

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“

Zkratky a pojmy

Pro přehlednost jsou v textu užívány následující zkratky:

HMP – hlavní město Praha

MČ – městská část

RHMP – Rada hlavního města Prahy

MHMP – Magistrát hlavního města Prahy

RMČ – Rada městské části

BZU – byt zvláštního určení

TP – trvalý pobyt

OBF MHMP – odbor bytového fondu MHMP

Pojmem „PS“ se rozumí „Pracovní skupina pro posuzování žádostí o pronájem bytu ze zdravotních a sociálních důvodů“, která je poradním orgánem radního pro oblast zdravotnictví a bydlení RHMP

Pojmem „Navrhující organizace“ 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

Odmítnutí žádosti: odmítnout žádost o pronájem bytu je oprávněn OBF MHMP v případě, že

- žadatel nereagoval na výzvu a v předepsané lhůtě nedoplnil podklady nezbytné pro projednání žádosti
- žadatel uvedl nepravdivé údaje
- žadatel z kvóty „vybrané profese“ odmítne nabídku bytu bez vážného důvodu, nebo pokud na zaslanou nabídku k prohlídce bytu písemnou formou nezareaguje do 15-ti dnů od jejího doručení

Část A)

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. Maximální transparentnost pravidel je rovněž protikorupčním opatřením.

Prioritní skupiny osob, na něž se bytová politika města 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.

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 příslušných oddílech těchto „Pravidel“ 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 příslušných oddílech těchto „Pravidel“ podle důvodu vzniku nájmu bytu.

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

Žádosti o pronájem bytu HMP nebo o prodloužení doby nájmu bytu HMP, které již schválila konkrétním usnesením RHMP (v případě, kdy dosud nebyla uzavřena nájemní smlouva nebo dodatek ke smlouvě o nájmu bytu v případě prodloužení doby nájmu bytu) budou realizovány podle těchto „Pravidel“.

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

Část B)

oddíl I. - SENIOŘI

Byty pro seniory jsou určeny jako pomoc skupině občanů – seniorů, při zajištění odpovídajícího malometrážního bytu*¹⁾ 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. Byty pro seniory jsou určeny pro jednu, zcela mimořádně pro dvě osoby.

Vstupní kritéria

- a) žadatel*²⁾ musí ke dni podání žádosti dosáhnout věku min. 65 let
- b) žadatel*²⁾ musí mít ke dni podání žádosti trvalé bydliště na území HMP min. posledních 5 let
- c) žadatel*²⁾ nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem objektu určeného k bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu - z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky
- d) žadatel*²⁾ musí mít pravidelný měsíční příjem ve výši min. 6 000 Kč
- e) žadatel*²⁾ se ocitl v tíživé bytové a sociální situaci, kterou nezavinil svým jednáním (např. tím, že prodal/daroval byt v osobním vlastnictví; převedl byt v družstevním vlastnictví na jinou osobu; uvolnil byt za odstupné apod.)
- f) žadatel*²⁾ nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP týkající se bytu či nebytového prostoru

Poznámka: Žadatel*²⁾ musí splňovat všechna shora uvedená vstupní kritéria.

*¹⁾ Malometrážním bytem pro účely těchto „Pravidel“ se rozumí:

- v případě bytu v bývalých penzionech pro seniory byt o celkové podlahové ploše do 52 m²
- v případě bytu situovaném v rámci klasického bytového fondu HMP byt o celkové podlahové ploše do 45 m²

*²⁾ případně i další člen společné domácnosti žadatele

Postup projednávání žádosti

- Žadatel*²⁾ vyplní žádost na předepsaném formuláři
- Součástí žádosti jsou rovněž přílohy:
 - aktuální důchodový výměr
 - potvrzení o výši příp. dalších příjmů
 - prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů
 - fotokopie nájemní/podnájemní smlouvy a aktuální evidenční list k dosud užívanému bytu spolu s vyjádřením odpovědné osoby vlastníka či pronajímatele o úhradě plateb spojených s bydlením
 - písemný doklad o tom, jak žádost o zajištění odpovídajícího bydlení řešila příslušná MČ (tj. MČ dle TP žadatele*²⁾)
 - doklad, jakým způsobem byla příslušným orgánem řešena žádost o příspěvek na bydlení, nebo o doplatek na bydlení
 - další doklady dle vyžádání OBF MHMP.
- OBF MHMP doručenu žádost o pronájem bytu pro seniory zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 30 dnů dokumenty nedoplní, bude jeho žádost odmítnuta. O této skutečnosti bude žadatel vyrozuměn písemnou formou.

Uvedení nepravdivých údajů je důvodem k odmítnutí žádosti.

