

Pravidla sociální bytové politiky MČ Praha 2

Zkratky a pojmy

Pro přehlednost jsou v textu užívány následující zkratky:

ČR – Česká republika

EU – Evropská unie

MČ – městská část

RMČ – Rada městské části

ÚMČ – Úřad městské části

Pojmem „**bytová komise**“ se rozumí poradní orgán „bytová komise Rady městské části Praha 2“

Pojmem „**sociální komise**“ se rozumí poradní orgán „sociální komise Rady městské části Praha 2“

Preambule

RMČ Praha 2 vytvořila Pravidla sociální bytové politiky (dále jen Pravidla) v roce 2012 v reakci na situaci, kdy došlo k ukončení deregulace nájemného, ustálil se bytový trh a postupy v oblasti bytové politiky bylo žádoucí soustředit do uceleného dokumentu. Byla zohledněna též analýza potřeb v oblasti sociálního bydlení u seniorů na Praze 2, stejně jako informace o dynamice pronájmu volných obecních bytů a počtu zájemců o tyto byty.

Nová pravidla i jejich aktualizace vycházejí z programových cílů. Těmi je obecně zajištění stabilizace dlouhodobých rezidentů Prahy 2 s dobrou platební morálkou, plnění základních sociálních funkcí obce a uplatňování ekonomických nástrojů v oblasti nájmu a výše nájemného. V oblasti sociální bytové politiky pak poskytování adresné a sociálně citlivé podpory těm, kteří ji opravdu potřebují.

Míra veřejné podpory poskytované na základě těchto pravidel je stanovena tak, aby byla identická pro nájemce, který bydlí v soukromém domě, tak i pro nájemce bydlícího v domě obecním. Podpora spočívá v poskytnutí nájemního bytu svěřeného MČ Praha 2 a zároveň v poskytnutí finančního zvýhodnění formou slevy na nájemném.

Pravidla vycházejí z konceptu, kdy je vedle nájmu tržního (aukční), stanoven **nájem základní a nájem snížený (viz kap. 1.)**. Snížené nájemné je koncipováno tak, aby výše nájemného nikdy neklesla pod průměrnou nákladovou úroveň dostačující na údržbu nemovitosti. Mechanismy výpočtu cen nájmu jsou v pravidlech nastaveny relativními hodnotami, tedy tak, aby jejich platnost nevypršela s postupnou změnou výše vstupních kritérií.

Základním východiskem pravidel je, aby pomoc byla vždy adresná i sociálně citlivá. Vstupní kritéria byla stanovena tak, aby bylo možné uspokojit maximální počet žádostí těch, kteří pomoc opravdu potřebují a aby při jejich posuzování bylo možno postupovat s maximální transparentností.

Prioritní skupiny obyvatel MČ Praha 2, na něž se bytová politika zejména zaměřuje, jsou:

- **Senioři**
- **Mladé rodiny**
- **Zdravotně postižení**
- **Sociálně potřební**

Způsob podpory je specifický pro každou skupinu obyvatel tak, aby míra a typ pomoci přesně odpovídala jejich životní situaci. Konkrétně v případě seniorů jde o podporu zpravidla **trvalou**, v případě zdravotně postižených o podporu **dočasnou** a průběžně věcně přezkoumávanou. V případě sociálně potřebných a podpory mladých rodin jde o podporu dočasnou a k tomu zároveň postupně se snižující tak, aby byli motivováni k dosažení soběstačnosti.

Nájem obecního bytu podle těchto pravidel není nárokový. Žádost musí být projednána nejprve bytovou komisí a následně schválena RMČ Praha 2.

Žadatelé, kteří nesplňují kritéria pro zařazení ani do jedné z podporovaných skupin obyvatel, mohou usilovat o obecní byt například podle Pravidel veřejné soutěže o nájem obecních bytů schválených usnesením RMČ Praha 2 (*byty za smluvní nájemné, tzv. aukce*).

1. Stanovení konceptu základního a sníženého nájemného

- Základní nájemné (cena za m²) je stanoveno rozhodnutím RMČ. Vychází z průměrného nájemného z aukcí (tržní nájem) a ze všech relevantních dostupných údajů¹.
- Cena za m² základního nájemného je aktualizována vždy ve čtvrtém čtvrtletí kalendářního roku pro rok následující.
- Při prodlužování nájemních smluv podle těchto pravidel bude nová výše nájemného odvozena z aktualizovaného základního nájemného.
- Snížené nájemné je takové, které je snížené oproti nájemnému základnímu.
- Výše procentního snížení je uvedena v pravidlech pro jednotlivé skupiny.

¹ Například informací z Českého statistického úřadu, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva financí, Magistrátu hlavního města Prahy atd.

