat pouze 321 bytů ve 13 bytových domech uvedených v příloze těchto zásad (*Příloha č. 3*) a byty v domech, o jejichž privatizaci může být rozhodnuto s přihlédnutím ke specifickým okolnostem v jednotlivých případech dodatečně později (*Příloha č. 4*). Privatizovány nebudou rovněž dům s pečovatelskou službou v Praze 5, Zubatého 330/10 a zpravidla ani byty s pečovatelskou službou v ostatních domech.
2. U domů, které zůstanou ve správě Městské části Praha 5, a u těch domů, které Městská část Praha 5 nově vybuduje, důsledně využívat uvolněné byty a bez odkladu je pronajmout především seniorům starším 65 let a dalším sociálně potřebným žadatelům podle Zásad pronájmu obecních bytů Městské části Praha 5 v příloze těchto zásad (*Příloha č. 5*).
3. Při hospodaření s nájemními byty ponechat vždy alespoň 4 bytové jednotky v průběžné rezervě pro řešení nenadálých naléhavých případů.
4. Při uzavírání nájemních smluv k bytům a při prodlužování nájemních smluv k bytům uzavřených na určitou dobu v domech, které zůstanou ve správě Městské části Praha 5, stanovit nájemné v hladinách:
 - 119 Kč za 1 m² měsíčně v běžných bytech
 - 102 Kč za 1 m² měsíčně v bytech se sníženou kvalitou
 - případně v nižší hladině v odůvodněných případech hodných zvláštního zřetele.Od 1. 7. 2014 a v dalších letech pak zvážit možnost úpravy nájemného v těchto hladinách podle koeficientu inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Nájemné nesnižovat na uvedené hladiny při prodlužování nájemních smluv v případech, v nichž bylo nájemné sjednáno v částkách vyšších.
5. Pomáhat nájemcům bytů ve správě Městské části Praha 5 formou výměny bytů a poskytovat případné slevy na nájemném v těchto bytech v souladu se Zásadami pronájmu obecních bytů Městské části Praha 5 v příloze těchto zásad (*Příloha č. 5*).
6. Analyzovat strukturu nákladů vynakládaných na správu domovního majetku Městské části Praha 5 a kvalitu služeb poskytovaných správcem domovního fondu s cílem významně zvýšit kvalitu správy a snížit její náklady, popř. vybrat jiného správce. Současně přesněji vymezit vzájemné vztahy mezi orgány Městské části Praha 5 a správcem domovního fondu.

7. Provést rekonstrukci vhodných stávajících objektů a připravit novou výstavbu tak, aby do konce roku 2015 disponovala Městská část Praha 5 nejméně 300 novými byty v domech určených pro seniory a pro sociálně potřebné žadatele. Pro financování těchto investic využít především prostředky získané privatizací bytového fondu v letech 2013 – 14.
8. Uvolnit alespoň jeden z domů, které zůstávají ve správě Městské části Praha 5, vhodný pro přestavbu na objekt pro bydlení seniorů a rodin s dětmi.
9. Podle možností spolupracovat s neziskovými organizacemi za účelem podpory projektů chráněného bydlení (popř. tréninkových bytů) pro jejich klienty.
10. Vybudovat alespoň jeden bezbariérový byt ročně.

Závěrečné ustanovení

Tyto Zásady bytové politiky Městské části Praha 5 nabyly platnosti a účinnosti dnem jejich přijetí Zastupitelstvem MČ Praha 5, tedy dnem 21. listopadu 2013.