- Pokud nedojde k odmítnutí žádosti, bude vyhodnocena dle následujících kritérií:
 - žadatel je osamělá osoba +1 bod
 - finanční situace žadatele*²⁾ : od celkového měsíčního příjmu žadatele*²⁾ se odečte předepsané měsíční nájemné (tj. *nájemné bez ostatních nákladů na bydlení*) a výsledek se vyhodnotí podle níže uvedené tabulky:

| <u>rozdíl v Kč</u> | <u>body</u> |
|--------------------|-------------|
| 0 - 3.000 | +3 |
| 3.001 - 4.500 | +2 |
| 4.501 - 7.000 | +1 |
| 7.001 - a více | 0 |

Žadatel*²⁾ je povinen OBF MHMP bezodkladně ohlásit každou změnu, která má vliv na posuzování jeho žádosti (tj. např. změna výše měsíčních příjmů, změna výše měsíčního nájemného, změna TP, zásadní změna zdravotního stavu apod.).

- Po vyhodnocení bude žádost postoupena k posouzení PS podle stupně naléhavosti řešení, tzn. podle výše bodového hodnocení, přičemž upřednostnění budou ti senioři, kteří počet bodů dosáhli za finanční situaci před těmi seniory, kteří počet bodů dosáhli „pouze“ z důvodu osamělosti.
- **Pokud PS doporučí pronájem bytu, bude žadateli zaslána nabídka k prohlídce bytu.**
Pokud žadatel nabídku přijme, bude návrh na pronájem bytu předložen ke schválení RHMP. Pokud RHMP pronájem bytu schválí, připraví OBF MHMP smlouvu o nájmu bytu a písemně (či jinou dohodnutou formou) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud se žadatel k podpisu smlouvy bez vážného důvodu nedostaví ani do 15 dnů ode dne doručení písemné či jiné výzvy, může být jeho žádost vyřazena z evidence. O vyřazení rozhodne RHMP na návrh OBF MHMP. Opakovaně lze žádost o pronájem bytu podat nejdříve po uplynutí dvou let ode dne vyřazení z evidence.

*²⁾ případně i další člen společné domácnosti žadatele

Pokud žadatel nabídku bytu odmítne, je povinen uvést důvody pro odmítnutí nabídky písemnou formou. Důvody odmítnutí nabídky posoudí OBF MHMP. Vážné důvody pro odmítnutí nabídky OBF MHMP akceptuje a nabídne k pronájmu jiný byt. Odmítnutí bytu bez vážného důvodu, nebo pokud žadatel na zaslanou nabídku k prohlídce bytu písemnou formou nezareaguje do 15-ti dnů od jejího doručení může PS změnit doporučení pronájmu bytu na nedoporučení pronájmu bytu.

- **Pokud PS nedoporučí pronájem bytu**, bude nedoporučení předloženo ke schválení RHMP. Pokud RHMP neschválí pronájem bytu, žádost bude vyřazena z evidence a žadatel bude o této skutečnosti vyrozuměn písemnou formou. Opakovaně lze žádost o pronájem bytu podat nejdříve po uplynutí dvou let ode dne rozhodnutí RHMP o vyřazení z evidence.

Proti doporučení PS a schválení či neschválení RHMP není možné odvolání.

Doba trvání nájmu bytu

Nájemní smlouva se uzavírá na 2 roky. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a HMP ho v této době nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, tj. na dva roky.

HMP nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud

- nájemce^{*3)} není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu s výjimkou případů, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval k trvalému bydlení
- nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě
- nájemce^{*3)} na vyžádání OBF MHMP dodá doklad o výši měsíčních finančních příjmů a prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů
- nebylo zjištěno, že nájemce^{*3)} uvedl v žádosti nepravdivé údaje.

*Poznámka: Nájemce^{*3)} musí splňovat všechny shora uvedené podmínky.*

Výše nájemného

Nájemné bude stanoveno dle přílohy č. 6 k usnesení RHMP č. 1514 ze dne 9.10.2007.

Nájemci malometrážních^{*1)} bytů HMP, kteří splňují vstupní kritéria pro pronájem bytu seniorům, mohou požádat o uzavření smlouvy o nájmu bytu pro seniory k užívanému bytu (tedy bez nutnosti pronájmu jiného bytu pro seniory). Žádost podají písemnou formou. O uzavření smlouvy o nájmu bytu rozhodne RHMP.

^{*1)} Malometrážním bytem pro účely těchto „Pravidel“ se rozumí:

- v případě bytu v bývalých penzionech pro seniory byt o celkové podlahové ploše do 52 m²
- v případě bytu situovaném v rámci klasického bytového fondu HMP byt o celkové podlahové ploše do 45 m²

^{*3)} případně i další člen společné domácnosti nájemce

DŮM S CHRÁNĚNÝMI BYTY LIBUŠ (tj. Brunelova č.p. 961)

V tomto objektu jsou k dispozici byty určené výhradně seniorům a zdravotně postiženým občanům.