2. Senioři

Byty pro seniory jsou určeny jako pomoc osobám, které dovršily věk odchodu do starobního důchodu a nemohou svoji bytovou situaci řešit vlastními silami. Podpora starobním důchodcům je dvojí, jednak v nabídce malometrážního bytu, který sám o sobě je méně nákladný, a zároveň poskytnutím sníženého nájemného. Byty pro seniory jsou určeny pro jednu až dvě osoby.

2. 1. Vstupní kritéria:

- a) Žadatel i případný druhý člen domácnosti musí ke dni podání žádosti dosáhnout věku starobního důchodce na území ČR.
- b) Žadatel a případný druhý člen domácnosti doloží výši příjmů, ta nesmí u žádného z nich přesáhnout výši průměrného důchodu² na území hl. města Prahy. Do celkové výše příjmů se nezapočítávají dávky sociálních systémů spojené s bydlením (příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení). Dále se do příjmů nezapočítává přívýdělek nepřesahující částku 5.000,- Kč měsíčně.
- c) Doložená výše příjmů obou členů domácnosti nesmí v součtu přesáhnout 1,5násobek průměrného důchodu na území hl. města Prahy.
- d) Trvalý pobyt na území MČ Praha 2 minimálně po dobu 20 let pro prvního žadatele, druhý člen domácnosti musí splňovat podmínku minimálně 5 let trvalého pobytu; jde-li o státního příslušníka země mimo EU, je nezbytné doložit potvrzení o délce pobytu.
- e) Doložení prohlášení žadatele (a druhého člena domácnosti, jde-li o žadatelskou dvojici), že není vlastníkem ani spoluvlastníkem jiného objektu určeného k bydlení. Dále předloží majetkové přiznání – čestné prohlášení o vlastnictví movitého a nemovitého majetku.
- f) Doložení platné nájemní smlouvy k bytu na území Prahy 2, jehož je v době podání žádosti nájemcem, včetně vyjádření pronajímatele o tom, že nájem dosud trvá.³
- g) Doložení evidenčního listu stávajícího bytu (nesmí být starší 3 měsíců) a vyjádření pronajímatele o vypořádání všech pohledávek, eventuálně o dlužných částkách. Na žadatele, kteří již při posuzování nové žádosti dovrší věku 85 let a žijí osaměle, popřípadě s příslušníkem domácnosti, který již dovršil rovněž tohoto věku, se nevztahuje bod b) a c).

2. 2. Postup schvalování žádosti

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři.
- Součástí žádosti jsou rovněž přílohy (jejich seznam je na formuláři uveden): důchodový výměr (příp. důchodové výměry), potvrzení o výši příjmů, majetkové přiznání, nájemní smlouva, evidenční list, příslušná vyjádření stávajícího pronajímatele.
- Bytové oddělení doručitou žádost o byt zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Pokud žadatel ve lhůtě 15 dnů dokumenty nedoplní nebo nesplní vstupní kritéria, bude o odmítnutí žádosti informován pověřeným zástupcem MČ Praha 2 pro oblast bytovou.

² Podle aktuálně nejnovějších údajů ČSÚ.

³ V případech hodných zvláštního zřetele může RMČ rozhodnout o výjimce.

- Pokud nedojde k odmítnutí žádosti dle předchozího bodu, bude žádost postoupena k projednání bytové komisi RMČ, která kladná doporučení postoupí bytovému oddělení ÚMČ; záporná a nerozhodnutá k projednání RMČ.

V případě, že byla splněna všechna vstupní kritéria, postupuje se následujícím způsobem:

- Bytové oddělení vyhledá žadateli vhodný byt. (možné jsou maximálně tři nabídky, které v rámci možností odpovídají požadavkům žadatele a jsou rovněž přiměřené jeho zdravotnímu stavu). Nabídkou se rozumí informace žadateli o tom, že MČ má k dispozici vhodný byt. Při odmítnutí třetího nabídnutého bytu bude žadatel vyřazen z evidence žadatelů o nájem bytu. O vyřazení rozhodne pověřený zástupce MČ Praha 2. Opakované podání žádosti je v tomto případě možné nejdříve po uplynutí dvou let ode dne vyřazení z evidence.
- Jestliže bude nabízený byt žadateli vyhovovat, rozhodne RMČ Praha 2 o uzavření nájemní smlouvy k bytu se statutem: „Byt pro seniory“.