Některé statistické údaje

rok	počet bytů MČ Praha 5	počet obyvatel MČ Praha 5	průměr. měsíční nájemné v bytech MČ Praha 5	odměna za správu bytů tis. Kč/rok	odměna za správu bytu Kč/rok/byt	výnosy prodeje bytů tis. Kč/rok	náklady na opravy bytů tis. Kč/rok
2000	8 737	77 995	1 651	24 664	2 822	38 810	142 464
2001	8 793	76 755	1 596	25 520	2 902	63 880	131 430
2002	8 164	77 372	1 835	25 198	3 086	513 277	145 890
2003	6 994	78 178	1 628	20 759	2 968	553 579	188 536
2004	4 986	79 057	1 896	20 390	4 089	349 264	145 688
2005	4 274	80 040	2 080	17 775	4 158	248 313	129 501
2006	4 649	80 504	1 795	17 137	3 686	397 507	104 487
2007	3 801	82 062	2 036	18 799	4 946	329 046	91 185
2008	2 971	83 573	3 565	19 894	6 696	278 896	75 913
2009	2 630	84 303	4 107	19 723	7 499	234 402	61 029
2010	2 503	84 103	4 450	19 361	7 735	247 142	141 137
2011	2 212	81 161	4 838	17 293	7 818	289 723	53 747

Poznámka: snížení počtu obyvatel v roce 2011 oproti roku 2010 není dáno skutečným úbytkem obyvatel, ale opravou nepřesností (upřesnění statistiky po zpracování definitivních výsledků Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011)

Bytové domy schválené k prodeji

ulice	č.o.	k.ú.	č.p.	způsob prodeje	poznámka
Arbesovo nám.	13	SM	782	po bytech	
Janáčkovo nábrž.	9	SM	84	po bytech	
Janáčkovo nábrž.	27	SM	1075	jako celek	
Janáčkovo nábrž.	45	SM	474	po bytech	
Janáčkovo nábrž.	47	SM	475	po bytech	
K Vodojemu	3	SM	201	po bytech	<i>kromě bytů zbudovaných z dotace MMR</i>
K Vodojemu	5	SM	202	po bytech	<i>kromě bytů zbudovaných z dotace MMR</i>
Křížová	43	SM	264	po bytech	
Malátova	1	SM	91	jako celek	
Mělnická	4	MS	624	jako celek	
Nádražní	20	SM	286	po bytech	<i>kromě bytů zbudovaných z dotace MMR</i>
nám. 14. října	11	SM	802	po bytech	
Ostrovského	2	SM	33	po bytech	
Preslova	5	SM	2213	po bytech	<i>prodej pozastaven – řeší se nebyt. prostor</i>
Svornosti	1	SM	1497	po bytech	
Štefánikova	4	SM	281	po bytech	
Štefánikova	6	SM	250	po bytech	
Štefánikova	8	SM	316	po bytech	
Štefánikova	28-30	SM	249	po bytech	
Zborovská	8	SM	1188	po bytech	<i>prodej pozastaven – dostavba půd. bytu</i>
Zborovská	42	SM	542	po bytech	<i>prodej pozastaven – dostavba půd. bytu</i>
Zoubkova	5	SM	2129	jako celek	

SM = Smíchov

MS = Malá Strana

Bytové domy, které si MČ Praha 5 ponechá

ulice	č.o.	k.ú.	č.p.	důvod k ponechání domu ve vlastnictví
Hlubočepská	33	HL	2	<i>nemovitá kulturní památka</i>
Mrázovka	11	SM	964	<i>nově zrekonstruované, vysoké investice</i>
Nádražní	82	SM	42	<i>vysoké investice do domu v posledních letech, výnos z nájmu bytů a nebyt. prostor</i>
Nepomucká	2C	KO	442	<i>malometrážní byty</i>
Nepomucká	4C	KO	445	<i>malometrážní byty</i>
Plzeňská	174	SM	2076	<i>malometrážní byty</i>
Plzeňská	209	KO	442 a	<i>malometrážní byty</i>
Plzeňská	211	KO	442 b	<i>malometrážní byty</i>
Plzeňská	213	KO	445 a	<i>malometrážní byty</i>
Plzeňská	215	KO	445 b	<i>malometrážní byty</i>
Pod Kesnerkou (Koulka 12)	1	SM	189	<i>nemovitá kulturní památka</i>
Švédská	39	SM	107	<i>nemovitá kulturní památka</i>
Zubatého	10	SM	330	<i>dům s pečovatelskou službou</i>