Vstupní kritéria jsou shodná se vstupními kritérii pro pronájem bytu pro seniory nebo pro pronájem bytu pro zdravotně postižené občany.

Postup projednávání žádosti je shodný jako v případě řešení žádostí o pro pronájem bytu pro seniory nebo pronájem bytu pro zdravotně postižené občany.

Doba trvání nájmu je shodná jako v případě řešení žádostí o pro pronájem bytu pro seniory nebo pro pronájem bytu pro zdravotně postižené občany.

Výše nájemného: nájemné bude sjednáno v souladu s přílohou č. 2 usnesení RHMP č. 575 ze dne 6.5.2008.

oddíl II. – OSOBY SE ZDRAVOTNÍM POSTIŽENÍM

BZU jsou výhradně určeny jako pomoc osobám, které mají postižení pohybového ústrojí, jsou držiteli průkazu TP, ZTP nebo ZTP/P 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 v bytě BZU HMP.

Vstupní kritéria:

- a) žadatel má porušenou funkci pohybového ústrojí
- b) žadatel je držitelem průkazu TP, ZTP nebo ZTP/P
- c) žadatel musí mít ke dni podání žádosti trvalé bydliště na území HMP min. posledních 5 let - z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky
- d) žadatel není vlastníkem ani spoluvlastníkem objektu určeného k bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu - z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky
- e) žadatel ani členové jeho domácnosti nemají žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP týkající se bytu či nebytového prostoru.

Poznámka: Žadatel musí splňovat všechna shora uvedená vstupní kritéria.

Postup projednávání žádosti

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři.
- Žádost doplní o
 - fotokopii průkazu TP, ZTP nebo ZTP/P
 - aktuální lékařskou zprávu osvědčující důvod pro pronájem BZU
 - fotokopii důchodového výměru
 - listiny dokládající celkový čistý příjem domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců; u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmů
 - prohlášení žadatele o neexistenci jiných než dokládaných příjmů
 - fotokopii nájemní/podnájemní smlouvy a aktuálního evidenčního listu k dosud užívanému bytu spolu s vyjádřením odpovědné osoby vlastníka či pronajímatele o úhradě plateb spojených s bydlením
 - stanovisko MČ dle TP žadatele; resp. zprávu o provedeném šetření, kterým bude osvědčeno stávající bydlení a možnost jeho úpravy tak, aby vyhovovalo potřebám žadatele; v případě doporučení pronájmu BZU i o vyjádření MČ dle TP 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

- OBF MHMP doručenu žádost o byt zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 30 dnů dokumenty nedoplní, bude jeho žádost odmítnuta. O této skutečnosti bude žadatel vyrozuměn písemnou formou. Opakovaně lze žádost o pronájem bytu podat nejdříve po uplynutí dvou let ode dne písemného odmítnutí žádosti.

Žadatel je povinen OBF MHMP bezodkladně ohlásit každou změnu, která má vliv na posuzování jeho žádosti (tj. např. změna výše měsíčních příjmů, změna výše měsíčního nájemného, změna TP, zásadní změna zdravotního stavu apod.).

Uvedení nepravdivých údajů je důvodem k odmítnutí žádosti.

- Pokud nedojde k odmítnutí žádosti, bude postoupena k posouzení PS.
- **Pokud PS doporučí pronájem bytu**, bude žadateli zaslána nabídka k prohlídce bytu.
 - Pokud žadatel nabídku přijme**, bude návrh na pronájem bytu předložen ke schválení RHMP. Pokud RHMP pronájem bytu schválí, připraví OBF MHMP smlouvu o nájmu bytu a písemně (či jinou dohodnutou formou) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud se žadatel k podpisu smlouvy bez vážného důvodu nedostaví ani do 15 dnů ode dne doručení písemné či jiné výzvy, může být žádost vyřazena z evidence. O vyřazení rozhodne RHMP na návrh OBF MHMP. Opakovaně lze žádost o pronájem bytu podat nejdříve po uplynutí dvou let ode dne vyřazení z evidence.
 - Pokud žadatel nabídku bytu odmítne**, je povinen uvést důvody pro odmítnutí nabídky písemnou formou. Důvody odmítnutí nabídky posoudí OBF MHMP. Vážné důvody pro odmítnutí nabídky OBF MHMP akceptuje a nabídne k pronájmu jiný byt. Odmítnutí bytu bez vážného důvodu, nebo pokud žadatel na zaslanoou nabídku k prohlídce bytu písemnou formou nezareaguje do 15-ti dnů od jejího doručení může PS změnit doporučení pronájmu bytu na nedoporučení pronájmu bytu.
- **Pokud PS nedoporučí pronájem bytu**, bude nedoporučení předloženo ke schválení RHMP. Pokud RHMP neschválí pronájem bytu, žádost bude vyřazena z evidence a žadatel bude o této skutečnosti vyrozuměn písemnou formou. Opakovaně lze žádost o pronájem bytu podat nejdříve po uplynutí dvou let ode dne rozhodnutí RHMP o vyřazení z evidence.