2. 3. Stanovení velikosti bytu pro seniory

Míra podpory je identická jak pro žadatele, kteří v dané době bydlí v obecním bytě, tak i pro žadatele, kteří bydlí v domech soukromých majitelů. Všichni zájemci splňující vstupní kritéria mohou žádat o byt menších rozměrů, a to tak, že žadateli může být pronajat byt přiměřené velikosti **maximálně do** výměry:

- 40 m² – pro jednu osobu
- 50 m² – pro dvě osoby

Poznámka k bytu pro dvě osoby:

Případné úmrtí jednoho z nájemců nebude mít vliv na možnost prodloužení smlouvy k bytu většímu než 40 m².

2. 4. Výše sníženého nájemného

V případě bytů pro seniory se **snížené nájemné určí odečtením 30 %** ze základního nájemného.

Způsob výpočtu výše nájmu je popsán v kapitole **Stanovení konceptu sníženého nájemného**.

Příklady při stanovení ceně za základní nájemné ve výši 120 Kč/m²:

Velikost bytu v m ²	20	30	40	50
Cena v Kč/m ² při aplikaci sníženého nájmu o 30 %	84	84	84	84
Výše měsíčního nájemného bytu v Kč	1680	2520	3360	4200

V případě stávajících nájemců v obecních bytech **je možné** požádat o snížené nájemné bez nutnosti výměny bytů, a to tak, že sleva bude uplatněna pouze na prvních 40 m² podlahové plochy bytu v případě jednoho nájemce a prvních 50 m² podlahové plochy v případě dvou osob. Případné m² přesahující tento limit budou hrazeny ve výši základního nájemného. Snížené nájemné může být

přiznáno na základě posouzení žadatele podle vstupních kritérií pro nájem bytu pro seniory a bude upraveno dodatkem k nájemní smlouvě při zachování ostatních podmínek nájemní smlouvy.

2. 5. Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na 3 roky.

Pokud je nájemcem osoba, které byla rozhodnutím soudu omezena svéprávnost, může být nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s inflační doložkou.

O další 3 roky se nájemní smlouva prodlužuje, když:

- nájemce řádně plní své povinnosti
- nájemce neprojeví před uplynutím takto stanovené doby nájmu vůli v nájemním vztahu nepokračovat
- nájemce nadále splňuje vstupní kritéria pro uzavření nájemní smlouvy (nájemce doloží: důchodový výměr, případný doklad o výši příjmu, čestné prohlášení o vlastnictví nemovitého a movitého majetku...)

Toto pravidlo se použije i opakovaně vždy při skončení prodloužené doby nájmu. Při splnění všech podmínek bude prodloužení doby nájmu schváleno v RMČ. Při nesplnění některé z podmínek bude žádost projednána v bytové komisi a následně v RMČ.

Dosáhne-li nájemce nebo společní nájemci bytu ke dni uzavření nebo prodloužení nájemní smlouvy věku 80 let, pak při splnění všech podmínek s ním bude nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s inflační doložkou.

Při prodlužování nájemních smluv nájemcům, kteří byli řešeni pronájmem bytu v období do 31. 10. 2012 (ve smyslu dřívějších pravidel sociálního bydlení a pravidel pronájmu bytů v obecních domech) nesplnění vstupního kritéria délky trvalého pobytu na území městské části Praha 2 není překážkou prodloužení smlouvy a poskytnutí sníženého nájemného, jsou-li ostatní vstupní kritéria při posuzování žádosti o prodloužení nájemní smlouvy splněna.

Při uzavírání prodloužené nájemní smlouvy (nebo dodatku) bude stanovena nová výše nájemného vypočítaná z aktuálně platné výše základního nájemného.

Jestliže nájemce při prodlužování doby nájmu nesplní vstupní kritéria pro uzavření nájemní smlouvy, může s ním být prodloužena nájemní smlouva za základní nájemné. Při neplnění povinností nájemce (např. neplacení nájemného) nebo vyjde-li najevo, že nájemce uvedl v žádosti nepravdivé údaje, nebude nájemní smlouva prodloužena. Uvedení nepravdivých údajů v žádosti může být důvodem k uplatnění trestněprávního postihu.

3. Mladé rodiny – startovací byty

Podpora mladých rodin je pro MČ Praha 2 klíčová vzhledem k tomu, že Praha 2 patří z hlediska věkové skladby obyvatel k nejstarším v České republice. Koncept startovacích bytů je postaven tak, že bytová pomoc pomáhá mladým rodinám překlenout ekonomicky nejobtížnější léta na začátku profesní dráhy. Podpora je koncipována jako **dočasná** a **postupně se snižující**.

