

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 nájemných smluv podle těchto pravidel bude nová výše nájemného odvozena z aktualizovaného základního nájemného.
- Snížené nájemné je takové, které je sníženo oproti nájemnému základnímu.
- Výše procentního snížení je uvedena v pravidlech pro jednotlivé skupiny.

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

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

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 přírůstek 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 doručnou 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
- 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.

² Podle aktuálně nejnovějších údajů ČSÚ.

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

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 1. **Stanovení konceptu sníženého nájemného.**

Příklady při stanovené 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 neschválně 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.
- 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.

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.

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 prodloužování 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 stanovené 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 roku 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 dvojitá, 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 stanovené 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 určeny 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 fluktuální charakter; setrvání nájemce v bytě po skončení poskytované podpory není možné, a to ani za tržní nájemné.

5. 1. Vstupní kritéria:

- Trvalý pobyt žadatele na území MČ Praha 2 minimálně po dobu 10 let.
- Občanství EU.
- Žadatel čerpá pro řešení své situace veškerou možnou podporu přímo od státu.
- Žadatel ani člen jeho domácnosti nemá vlastnické, spoluvlastnické právo, nebo právo odpovídající věcnému břemenu k užívání bytu nebo domu.
- Žadatel ani člen jeho domácnosti není vlastníkem ani spoluvlastníkem žádného nemovitého majetku.
- 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 péčovské péče
- podpora v nezaměstnanosti
- příspěvek na živobytí

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.

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.

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 doručitou 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

Žadatel 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...)

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

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

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 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.

Zrušují se „Pravidla sociální bytové politiky MČ Praha 2“ schválená usnesením č. 56 RMČ ze dne 20.12.2014

Tato Pravidla sociální bytové politiky MČ Praha 2 nabývají účinnosti dnem