Proti doporučení PS a schválení či neschválení RHMP není možné odvolání.

Výše nájemného v BZU

Nájemné bude stanoveno, příp. sleva ze stanoveného nájemného bude poskytnuta v souladu s usnesením RHMP č. 721 ze dne 3.6.2008.

Doba trvání nájmu BZU

Nájemní smlouva se uzavírá na 2 roky. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a HMP ho v této době nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, tj. na dva roky.

HMP nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud

- nájemce není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající věcnému břemeni k užívání bytu nebo domu s výjimkou případů, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval
- nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě
- nájemce na vyžádání OBF MHMP dodá doklad o výši měsíčních finančních příjmů a prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů

- nebylo zjištěno, že nájemce uvedl v žádosti nepravdivé údaje

Poznámka: Nájemce musí splňovat všechny shora uvedené podmínky.

Pokud je žadatelem o BZU právnická osoba, je postup projednávání obdobný jako u fyzické osoby.

Doba trvání nájmu BZU

Nájemní smlouva s právnickou osobou se uzavírá na dobu neurčitou.

oddíl III. - OSOBY V SOCIÁLNÍ TÍSNI

Byty pro osoby v sociální tísní jsou určeny pro bydlení občanů, kteří se ne svojí vlastní vinou ocitli v tíživé sociální situaci a nejsou schopni řešit ji vlastními prostředky, příp. s pomocí MČ dle TP žadatele*²⁾.

Vstupní kritéria:

- žadatel*²⁾ musí mít trvalý pobyt na území HMP minimálně po dobu posledních 5 let - z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky
- žadatel*²⁾ nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem objektu určeného k bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu - z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky
- žadatel*²⁾ nebyl v minulosti nájemcem bytu HMP, nebo bytu MČ - z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky
- v minulosti nebyl vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení nebo členem bytového družstva s právem užívat byt a tuto možnost bydlení ztratil/i vlastním zaviněním
- je prokázána ztížená sociální situace žadatele*²⁾, kterou nezavinil vlastním jednáním
- žadatel*²⁾ nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP týkající se bytu či nebytového prostoru
- pronájem bytu schválila RMČ dle TP žadatele*²⁾, ale není v možnostech dané MČ pronájem bytu realizovat bytem ve svěřeném bytovém fondu (*platí pouze pro žadatele*²⁾ s TP v HMP*) - z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky
- celkový čistý měsíční příjem na domácnost žadatele bude v rozsahu uvedeném v následující tabulce:

| Počet členů domácnosti | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 a více |
|---|-------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Násobek průměrné měsíční mzdy v hl. m. Praze za minulý rok *) | od 0,35 do 0,7 | od 0,5 do 1,0 | od 0,7 do 1,25 | od 0,9 do 1,5 | od 1,1 do 1,7 |

*) údaj zveřejňovaný Českým statistickým úřadem

Pro žádosti posuzované v I. pololetí kalendářního roku se vychází z průměrné mzdy v hl. m. Praze v roce předminulém.

- příjmy žadatele*²⁾ nepocházejí výhradně ze sociálních dávek - z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky

Poznámka: Nájemce musí splňovat všechny shora uvedené podmínky.

*²⁾ případně i další člen společné domácnosti žadatele

Postup projednávání žádosti

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři.
- Žadatel žádost doplní o
 - 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 prokázaných příjmů
 - potvrzení všech členů domácnosti žadatele o přihlášení k TP za posledních 5 let
 - fotokopii nájemní/podnájemní smlouvy a aktuálního evidenčního listu k dosud užívanému bytu spolu s vyjádřením odpovědné osoby vlastníka či pronajímatele bytu o úhradě plateb spojených s bydlením
 - příp. další doklady na vyžádání OBF MHMP
- OBF MHMP doručnou žádost o byt zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 30 dnů dokumenty nedoplní, bude jeho žádost odmítnuta. O této skutečnosti bude žadatel vyrozuměn písemnou formou.

Uvedení nepravdivých údajů je důvodem k odmítnutí žádosti.