3. 1. Vstupní kritéria:

- a) Musí jít buď o manželství, nebo nesezdaný pár⁴ s nezletilým dítětem. Žádný z partnerů nesmí být v době podání žádosti starší 30 let (včetně).
- b) Alespoň jeden z partnerů musí mít občanství ČR.
- c) Jeden z partnerů musí mít trvalý pobyt na území MČ Praha 2 minimálně po dobu 2 let (v případě občana státu mimo EU nutno doložit potvrzení o délce pobytu).
- d) Oba partneři musí prokázat, že jim nesvědčí žádné vlastnické právo k jinému objektu určenému k bydlení.
- e) Příjem obou partnerů nesmí dohromady být menší než 0,8násobek průměrné mzdy v hl. městě Praze⁵.
- f) Příjem obou partnerů nesmí dohromady přesahovat 1,3násobek průměrné mzdy v hl. městě Praze⁶.
- g) Do celkové výše příjmů se nezapočítávají dávky sociálních systémů spojené s bydlením (příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení).

3. 2. Postup schvalování žádosti

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři, včetně všech požadovaných příloh (jejich seznam je na formuláři uveden).
- Bytové oddělení doručnou žádost o byt zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 15 dnů dokumenty nedoplní nebo nesplní vstupní kritéria, bude o odmítnutí žádosti informován pověřeným zástupcem MČ Praha 2 pro oblast bytovou
- Když nedojde k odmítnutí žádosti dle předchozího bodu, bude žádost postoupena k projednání bytové komisi RMČ, která kladná doporučení postoupí bytovému oddělení ÚMČ; záporná a nerozhodnutá k projednání RMČ.

V případě, že byla splněna všechna vstupní kritéria, postupuje se následujícím způsobem:

- Bytové oddělení vyhledá žadateli vhodný byt (možné jsou maximálně tři nabídky, které v rámci možností odpovídají požadavkům žadatele a jsou rovněž přiměřené jeho zdravotnímu stavu). Nabídkou se rozumí informace žadateli o tom, že MČ má k dispozici vhodný byt. Při odmítnutí třetího nabídnutého bytu bude žadatel vyřazen z evidence žadatelů o nájem bytu. O vyřazení rozhodne pověřený zástupce MČ Praha 2 pro oblast bytovou. Opakované podání žádosti je v tomto případě možné nejdříve po uplynutí čtyř let ode dne vyřazení z evidence.

⁴ Týká se i osob stejného pohlaví v případě, že jedna osoba je rodičem nezletilého dítěte. Bezdětných párů v registrovaném partnerství se podpora netýká.

⁵ Podle aktuálně nejnovějších údajů ČSÚ.

⁶ Podle aktuálně nejnovějších údajů ČSÚ.

- Jestliže bude nabízený byt žadateli vyhovovat, rozhodne RMČ Praha 2 o uzavření nájemní smlouvy k bytu se statutem „Startovací byt“.

3. 3. Výše sníženého nájemného

Snížené nájemné je vypočteno uplatněním procentní slevy oproti ceně základního nájemného.

Způsob výpočtu výše nájemného je popsán v kapitole **Stanovení konceptu sníženého nájmu**.

Výše sníženého nájemného je stanovena následovně:

- 1. až 3. rok – snížené nájemné o 40 %
- 4. rok – snížené nájemné o 30 %
- 5. rok – snížené nájemné o 20 %
- 6. rok – snížené nájemné o 10 %
- 7. rok – základní nájemné

Při uzavírání prodloužené nájemní smlouvy (nebo dodatku) po uplynutí 3 let bude stanovena nová výše nájemného vypočítaná z aktuálně platné výše základního nájemného. Výpočet přesné výše nájemného bude uveden v uzavíraném dodatku (nebo NS) v konkrétní výši na každý rok pro následující 4leté období až do výše základního nájemného.

Pokud nájemce při prodlužování doby nájmu (po 3 letech) nesplní vstupní kritéria pro uzavření nájemní smlouvy, pak po schválení RMČ mu bude nájem prodloužen za základní nájemné na dobu určitou v trvání 3 let avšak bez možnosti dalšího prodloužení.

Příklad při stanovení ceně za základní nájemné ve výši 120 Kč/m²:

Doba nájmu	1. až 3. rok	4. rok	5. rok	6. rok	7. rok
Cena v Kč/m ² při aplikaci sníženého nájmu	72	84	96	108	120
Výše měsíčního nájemného bytu o ploše 75m ² v Kč	5400	6300	7200	8100	9000

3. 4. Doba trvání nájmu

Podpora mladých rodin je koncipována na 7 let. Nájemní smlouva je nejprve uzavřena na dobu určitou v trvání 3 let, kdy je výše nájemného neměnná, poté nájemce doloží, že nadále splňuje vstupní kritéria. Splní-li kritéria, uzavře se s nájemcem smlouva na dobu 4 let. Nájemné se přitom postupně zvedá až do výše základního nájemného. Po skončení 7leté doby bude nájemní smlouva prodloužena pouze na dobu určitou 1 rok za smluvní nájemné (průměrná částka vysoutěženého nájemného v tzv. aukci v předchozím kalendářním roce) s tím, že nájemce bude mít možnost účastnit se veřejné soutěže o nájem bytu v tzv. aukci.