SM = Smíchov

KO = Košíře

HL = Hlubočepy

Bytové domy, o jejichž privatizaci bude rozhodnuto později

ulice	č.o.	k.ú.	č.p.	důvod odkladu rozhodnutí o prodeji
Holečkova	66	SM	1785	<i>není vyčištěno věcné břemeno v KN</i>
Holubova	2	SM	2518	<i>nedokončená půdní vestavba</i>
Janáčkovo nábř.	11	SM	1211	<i>vysoké investice do domu v posl. letech, výnos z nájmu bytů</i>
Janáčkovo nábř.	29	SM	1072	<i>vysoké investice do domu v posl. letech, výnos z nájmu bytů</i>
Janáčkovo nábř.	43	SM	476	<i>půdní vestavba ve stadiu zahájení stavby</i>
Lesnická	8	SM	1155	<i>půdní vestavba ve stadiu zahájení stavby, vyšší výnos z nájmu bytů</i>
Lidická	18	SM	797	<i>ve dvoře sídlo Armády spásy - nutno oddělit od domu</i>
Na Bělidle	36	SM	297	<i>nevypořádané vlastnické vztahy - společný dvůr se soukromým domem Lidická</i>
Na Skalce	1	SM	1047	<i>nedokončená půdní vestavba</i>
Staropramenná	9	SM	547	<i>půdní vestavba ve stadiu zahájení stavby</i>
Staropramenná	27	SM	669	<i>půdní vestavba ve stadiu zahájení stavby, vyšší investice do domu</i>
Strakonická	1b	SM	2582	<i>v domě 3 b.j., z toho 1 volná, 1x výpověď z nájmu - v případě uvolnění 3. bytu možno prodat prázdné nejvyšší nabídce</i>
Stroupežnického	10	SM	493	<i>čerpání dotace - závazek dům 20 let neprodávat</i>
Vítězná	11	MS	530	<i>nemovitá kulturní památka</i>
Vítězná	13	MS	531	<i>nemovitá kulturní památka</i>
Zborovská	68	MS	124	<i>vysoké investice do domu v posl. letech, výnosy z nájmu bytů, nebytový prostor</i>

SM = Smíchov

MS = Malá Strana

Zásady pronájmu obecních bytů Městské části Praha 5

I.

Úvodní ustanovení

1. Zásady pronájmu obecních bytů Městské části Praha 5 (dále jen *Zásady*) vycházejí z ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Bytem se pro účely těchto *Zásad* rozumí místnost nebo soubor místností (včetně příslušenství), které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení a mohou být předmětem občanskoprávních vztahů.
3. Bytem zvláštního určení se rozumí byt zvláště upravený pro bydlení zdravotně postižených osob nebo byt v domě zvláštního určení (§ 685 odst. 4 občanského zákona).
4. Bytem sociálního určení se rozumí byt, který Rada MČ Praha 5 určila
 - pro bydlení osob s nízkými příjmy nebo jiným sociálním handicapem,
 - pro bydlení seniorů (pro účely těchto *Zásad* je seniorem osoba starší 65 let).
5. Na pronájem bytů v domech s pečovatelskou službou poskytovanou Centrem sociální a ošetřovatelské pomoci Praha 5 a bytů s pečovatelskou službou poskytovanou Centrem sociální a ošetřovatelské pomoci Praha 5 v domech Městské části Praha 5 se tyto *Zásady* nevztahují.
6. Na pronájem bytů určených pro školníky ve školách a školských zařízeních Městské části Praha 5 se tyto *Zásady* nevztahují.

II.

Žádost o pronájem bytu

1. Žádost o pronájem obecního bytu může podat kterýkoliv občan České republiky nebo občan některého z členských států Evropské unie, jestliže má k datu podání žádosti trvalý pobyt na území Městské části Praha 5 a tento trvalý pobyt trvá nepřetržitě již nejméně 5 let.
2. Žádost o pronájem obecního bytu může podat také osoba, které Česká republika poskytla azyl.
3. Žadatelé ani osoby trvale s nimi žijící ve společné domácnosti nesmí být vedeni v žádné jiné evidenci žadatelů o pronájem bytu na území hl. m. Prahy.