Žadatel je povinen OBF MHMP bezodkladně ohlásit každou změnu, která má vliv na posuzování jeho žádosti (tj. např. změna výše měsíčních příjmů, změna výše měsíčního nájemného, změna TP, zásadní změna zdravotního stavu apod.).

- Pokud nedojde k odmítnutí žádosti, bude postoupena k posouzení PS.
- **Pokud PS doporučí pronájem bytu**, bude žadateli zaslána nabídka k prohlídce bytu.
Pokud žadatel nabídku přijme, bude návrh na pronájem bytu předložen ke schválení RHMP. Pokud RHMP pronájem bytu schválí, připraví OBF MHMP smlouvu o nájmu bytu a písemně (*či jinou dohodnutou formou*) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud se žadatel k podpisu smlouvy bez vážného důvodu nedostaví ani do 15 dnů ode dne doručení písemné či jiné výzvy, může být žádost vyřazena z evidence. O vyřazení rozhodne RHMP na návrh OBF MHMP. Opakovaně lze žádost o pronájem bytu podat nejdříve po uplynutí dvou let ode dne vyřazení z evidence.
Pokud žadatel nabídku bytu odmítne, je povinen uvést důvody pro odmítnutí nabídky písemnou formou. Důvody odmítnutí nabídky posoudí OBF MHMP. Vážné důvody pro odmítnutí nabídky akceptuje a nabídne k pronájmu jiný byt. Odmítnutí bytu bez vážného důvodu, nebo pokud žadatel na zaslanou nabídku k prohlídce bytu písemnou formou nezareaguje do 15-ti dnů od jejího doručení může PS změnit doporučení pronájmu bytu na nedoporučení pronájmu bytu.
- **Pokud PS nedoporučí pronájem bytu**, bude nedoporučení předloženo ke schválení RHMP. Pokud RHMP neschválí pronájem bytu, žádost bude vyřazena z evidence a žadatel bude o této skutečnosti vyrozuměn písemnou formou. Opakovaně lze žádost o pronájem bytu podat nejdříve po uplynutí dvou let ode dne rozhodnutí RHMP o vyřazení z evidence.

Proti doporučení PS a schválení či neschválení RHMP není možné odvolání.

Výše nájemného

Nájemné bude stanoveno ve výši schválené RHMP pro konkrétní byt.

Doba trvání nájmu bytu

Nájemní smlouva se uzavírá na 2 roky. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a HMP ho v této době nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, tj. na dva roky.

HMP nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud

- nájemce i všichni členové jeho domácnosti splňují podmínky uvedené v bodě b), e), f), h) vstupních kritérií pro uzavření nájemní smlouvy
- nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě

Poznámka: Nájemce musí splňovat všechny shora uvedené podmínky.

Při nesplnění některé z podmínek bude žádost posouzena PS.

PS může ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky.

Pokud je žadatelem o byt právnická osoba, je postup projednávání obdobný jako u fyzické osoby.

Doba trvání nájmu bytu.

Nájemní smlouva s právnickou osobou se uzavírá na dobu neurčitou.

oddíl IV. - VYBRANÉ PROFESE

Vybranými profesemi jsou pro účely těchto pravidel žadatelé, kteří jsou na pronájem bytu HMP navrhováni:

1) státními orgány a organizacemi, soudy, orgány HMP, organizacemi, jejichž zřizovatelem je HMP (dále jen „subjekt“) a příslušnými odbory MHMP v rámci kvóty schválené RHMP

Konkrétním nájemcem bytu HMP může být výhradně příslušník/zaměstnanec „subjektu“ nebo organizace, pro kterou pronájem bytu navrhuje příslušný odbor MHMP.

2) ředitelem MHMP v rámci kvóty schválené RHMP

Konkrétním nájemcem bytu HMP může být výhradně zaměstnanec HMP zařazený do MHMP, který podal žádost o pronájem bytu elektronickou formou prostřednictvím aplikace „Žádosti o byt“, zveřejněné na intranetu a po jejím schválení ředitelem/kou MHMP k řešení, vyplní formulář žádosti v listinné podobě.

Pro vybrané profese bod 1) i 2) dále platí:

Žadatel, ani členové jeho domácnosti, kteří se budou stěhovat do pronajatého bytu HMP

- 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
- nesmí být 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
- v minulosti nebyli vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení nebo členem bytového družstva s právem užívat byt a tuto možnost bydlení ztratil/i vlastním zaviněním.

Postup projednávání:

- žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři
- žádost doplní o
 - fotokopii nájemní/podnájemní smlouvy
 - fotokopie listin dokládající nabývací titul k nemovitosti, které je žadatel nebo členové jeho domácnosti vlastníkem nebo spoluvlastníkem
 - listiny dokládající celkový čistý příjem domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců
 - prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů
 - příp. další doklady na vyžádání OBF MHMP.