Po dobu trvání nájemního vztahu mají nájemci bytů v režimu mladé rodiny možnost zúčastnit se veřejných soutěží o nájem obecních bytů pořádaných MČ Praha 2 s tím, že výše kauce pro účast v soutěži bude snížena z 30.000 Kč na 1.000 Kč.

Neuzavře-li vítěz soutěže nájemní smlouvu ve stanovené lhůtě, kauce pro účast v soutěži propadá a tento nájemce není oprávněn k účasti v následujících soutěžích po dobu jednoho roku.

Výše jistoty skládané při podpisu nájemní smlouvy se bude rovnat výši měsíčního nájemného. Pro účast v soutěži však nájemce nesmí mít závazky vůči MČ Praha 2 z titulu nájmu bytu po lhůtě splatnosti.

Při neplnění povinností nájemce (např. neplacení nájemného) nebo vyjde-li najevo, že nájemce uvedl v žádosti nepravdivé údaje, nebude nájemní smlouva prodloužena. Uvedení nepravdivých údajů v žádosti může být důvodem k uplatnění trestněprávního postihu.

Při uzavírání prodloužené nájemní smlouvy (nebo dodatku) bude stanovena nová výše nájemného vypočítaná z aktuálně platné výše základního nájemného.

V případě, že žadatelskému páru byl pronajat startovací byt podle těchto pravidel, je vyloučeno opětovné zařazení každého z žadatelů do evidence.

4. Zdravotně postižení

Byty pro osoby se zdravotním postižením jsou určeny jako pomoc osobám, které jsou držiteli průkazu ZTP/P nebo ZTP, a které nemohou svou bytovou situaci řešit vlastními silami. Podpora zdravotně postižených je dvojí, jednak v nabídce malometrážního bytu, který sám o sobě je méně nákladný, a zároveň poskytnutí sníženého nájemného.

4. 1. Vstupní kritéria:

- a) Žadatel je držitelem průkazu ZTP/P nebo ZTP
- b) Žadatel a ostatní členové domácnosti nesmí mít v součtu příjmy převyšující částku danou v tabulce. Do celkové výše příjmů se nezapočítávají dávky sociálních systémů spojené s bydlením (příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení).

Počet členů domácnosti	1	2	3	4	5 a více
Násobek průměrné měsíční mzdy v hl. m. Praze za minulý rok *)	0,55	0,65	0,75	0,9	1

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

- a) Trvalý pobyt na území MČ Praha 2 minimálně po dobu 5 let pro všechny členy domácnosti starší 18 let, kteří jsou zároveň občany EU. Pro občany třetích zemí starších 18 let platí podmínka trvalého pobytu minimálně 15 let. V případě občanů třetích zemí nutno doložit potvrzení o délce pobytu.
- b) Žadatel a ostatní příslušníci společné domácnosti, kteří se budou stěhovat s žadatelem do bytu pro zdravotně postižené, musí na bytovém oddělení podepsat prohlášení, že nejsou vlastníky ani spoluvlastníky jiného

objektu určeného k bydlení. Dále předloží majetkové přiznání – čestné prohlášení o vlastnictví movitého a nemovitého majetku. Součástí je rovněž prohlášení o výši příjmu vedle důchodu/příjmu prokazovaného v rámci vstupních kritérií, případně prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů.

- c) Doložení platné nájemní smlouvy k bytu, jehož je v době podání žádosti nájemcem.
- d) Doložení evidenčního listu stávajícího bytu (nesmí být starší 3 měsíců) a vyjádření majitele o vypořádání všech pohledávek.

4. 2. Postup schvalování žádosti

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři.
- Součástí žádosti jsou rovněž přílohy (jejich seznam je na formuláři uveden): průkaz ZTP/P nebo ZTP, důchodový výměr (příp. důchodové výměry), potvrzení o výši příjmů, majetkové přiznání, nájemní smlouva, evidenční list, příslušná vyjádření stávajícího pronajímatele.
- Bytové oddělení doručnou žádost o byt zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 15 dnů dokumenty nedoplní nebo nesplní vstupní kritéria, bude o odmítnutí žádosti informován pověřeným zástupcem MČ Praha 2 pro oblast bytovou
- Pokud nedojde k odmítnutí žádosti dle předchozího bodu, bude žádost postoupena k projednání bytové komisi RMČ, která kladná doporučení postoupí bytovému oddělení ÚMČ; záporná a nerozhodnutá k projednání RMČ.