4. Žadatelé ani osoby trvale s nimi žijící ve společné domácnosti nesmí mít vlastnické právo, spoluvlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemeni k bytu nebo domu, který je určen k trvalému bydlení. Žadatel o pronájem nájemního bytu pro stabilizaci preferovaných profesí nesmí mít vlastnické právo, spoluvlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemeni k takovému bytu nebo domu v Praze ani ve Středočeském kraji.

5. Žadatelé ani osoby trvale s nimi žijící ve společné domácnosti nesmí mít ani nájemní právo k takovému bytu nebo domu, který je určen k trvalému bydlení (to neplatí pro žadatele o výměnu bytů a žadatele - seniory). Žadatel o pronájem nájemního bytu pro stabilizaci preferovaných profesí nesmí mít ani nájemní právo k takovému bytu nebo domu v Praze ani ve Středočeském kraji.

6. Evidenci žádostí o pronájem obecního bytu vede Odbor bytů a privatizace. Žadatelé, kteří nespĺňují podmínky uvedené v odst. 1, 3, 4 a 5 nebudou do evidence zapsáni. Pokud se zjistí, že tyto podmínky nejsou splněny u žadatele, jehož žádost již byla zapsána, bude žádost z evidence vyřazena.

7. Evidence žádostí o pronájem obecního bytu je rozdělena do následujících kategorií:

- a) žádosti o pronájem nájemního bytu z důvodů nízkých příjmů nebo jiných sociálních důvodů,
- b) žádosti seniorů,
- c) žádosti o pronájem nájemního bytu pro stabilizaci preferovaných profesí,
- d) žádosti azylantů o pronájem nájemního bytu,
- e) žádosti o výměnu bytů,

f) žádosti o přidělení bytové náhrady v případech, v nichž byla povinnost vyklidit obecní byt stanovena soudem.

V jednotlivých kategoriích a) – e) jsou žádosti řazeny v pořadí podle bodového hodnocení. Pravidla pro bodové hodnocení stanoví Rada MČ Praha 5 svým usnesením.

Preferovanými profesemi se rozumí příslušníci Policie ČR, Městské policie Praha, pedagogičtí pracovníci, pracovníci ve zdravotnictví a zaměstnanci Městské části Praha 5, popř. další, které stanoví Rada MČ Praha 5 svým usnesením.

8. Žádost o pronájem obecního bytu se podává na předepsaném formuláři a musí být doplněna potřebnými přílohami. Manželé podávají jen jednu společnou žádost.

9. Žádost o pronájem obecního bytu musí obsahovat nejméně následující údaje, popř. přílohy:

- a) jméno a příjmení žadatele,
- b) rodinný stav žadatele,
- c) datum narození žadatele,
- d) dosavadní trvalé bydliště žadatele,
- e) jméno a příjmení osoby (popř. název a adresu právnické osoby), u které žadatel dosud bydlí, a potvrzení od této osoby, od kterého data u této osoby bydlí,
- f) odůvodnění žádosti – popis dosavadních bytových poměrů, popř. dosavadního bydlení, doložený pokud možno potvrzením vlastníka nebo správce domu, v němž žadatel bydlí, o velikosti a kvalitě bytu,
- g) jména, příjmení, data narození nebo rodná čísla osob trvale žijících se žadatelem ve společné domácnosti, budou-li se s ním stěhovat do pronajatého obecního bytu,

h) souhlas žadatele a osob uvedených pod písm. g) se zpracováním jejich osobních údajů podle zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů,

i) čestné prohlášení žadatele a osob uvedených pod písm. g) o tom, že splňují podmínky uvedené v odst. 1, 3, 4 a 5.

Nebude-li žádost splňovat uvedené náležitosti, Odbor bytů a privatizace žadatele vyzve k doplnění žádosti v přiměřené lhůtě. Pokud žadatel v této lhůtě svou žádost nedoplní, Odbor bytů a privatizace řízení o žádosti zastaví.