- OBF MHMP doručenu žádost o byt zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 30 dnů dokumenty nedoplní, bude jeho žádost odmítnuta a o této skutečnosti bude žadatel i navrhující „subjekt“, resp. příslušný odbor, resp. ředitel/ředitelka MHMP vyrozuměn/a písemnou formou.

Uvedení nepravdivých údajů je důvodem k odmítnutí žádosti.

- Pokud nedojde k odmítnutí žádosti, bude žadateli zaslána nabídka k prohlídce bytu.
- **Pokud žadatel nabídku přijme**, bude návrh na pronájem bytu předložen ke schválení RHMP. Pokud RHMP pronájem bytu schválí, připraví OBF MHMP smlouvu o nájmu bytu a písemně (či jinou dohodnutou formou) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud se žadatel k podpisu smlouvy bez vážného důvodu nedostaví ani do 15 dnů ode dne doručení písemné či jiné výzvy, bude žádost vyřazena a o této skutečnosti bude žadatel i navrhující „subjekt“, resp. příslušný odbor, resp. ředitel/ředitelka MHMP vyrozuměn/a písemnou formou.
- **Pokud žadatel nabídku bytu odmítne**, je povinen uvést důvody pro odmítnutí nabídky písemnou formou. Důvody odmítnutí nabídky posoudí OBF MHMP. Vážné důvody pro odmítnutí nabídky OBF MHMP akceptuje a nabídne k pronájmu jiný byt. Odmítnutí bytu bez vážného důvodu, nebo pokud žadatel na zaslouanou nabídku k prohlídce bytu písemnou formou nezareaguje do 15-ti dnů od jejího doručení, bude žádost odmítnuta a o této skutečnosti bude žadatel i navrhující „subjekt“, resp. příslušný odbor, resp. ředitel/ředitelka MHMP vyrozuměn/a písemnou formou.

Doba trvání nájmu bytu

Nájemní smlouva se uzavírá na 2 roky. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a HMP ho v této době nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, tj. na dva roky.

HMP nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud

- služební nebo pracovní poměr navrženého nájemce k navrhující organizaci trvá
- nájemce, ani člen jeho domácnosti, není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu s výjimkou případů, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval
- nájemce, ani členové jeho domácnosti, nesmí být 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
- nájemce na vyžádání OBF MHMP dodá doklad o výši měsíčních finančních příjmů všech členů domácnosti za posledních 12 měsíců a prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů
- nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě
- nebylo zjištěno, že nájemce uvedl v žádosti o pronájem bytu HMP nepravdivé údaje.

Poznámka: Nájemce musí splňovat všechny shora uvedené podmínky.

Výše nájemného

Nájemné bude stanoveno ve výši schválené RHMP pro konkrétní byt.

Pronájem jiného bytu dle bodu 1) tohoto oddílu

Žádost o pronájem jiného bytu podává nájemce bytu HMP u navrhující organizace, která může žádost řešit v rámci kapacity uvolněných bytů v příslušné kvótě. V mimořádných případech (zejm. v případě, kdy navrhující organizace nedisponuje potřebným bytem k realizaci pronájmu jiného bytu) se může nájemce bytu HMP obrátit s žádostí o pronájem jiného bytu přímo na HMP.

dle bodu 2) tohoto oddílu

Žádost o pronájem jiného bytu podává nájemce bytu HMP elektronickou formou prostřednictvím aplikace „Žádosti o byt“, zveřejněné na intranetu.

Podmínky a postup projednávání žádosti o pronájem jiného bytu dle bodu 1) i 2) tohoto oddílu jsou obdobné jako u žádosti o pronájem bytu vybraným profesím dle těchto „Pravidel“.

Doba trvání nájmu jiného bytu

Je stejná, jako u pronájmu bytu vybraným profesím dle těchto „Pravidel“.

Změna podmínek nájmu bytu HMP:

Pokud je nájemce bytu HMP zaměstnancem HMP zařazeným do MHMP v celkovém součtu minimálně 10 let, může být smlouva o nájmu bytu HMP uzavřena na dobu neurčitou. Návrh na změnu nájemní smlouvy z doby určité na dobu neurčitou je oprávněn podat výhradně ředitel/ka MHMP. Změna podmínek pronájmu bude předložena k projednání RHMP.

Obecně pro účely těchto „Pravidel“ platí, že pokud dojde k uvolnění bytu pronajatému vybraným profesím, bude tento, příp. jiný byt *(dle aktuální potřeby nakládání s bytovým fondem HMP)* pronajat v souladu s „Pravidly“ a s odkazem na kvótu schválenou RHMP vybraným profesím.