V případě, že byla splněna všechna vstupní kritéria, postupuje se následujícím způsobem:

- Bytové oddělení vyhledá žadateli vhodný byt. (Možné jsou maximálně tři nabídky, které v rámci možností odpovídají požadavkům žadatele a jsou rovněž přiměřené jeho zdravotnímu stavu.) Nabídkou se rozumí informace žadateli o tom, že MČ má k dispozici vhodný byt. Při odmítnutí třetího nabídnutého bytu bude žadatel vyřazen z evidence žadatelů o nájem bytu. O vyřazení rozhodne pověřený zástupce MČ Praha 2 pro oblast bytovou. Opakované podání žádosti je v tomto případě možno nejdříve po uplynutí dvou let ode dne vyřazení z evidence.
- Když bude nabízený byt žadateli vyhovovat, rozhodne RMČ Praha 2 o uzavření nájemní smlouvy k bytu se statutem: „Byt pro zdravotně postižené“.

4. 3. Stanovení velikosti bytu

Míra podpory je identická pro žadatele, kteří v dané době bydlí v obecním bytě, tak i pro žadatele, kteří bydlí v domech soukromých majitelů. Všichni zájemci splňující vstupní kritéria mohou žádat o byt přiměřené velikosti. Velikost bytu bude řešena individuálně, podle konkrétních potřeb a druhu postižení.

4. 4. Výše sníženého nájemného

Snížené nájemné je vypočteno tak, že je uplatněna procentní sleva oproti ceně základního nájemného.

V případě bytů pro zdravotně postižené se **snížené nájemné určí odečtením 30 %** ze základního nájemného.

Způsob výpočtu výše nájmu je popsán v kapitole **stanovení konceptu sníženého nájemného**.

Příklady při stanovení ceně za základní nájemné ve výši 120 Kč/m²:

Velikost bytu v m ²	20	30	40	50	60
Cena v Kč/m ² při aplikaci sníženého nájmu o 30%	84	84	84	84	84
Výše měsíčního nájemného bytu v Kč	1680	2520	3360	4200	5040

V případě stávajících nájemců v obecních bytech je zde **možnost** požádat o snížené nájemné bez nutnosti výměny bytů, a to tak, že sleva bude uplatněna pouze na prvních 40 m² podlahové plochy bytu v případě jednoho nájemce a prvních 60 m² podlahové plochy v případě více osob. Případné m² přesahující tento limit budou hrazeny ve výši základního nájemného. Snížené nájemné může být přiznáno na základě posouzení žadatele podle vstupních kritérií pro nájem bytu pro zdravotně postižené a bude upraveno dodatkem k nájemní smlouvě při zachování ostatních podmínek nájemní smlouvy

4. 5. Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na 3 roky.

Pokud je nájemcem osoba, které byla rozhodnutím soudu omezena svéprávnost, může být nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s inflační doložkou.

O další 3 roky se nájemní smlouva prodlužuje, když:

- nájemce řádně plní své povinnosti
- nájemce neprojeví před uplynutím takto stanovené doby nájmu vůli v nájemním vztahu nepokračovat
- nájemce nadále splňuje vstupní kritéria pro uzavření nájemní smlouvy (nájemce, vč. ostatních příslušníků domácnosti, doloží: důchodový výměr, případný doklad o výši příjmu, čestné prohlášení o vlastnictví nemovitého a movitého majetku).

Toto pravidlo se použije i opakovaně vždy při skončení prodloužené doby nájmu. Při splnění všech podmínek bude prodloužení doby nájmu schváleno v RMČ. Při nesplnění některé z podmínek bude žádost projednána v bytové komisi a následně v RMČ.

Při uzavírání prodloužené nájemní smlouvy (nebo dodatku) bude stanovena nová výše nájemného vypočítaná z aktuálně platné výše základního nájemného.

Dosáhne-li nájemce nebo společní nájemci ke dni uzavření nebo prodloužení nájemní smlouvy věku 80 let, pak při splnění všech podmínek s ním bude nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s inflační doložkou.

Pokud nájemce při prodlužování doby nájmu nesplní vstupní kritéria pro uzavření nájemní smlouvy, může s ním být prodloužena nájemní smlouva opět na 3 roky, avšak již za základní nájemné. Jde-li o byt zvláštního určení (bezbariérový byt), při nesplnění kritéria pod písmenem a) není prodloužení smlouvy možné.

Při neplnění povinností nájemce (např. neplacení nájemného) nebo vyjde-li najevo, že nájemce uvedl v žádosti nepravdivé údaje, nebude nájemní smlouva prodloužena. Uvedení nepravdivých údajů v žádosti může být důvodem k uplatnění trestněprávního postihu.