10. Žadatel, který žádá o pronájem obecního bytu z důvodů nízkých příjmů, z jiných sociálních důvodů nebo z důvodů věku (žadatel – senior), musí doložit výši svých příjmů a příjmů osob trvale s ním žijících ve společné domácnosti, popř. existenci jiného závažného sociálního nebo zdravotního důvodu, pro který on ani osoby trvale s ním žijící ve společné domácnosti nejsou schopni svou bytovou situaci řešit vlastními silami. Výše příjmů se dokládá potvrzením mzdové účtárny zaměstnavatele, kopií daňového přiznání za předchozí účetní období, potvrzením o výplatách dávek státní sociální podpory nebo potvrzením České správy sociálního zabezpečení o výši vypláceného důchodu. Závažné zdravotní důvody se dokládají lékařskou zprávou. Žáci a studenti předloží potvrzení školy o tom, že se soustavným studiem připravují na výkon budoucího povolání.

11. Žadatel, který žádá o bytovou náhradu, musí doložit ověřené kopie dokladů, z nichž vyplývá důvod pro podání žádosti o bytovou náhradu.

12. Pokud byla bytová situace žadatele již v minulosti řešena pronájmem obecního bytu Městské části Praha 5, může být žádost znovu zařazena do evidence žádostí pouze v případech hodných zvláštního zřetele.

13. Zařazení žádosti do evidence nezakládá právní nárok na pronájem bytu.

14. Žádost žadatele, který bez vážného důvodu opakovaně odmítne nabízený nebo jemu již pronajatý byt, bude z evidence vyřazena.

15. Nebude-li možné pro nesplnění některé z podmínek žádost o pronájem obecního bytu do evidence zařadit, Odbor bytů a privatizace žádost zamítne.

16. O zařazení žádosti do evidence, o vyřazení žádosti z evidence a o zamítnutí žádosti informuje žadatele Odbor bytů a privatizace písemně.

17. Bude-li žádost do evidence zařazena, Odbor bytů a privatizace poučí žadatele o nutnosti písemně aktualizovat údaje v žádosti uvedené vždy do jednoho roku od zařazení žádosti do evidence a do jednoho roku od poslední aktualizace údajů uvedených v žádosti. Nebude-li žádost takto aktualizována, může být z evidence vyřazena.

III.

Pronájem obecního bytu

1. Městská část Praha 5 pronajímá byty v domech svěřených do správy především pro bydlení osob s nízkými příjmy nebo jiným sociálním handicapem a pro bydlení seniorů, dále pak též pro stabilizaci preferovaných profesí, jako bytovou náhradu ve smyslu ust. § 712 zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákona, ve znění pozdějších předpisů, pro ubytování azylantů a žadatelům o výměnu bytů.
2. O pronájmu obecního bytu rozhoduje Rada MČ Praha 5 usnesením na návrh Odboru bytů a privatizace po projednání návrhu v bytové komisi a v komisi sociální a zdravotní. O pronájmu obecního bytu zaměstnanci Úřadu Městské části Praha 5 rozhoduje Rada MČ Praha 5 usnesením na návrh tajemníka nebo starosty MČ Praha 5.
3. Na základě usnesení Rady MČ Praha 5 o pronájmu obecního bytu vydá Odbor bytů a privatizace písemný pokyn správci domu k přípravě návrhu nájemní smlouvy.
4. V rámci hospodaření s obecními byty vytváří Odbor bytů a privatizace průběžně rezervu nejméně 4 volných bytů pro řešení mimořádných a naléhavých žádostí.
5. Při uzavírání nájemních smluv k bytům a při prodlužování nájemních smluv k bytům uzavřených na určitou dobu v domech, které zůstanou ve správě Městské části Praha 5, se stanoví nájemné v hladinách:
 - 119 Kč za 1 m² měsíčně ve standardních bytech
 - 102 Kč za 1 m² měsíčně v bytech se sníženou kvalitou.Od 1. 7. 2014 a v dalších letech pak zvážit případnou úpravu těchto hladin nájemného podle koeficientu inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Nájemné nesnižovat na uvedené hladiny při prodlužování nájemních smluv v případech, v nichž bylo nájemné sjednáno v částkách vyšších.