OBF MHMP má právo u návrhů na pronájem konkrétního bytu zohlednit dispoziční řešení pronajímaného bytu tak, aby odpovídalo počtu členů domácnosti žadatele.

oddíl V. - PRONÁJEM JINÉHO BYTU

nevztahuje se na pronájem jiného bytu dle oddílu IV. těchto „Pravidel“.

Pronájem jiného bytu HMP může být projednáván:

- a) v případě, že pronajatý byt HMP vykazuje takové závady, že ho nelze řádně užívat a provedení oprav není možno realizovat, aniž by byl byt vyklizen**

Pronájem jiného bytu HMP a podmínky jeho pronájmu navrhne OBF MHMP ve spolupráci s věcně příslušnými odbory MHMP a návrh bude předložen k projednání RHMP.

- b) na základě žádosti nájemce bytu HMP, pokud na jeho straně nastaly takové rozhodné skutečnosti, že pronajatý byt je pro něj nevyhovující**

Vstupní kritéria:

Žádost o pronájem jiného bytu může podat pouze nájemce bytu HMP, který

- sám ani žádný z příslušníků jeho domácnosti není vlastníkem ani spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu s výjimkou případů, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval
- není sám ani žádný z příslušníků jeho domácnosti 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
- sám ani žádný z příslušníků jeho domácnosti nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP týkající se bytu či nebytového prostoru
- pronajatý byt řádně užívá

- má k podání žádosti závažné důvody (např. změna počtu příslušníků domácnosti, zdravotní stav nájemce nebo některého z příslušníků jeho domácnosti, finanční důvody apod.)

Poznámka: Nájemce musí splňovat všechny shora uvedené podmínky.

Postup projednávání

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři.
- Žádost doplní o
 - originály potvrzení o výši příjmů všech členů domácnosti za posledních 12 kalendářních měsíců, OSVČ o poslední podané Přiznání k dani z příjmů
 - prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů
 - příp. další doklady na vyžádání OBF MHMP.
- OBF MHMP doručenu žádost o byt zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 30 dnů dokumenty nedoplní, bude jeho žádost odmítnuta. O této skutečnosti bude žadatel vyrozuměn písemnou formou.

Uvedení nepravdivých údajů je důvodem k odmítnutí žádosti.

- Pokud nedojde k odmítnutí žádosti, bude žadateli zaslána nabídka k prohlídce bytu.
- **Pokud žadatel nabídku přijme**, bude návrh na pronájem bytu předložen ke schválení RHMP. Pokud RHMP pronájem bytu schválí, připraví OBF MHMP smlouvu o nájmu bytu a písemně (či jinou dohodnutou formou) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud se žadatel k podpisu smlouvy bez vážného důvodu nedostaví ani do 15 dnů ode dne doručení písemné či jiné výzvy, může být vyřazen z evidence. O vyřazení rozhodne RHMP na návrh OBF MHMP. O této skutečnosti bude žadatel vyrozuměn písemnou formou.
- **Pokud žadatel nabídku bytu odmítne**, je povinen uvést důvody pro odmítnutí nabídky písemnou formou. Důvody odmítnutí nabídky posoudí OBF MHMP. Vážné důvody pro odmítnutí nabídky OBF MHMP akceptuje a nabídne k pronájmu jiný byt. Odmítnutí bytu bez vážného důvodu, nebo pokud žadatel na zaslanou nabídku k prohlídce bytu písemnou formou nezareaguje do 15-ti dnů od jejího doručení může být žádost vyřazena z evidence. O vyřazení rozhodne RHMP na návrh OBF MHMP.

V případě žádosti o pronájem více bytů (tj. za jeden byt dosud užívaný) je podmínkou, že součet celkových ploch nově pronajímaných bytů nesmí být vyšší o více než 10% celkové plochy původně pronajatého bytu.

Výše nájemného

Nájemné bude stanoveno ve výši schválené RHMP pro konkrétní byt.

Doba trvání nájmu bytu

Nájemní smlouva se uzavírá na 2 roky. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a HMP ho v této době nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, tj. na dva roky.

HMP nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud

- nájemce, ani člen jeho domácnosti, není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu s výjimkou případů, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval
- nájemce, ani členové jeho domácnosti, nesmí být 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
- nájemce na vyžádání OBF MHMP dodá doklad o výši měsíčních finančních příjmů všech členů domácnosti za posledních 12 měsíců, u OSVČ poslední Přiznání k dani z příjmu
- nájemce dodá a prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů

- nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě
- nebylo zjištěno, že nájemce uvedl v žádosti o pronájem bytu HMP nepravdivé údaje.