5. Sociálně potřební

Byty⁷ pro sociálně potřebné občany jsou určené pro bydlení občanů EU, kteří se ne svojí vlastní vinou ocitli v tíživé sociální situaci, nejsou schopni ji řešit vlastními silami, v rámci svých možností však k jejímu řešení přistupují aktivně. Podpora je koncipována jako **dočasná** a je průběžně přezkoumávána⁸.

Byty pro sociálně potřebné občany se upravují nákladem odpovídajícím jejich využití. Tyto byty mají flukтуаční charakter; setrvání nájemce v bytě po skončení poskytované podpory není možné, a to ani za tržní nájemné.

5. 1. Vstupní kritéria:

- a) Trvalý pobyt žadatele na území MČ Praha 2 minimálně po dobu 10 let.
- b) Občanství EU.
- c) Žadatel čerpá pro řešení své situace veškerou možnou podporu přímo od státu.
- d) Žadatel ani člen jeho domácnosti nemá vlastnické, spoluvlastnické právo, nebo právo odpovídající věcnému břemeni k užívání bytu nebo domu.
- e) Žadatel ani člen jeho domácnosti není vlastníkem ani spoluvlastníkem žádného nemovitého majetku.
- f) **Je prokázána ztížená sociální situace** žadatele a členů jeho domácnosti vyjádřená čistými příjmy.

Za příjem se považují i dávky sociálních systémů:

- přídavek na dítě
- rodičovský příspěvek
- měsíčně vyplácené dávky péstounské péče
- podpora v nezaměstnanosti
- příspěvek na živobytí

⁷ V části pravidel týkající se sociálně potřebných se pod pojem byt rozumí rovněž obytná místnost.

⁸ V případech hodných zvláštního zřetele bude o podmínkách podpory rozhodovat RMČ.

Do celkové výše příjmů se nezapočítávají dávky sociálních systémů spojené s bydlením (příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení).

Počet členů domácnost	1	2	3	4	5 a více
Násobek průměrné měsíční mzdy v hl. m. Praze za minulý rok *)	0,35	0,45	0,55	0,7	0,8

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

Splnění výše uvedených podmínek a podání příslušné žádosti nezakládá právní nárok na poskytnutí bytu pro sociálně potřebné občany.

Komplexní posouzení sociální situace žadatele provede humanitní odbor ÚMČ Praha 2.

5. 2. Postup schvalování žádosti

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři, včetně všech požadovaných příloh (jejich seznam je na formuláři uveden). Žadatel a členové jeho domácnosti doloží:
 - výše příjmů v aktuálním a pěti předcházejících měsících
 - prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů
 - potvrzení o uplatněných žádostech a přiznaných dávkách sociálních systémů
 - uplatnění zákonného nároku na výživné, resp. příspěvek na výživu
 - majetkové přiznání – prohlášení o vlastnictví movitého a nemovitého majetku
 - čestné prohlášení o dlužích
 - doklady prokazující závažnost sociální, eventuálně zdravotně sociální situace (např. lékařské zprávy v případě závažných zdravotních důvodů apod.)
 - platnou smlouvu o nájmu, event. o jiné formě bydlení či ubytování, včetně vyjádření pronajímatele o tom, že smluvní vztah trvá
 - evidenční list stávajícího bytu (nesmí být starší 3 měsíců)
 - vyjádření pronajímatele o vypořádání všech pohledávek, event. o dlužných částkách.
- Humanitní odbor doručenou žádost o byt zaeviduje, zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 15 dnů dokumenty nedoplní nebo nesplní vstupní kritéria, bude o odmítnutí žádosti informován pověřeným zástupcem MČ Praha 2 pro oblast sociální. Následně bude věc předána bytovému oddělení.
- Pokud nedojde k odmítnutí žádosti dle předchozího bodu, bude žádost postoupena k projednání bytové komisi RMČ, která kladná doporučení postoupí bytovému oddělení ÚMČ; záporná a nerozhodnutá k projednání RMČ.

V případě, že byla splněna všechna vstupní kritéria, postupuje se následujícím způsobem:

- Bytové oddělení vyhledá žadateli vhodný byt. Nabídkou se rozumí informace žadateli o tom, že MČ má k dispozici vhodný byt. Při odmítnutí nabídnutého bytu bude žadatel vyřazen z evidence žadatelů o nájem bytu. O vyřazení rozhodne pověřený zástupce MČ Praha 2 pro oblast bytovou. Opakované podání žádosti je v tomto případě možné nejdříve po uplynutí čtyř let ode dne vyřazení z evidence.
- Pokud nabízený byt bude žadateli vyhovovat, rozhodne RMČ Praha 2 o uzavření nájemní smlouvy k bytu se statutem: „Byt pro sociálně potřebné“.