IV.

Nájemní smlouva

1. Nájemní smlouva se uzavírá na základě usnesení Rady MČ Praha 5 o pronájmu obecního bytu. Nájemní smlouva se uzavírá nejčastěji na dobu určitou, zpravidla na dobu 2 let.
2. Požádá-li nájemce nejpozději 3 měsíce před skončením nájmu o prodloužení nájemní smlouvy, může být nájemní smlouva prodloužena za těchto předpokladů:
 - a) nájemce řádně a včas platil nájemné a úhradu za služby poskytované s užíváním bytu,
 - b) nájemce je v pronajatém bytě řádně přihlášen k trvalému pobytu a je veden v evidenci správy domu.

3. Součástí nájemní smlouvy je ujednání o složení jistoty (kauce) ve výši maximálně trojnásobku měsíčního nájemného. V odůvodněných případech může Rada MČ Praha 5 výši jistoty snížit nebo složení jistoty prominout.

4. Na návrh bytové komise v odůvodněných případech může Městská část Praha 5 požadovat jako podmínku platnosti nájemní smlouvy sepsání notářského zápisu o dohodě se svolením k přímé vykonatelnosti povinnosti vyklidit byt.

V.

Slevy z nájemného

Při uzavření nájemní smlouvy nebo i v průběhu nájemního vztahu může Rada MČ Praha 5 stanovit nájemné nižší než v hladinách určených v části III. odst. 5 těchto *Zásad* za následujících podmínek:

1. Senioři a inv. důchodci 3. stupně

- nájemcem je samostatně žijící příjemce starobního důchodu, manželé, pokud oba dosáhli věku pro přiznání starobního důchodu, příjemce inv. důchodu 3. stupně nebo manželé, z nichž alespoň jeden je příjemcem inv. důchodu 3. stupně
- nájemce ani členové domácnosti nejsou vlastníky ani spoluvlastníky jiného objektu určeného k trvalému bydlení
- nájemci ani členové domácnosti nemají nájemní právo k jinému bytu určenému k trvalému bydlení v Praze nebo ve Středočeském kraji
- nájemce nemá závazky vůči Městské části Praha 5 vyplývající z nájemního vztahu po lhůtě splatnosti
- výše všech čistých příjmů nájemce nepřesahuje výši průměrného starobního důchodu v předchozím kalendářním roce, jde-li o dvou- nebo vícečlennou domácnost, výše všech čistých příjmů všech členů domácnosti nepřesahuje 1,5 násobek průměrného starobního důchodu v předchozím kalendářním roce
- sleva z nájemného se poskytne na dobu max. 2 let; při splnění uvedených podmínek může být přiznána opakovaně
- nájemné v těchto případech činí 60 Kč/m² měsíčně
- takto snížené nájemné nebude poskytnuto seniorům na část úhrnu podlahové plochy všech místností bytu přesahující následující limity:
 - 40 m² u jednočlenné domácnosti
 - 50 m² u dvoučlenné a vícečlenné domácnosti
- nájemce se zaváže bezodkladně informovat Městskou část Praha 5 o případných změnách skutečností rozhodných pro přiznání slevy, přestanou-li být plněny podmínky pro přiznání slevy, Městská část Praha 5 pak přiznání slevy může zrušit.