Poznámka: Nájemce musí splňovat všechny shora uvedené podmínky.

oddíl VI. – SMLOUVA O UBYTOVÁNÍ V UBYTOVACÍ MÍSTNOSTI HMP

Ubytovací jednotky (jednotlivé místnosti) v objektu HMP mohou být poskytnuty:

- **bývalým nájemcům bytů HMP, kterým skončil nájem bytu rozsudkem/usnesením soudu**
- **žadatelům o poskytnutí ubytovací místnosti**

tj. žadatelům, kteří nejsou schopni zajistit si odpovídající bydlení vlastními prostředky.

Poskytnutí ubytovací místnosti je pouze dočasnou pomocí po dobu než si žadatel zajistí odpovídající bydlení vlastními prostředky.

Vstupní kritéria:

Žadatel ani členové jeho domácnosti, kteří se budou stěhovat do ubytovací jednotky, nemají žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP týkající se bytu či nebytového prostoru.

Postup projednávání:

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři a na vyžádání OBF MHMP ji příp. doplní o další doklady.
- OBF MHMP doručenu žádost zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 30 dnů dokumenty nedoplní, bude jeho žádost odmítnuta. O této skutečnosti bude žadatel vyrozuměn písemnou formou.

Pokud nedojde k odmítnutí žádosti, bude žadateli zaslána nabídka k prohlídce konkrétní ubytovací místnosti.

Pokud žadatel nabídku ubytovací místnosti odmítne, může být vyřazen z evidence. O vyřazení rozhodne ředitel/ka OBF MHMP. Opakovaně lze žádost o poskytnutí ubytovací místnosti podat nejdříve po uplynutí dvou let ode dne vyřazení z evidence.

Pokud žadatel nabídku akceptuje, bude návrh na uzavření smlouvy o ubytování předložen k projednání RHMP. V případě, že RHMP uzavření smlouvy o ubytování schválí, připraví OBF MHMP smlouvu a písemně (*či jinou dohodnutou formou*) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud se žadatel k podpisu smlouvy bez vážného důvodu nedostaví ani do 15 dnů ode dne doručení písemné či jiné výzvy, může být vyřazen z evidence. O vyřazení rozhodne RHMP. Opakovaně lze žádost o poskytnutí ubytovací místnosti podat nejdříve po uplynutí dvou let ode dne vyřazení z evidence.

Doba poskytnutí ubytovací místnosti

Smlouva o ubytování se uzavírá na dobu určitou 3 roky. Je možno sjednat i dobu kratší.

Smlouva o ubytování může být prodloužena, pokud

- ubytovaný řádně plní své povinnosti
- ubytovaný o prodloužení smlouvy požádá a požadavek řádně zdůvodní.

Návrh na prodloužení smlouvy o ubytování bude předložen k projednání RHMP.

Při neplnění povinností ubytovaného (např. nehrazením plateb za ubytování a za služby spojené s ubytováním, neužíváním ubytovací místnosti apod.) nebo zjistí-li se, že ubytovaný uvedl v žádosti nepravdivé údaje, nebude smlouva o ubytování prodloužena.

Platba za ubytování

Platba za ubytování bude sjednána ve výši 60 Kč za m² podlahové plochy ubytovací místnosti měsíčně bez částky za vybavení zařizovacími předměty a bez služeb spojených s ubytováním.

Každoročně, vždy k 1. červenci, může být platba za ubytování upravena mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. O úpravě platby za ubytování rozhodne RHMP.

Oddíl VII. - PRODLUŽOVÁNÍ DOBY NÁJMU NÁJEMCŮM BYTŮ HMP PRONAJATÝCH V MINULOSTI

např. na základě návrhu MČ, přechodu nájmu bytu, souhlasu s výměnou bytů, pronájmu náhradního/jiného bytu, výběrového řízení, bývalým azylantům apod.

Pokud

- nájemce ani žádný z příslušníků jeho domácnosti není vlastníkem ani spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu s výjimkou případů, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval
- 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
- nájemce byt HMP řádně užívá a plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě
- 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
- nájemce dodá prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů
- nebylo zjištěno, že nájemce uvedl v žádosti nepravdivé údaje

bude k užívanému bytu HMP uzavřena nová nájemní smlouva na dobu určitou 2 roky. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a HMP ho v této době nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednaný na tutéž dobu, na jakou byl ujednaný dříve, tj. na dva roky.

HMP nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud jsou splněny všechny shora uvedené podmínky.

Poznámka: Nájemce musí splňovat všechny shora uvedené podmínky.

Výše nájemného

Nájemné bude stanoveno ve výši schválené RHMP pro užívaný byt.