5. 3. Stanovení velikosti bytu

Žadateli může být pronajat byt přiměřené velikosti **maximálně do** výměry:

- Obytná místnost – pro jednu osobu
- 40 m² – pro dvě osoby
- 50 m² – pro tři a čtyři osoby
- 60 m² – pro pět a více osob⁹

5. 4. Výše sníženého nájemného

Snížené nájemné je vypočteno tak, že je uplatněna procentní sleva oproti ceně základního nájemného.

Způsob výpočtu výše nájmu je popsán v kapitole **Stanovení konceptu sníženého nájemného**.

Výše sníženého nájemného je stanovena následovně:

- 1. rok – snížené nájemné o 40 %
- 2. rok – snížené nájemné o 30 %
- 3. rok – snížené nájemné o 20 %
- 4. rok – snížené nájemné o 10 %

5. 5. Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na 1 rok.

Pokud je nájemcem osoba, které byla rozhodnutím soudu omezena svéprávnost, může být nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s inflační doložkou.

O další 1 rok se nájemní smlouva prodlužuje, jestliže:

- nájemce řádně plní své povinnosti (např. bezdlužnost, užívání bytu)
- nájemce neprojeví před uplynutím takto stanovené doby nájmu vůli v nájemním vztahu nepokračovat
- nájemce nadále splňuje vstupní kritéria pro uzavření nájemní smlouvy (nájemce, včetně ostatních příslušníků domácnosti, doloží: výši příjmu, čestné prohlášení o vlastnictví nemovitého a movitého majetku...)

⁹ V případech hodných zvláštního zřetele může RMČ rozhodnout o výjimce.

Toto pravidlo se použije i opakovaně vždy při skončení prodloužené doby nájmu, avšak maximálně třikrát, **celková doba nájmu tedy může činit maximálně čtyři roky**. Při splnění všech podmínek bude prodloužení doby nájmu schváleno v RMČ. Při nesplnění některé z podmínek bude žádost projednána v bytové komisi a následně v RMČ.

Při prodlužování nájemních smluv nájemcům, kteří byli řešeni pronájmem bytu v období do 31. 10. 2012 (ve smyslu dřívějších pravidel sociálního bydlení a pravidel pronájmu bytů v obecních domech) nesplnění vstupního kritéria délky trvalého pobytu na území městské části Praha 2, není překážkou prodloužení smlouvy a poskytnutí sníženého nájemného, jsou-li ostatní vstupní kritéria při posuzování žádosti o prodloužení nájemní smlouvy splněna.

Při uzavírání prodloužené nájemní smlouvy (nebo dodatku) bude stanovena nová výše nájemného vypočítaná z aktuálně platné výše základního nájemného.

Po ukončení 4letého pronájmu, v případě hodného zvláštního zřetele, je možné po individuálním posouzení případu humanitním odborem a po projednání v sociální komisi, uzavření nové nájemní smlouvy ke stávajícímu bytu na dobu určitou 1 roku za maximálně základní nájemné s tím, že byt ztratí statut bytu pro sociálně potřebné občany dle těchto pravidel.

Při neplnění povinností nájemce (např. neplacení nájemného) nebo vyjde-li najevo, že nájemce uvedl v žádosti nepravdivé údaje, nebude nájemní smlouva prodloužena. Uvedení nepravdivých údajů v žádosti může být důvodem k uplatnění trestněprávního postihu.

Po dobu trvání nájmu mají nájemci bytů v režimu sociálně potřebných možnost **zúčastnit se veřejných soutěží o nájem obecních bytů** pořádaných MČ Praha 2 s tím, že výše kaucí pro účast v soutěži bude snížena z 30.000 Kč na 1.000 Kč. Neuzavře-li vítěz soutěže nájemní smlouvu ve stanovené lhůtě, kauce pro účast v soutěži propadá a tento nájemce není oprávněn k účasti v následujících soutěžích po dobu jednoho roku.

Výše jistoty skládané při podpisu nájemní smlouvy se bude rovnat výši měsíčního nájemného. Pro účast v soutěži však nájemce nesmí mít závazky vůči MČ Praha 2 z titulu nájmu bytu po lhůtě splatnosti.

Zrušují se „Pravidla sociální bytové politiky MČ Praha 2“ schválená usnesením č. 56 RMČ ze dne 20. 1. 2014.

Tato Pravidla sociální bytové politiky MČ Praha 2 nabývají účinnosti dnem 19. 7. 2016.