2. Ostatní sociálně znevýhodnění nájemci

- nájemce ani členové domácnosti nejsou vlastníky ani spoluvlastníky jiného objektu určeného k trvalému bydlení
- nájemci ani členové domácnosti nemají nájemní právo k jinému bytu určenému k trvalému bydlení v Praze nebo ve Středočeském kraji

- nájemce nemá závazky vůči Městské části Praha 5 vyplývající z nájemního vztahu po lhůtě splatnosti
- výše všech čistých příjmů nájemce nepřesahuje výši 0,33 násobek průměrné měsíční mzdy v předchozím kalendářním roce na území hl. m. Prahy; jde-li o dvoučlennou domácnost, výše všech čistých příjmů všech členů domácnosti nepřesahuje 0,5 násobek průměrné měsíční mzdy v předchozím kalendářním roce na území hl. m. Prahy; jde-li o tříčlennou domácnost, výše všech čistých příjmů všech členů domácnosti nepřesahuje 0,7 násobek průměrné měsíční mzdy v předchozím kalendářním roce na území hl. m. Prahy; a jde-li o čtyř- nebo vícečlennou domácnost, výše všech čistých příjmů všech členů domácnosti nepřesahuje 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy v předchozím kalendářním roce na území hl. m. Prahy

- sleva z nájemného se poskytne na dobu max. 3 let; opakovaně po uplynutí této doby může být sleva přiznána jen v případech zvláštního zřetele hodných

- nájemné v těchto případech činí v 1. roce 60 Kč/m² měsíčně
ve 2. roce 80 Kč/m² měsíčně
ve 3. roce 90 Kč/m² měsíčně;

takto snížené nájemné nebude poskytnuto na část úhrnu podlahové plochy všech místností bytu přesahující následující limity:

35 m² u jednočlenné domácnosti
45 m² u dvoučlenné domácnosti
50 m² u tříčlenné domácnosti
60 m² u čtyřčlenné domácnosti
70 m² u pěti- a vícečlenné domácnosti.

- nájemce se zaváže bezodkladně informovat Městskou část Praha 5 o případných změnách skutečností rozhodných pro přiznání slevy, přestanou-li být plněny podmínky pro přiznání slevy, Městská část Praha 5 přiznání slevy může zrušit.

3. Dojde-li k přiznání slevy z nájemného v průběhu II. pololetí kalendářního roku, posuzuje se splnění příjmového limitu ve srovnání s průměrnou výší starobního důchodu nebo průměrné měsíční mzdy na území hl. m. Prahy v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Dojde-li k přiznání slevy z nájemného v průběhu I. pololetí kalendářního roku, posuzuje se splnění příjmového limitu ve srovnání s průměrnou výší starobního důchodu nebo průměrné měsíční mzdy na území hl. m. Prahy podle posledních aktuálních údajů ČSÚ, které jsou k dispozici. Výše příjmů se dokládá shodně s ust. části II. odst. 10 těchto *Zásad*.

4. Nájemce provede čestné prohlášení, že on sám ani členové jeho domácnosti nemají žádné jiné příjmy nad rámec příjmů doložených, a to ani příjmy z ciziny nebo z poskytnutého podnájmu. Bude-li zjištěno, že čestné prohlášení není v souladu se skutečností, může být přiznání slevy zrušeno se zpětnou platností.

5. Na přiznání slevy není právní nárok.

6. Výjimečně může Rada Městské části Praha 5 rozhodnout o stanovení nižšího nájemného i v dalších odůvodněných případech hodných zvláštního zřetele.

VI.

Závěrečná ustanovení

Tyto Zásady nabyly platnosti a účinnosti dnem jejich přijetí Zastupitelstvem MČ Praha 5, tedy dnem 21. listopadu 2013. Část V. těchto *Zásad* – Slevy z nájemného nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.

Zásady pronájmu obecních bytů Městské části Praha 5 přijaté usnesením Zastupitelstvem MČ Praha 5 č. 21/61/2012 dne 11. prosince 2012 se zrušují.

Zásady přidělování obecních bytů (včetně bytových náhrad) Městské části Praha 5 přijaté usnesením Zastupitelstva MČ Praha 5 č. 9/11/2011 dne 26. července 2011 se zrušují.

Koncepce řešení důsledků jednostranného zvýšení nájemného v obecních bytech Městské části Praha 5 přijatá usnesením Zastupitelstva MČ Praha 5 č. 9/10/2011 dne 26. července 2011 se zrušuje.