Příloha usnesení č. Usn RMC 0365/2015

Rady Městské části Praha 8

ze dne 17. června 2015

Z á s a d y

**pronajímání bytů v domech ve vlastnictví hlavního města Prahy,**

**svěřených Statutem hl. města Prahy, v platném znění, do správy Městské části Praha 8**

(dále též jen „Zásady“)

schválené usnesením č. Usn RMC 0365/2015 Rady městské části Praha 8 (dále též jen „RMČ“) ze dne 17. června 2015.

**I.**

**Obecní byty**

1. Obecní byty jsou pro účely těchto „Zásad“ zejména byty v domech ve vlastnictví
obce - hlavního města Prahy, svěřených Statutem hl. města Prahy, v platném znění,
do správy Městské části (MČ) Praha 8 (dále též jen „městská část“ nebo „MČ“).

1. Bytovým orgánem městské části, pověřeným výkonem vlastnických práv pronajímatele v oblasti nájemních vztahů k bytům, je odbor správy majetku (dále též jen „OSM") Úřadu Městské části Praha 8 (dále též jen „ÚMČ“).

1. Odbor správy majetku postupuje v součinnosti s komisí RMČ Praha 8 pro obecní byty (dále též jen „KOB“), jako iniciativním a poradním orgánem RMČ.

**II.**

## Správa obecních bytů

1. Správu obecních bytů vykonává městská část prostřednictvím správních firem pro správu majetku (domovního a bytového fondu) svěřeného MČ Praha 8, a to na základě uzavřených mandátních smluv, případně prostřednictvím dalších, k tomu způsobilých právnických nebo fyzických osob (dále jen „správní firma“).

**III.**

# Evidence obecních bytů

# OSM vede evidenci obecních bytů svěřených do správy městské části.

# Správní firma je povinna do 8 dnů písemně ohlásit odboru správy majetku byt uvolněný, byt nájemcem neužívaný, byt jehož nájemce zemřel a byt, o němž zjistí, že je užíván neoprávněně.

**IV.**

# Určení obecních bytů a právní úkony odboru správy majetku

1. Obecní byty jsou zejména určeny pro:
2. zajištění rozvoje městské části a zabezpečení nezbytných služeb;
3. k zajištění bytových náhrad a dočasných bytových náhrad z důvodů nemožnosti užívání obecního bytu nájemcem (havárie, opravy, apod.) či k zajištění bytových náhrad z dalších důvodů podle aktuálních potřeb Městské části Praha 8 (žádosti o bytovou náhradu přijímá OSM pouze od občanů, bydlících dosud v obecních bytech);
4. k řešení bytových potřeb sociálně slabých žadatelů.
5. Při dispozici s obecními byty činí OSM v souladu s příslušnými ustanoveními
zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též jen „OZ“) na základě rozhodnutí RMČ nezbytné právní úkony.
6. Vybranými právními úkony může být dle článku II. těchto „Zásad“ pověřena příslušná správní firma.

**V.**

**Vznik nájmu obecního bytu**

1. Nájem obecního bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou MČ Praha 8 jako pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání konkrétní byt.
2. Zájemce o uzavření nájemní smlouvy k obecnímu bytu z důvodů uvedených v čl. IV.
bod č. 1 předkládá OSM písemnou žádost, která kromě osobních údajů a popisu současné bytové situace zájemce obsahuje důvody, pro které žádá uzavření nájemní smlouvy k obecnímu bytu. K podání své žádosti o uzavření nájemní smlouvy k obecnímu bytu
ve správě MČ Praha 8 použije žadatel příslušný formulář MČ Praha 8.
3. OSM ověří správnost a úplnost údajů uvedených v žádosti a v kladném případě předkládá žádost k projednání KOB. Případné doporučení KOB na uzavření nájemní smlouvy obsahuje návrh konkrétních podmínek budoucí nájemní smlouvy.
4. Zájemce o uzavření nájemní smlouvy je OSM písemně informován o výsledku projednání jeho žádosti v KOB a v případě doporučení jeho žádosti je vyzván k písemnému vyjádření k navrhovaným podmínkám nájemní smlouvy.
5. Pokud s navrhovanými podmínkami souhlasí, OSM umožní zájemci prohlídku vhodného disponibilního bytu, který má být předmětem nájemní smlouvy. Jestliže vhodný
byt pro zájemce není v danou chvíli k dispozici, je zájemce o této skutečnosti odborem správy majetku písemně informován. Jakmile bude vhodný byt k dispozici, bude o této skutečnosti zájemce odborem správy majetku písemné informován a vyzván k prohlídce bytu.
6. V případě písemného souhlasu zájemce s nájmem konkrétního bytu předkládá
OSM k projednání RMČ návrh na uzavření nájemní smlouvy. Po jeho schválení radou MČ zajistí OSM uzavření nájemní smlouvy, a to vždy na základě podmínek nájmu schválených RMČ pro konkrétního žadatele.
7. Pokud nájemce užívá obecní byt ve správě MČ Praha 8, bude nájemní smlouva o nájmu jiného obecního bytu ve správě MČ Praha 8 uzavřena až poté, co nájemce ukončí dohodou platnost nájemní smlouvy k dosud užívanému bytu.
8. Návrh nájmu obecního bytu z důvodu obecné prospěšnosti žadatelům, u nichž je nájem obecního bytu v zájmu rozvoje městské části, předkládá OSM, a to jen v případě žadatelů, kteří nejsou nájemci, nebo vlastníky žádného odpovídajícího bytu (uživateli družstevního bytu), ani vlastníky nemovitosti určené k bydlení na území hl. m. Prahy
a Středočeského kraje a jsou v pracovním poměru se zaměstnavatelem min. 2 roky a mají doporučení jeho statutárního orgánu, v případě ÚMČ doporučení tajemníka. Podmínka trvalého pobytu na území MČ Praha 8 se nepoužije. Radní městské části působící v oblasti správy a hospodaření s obecním majetkem svěřeným do správy MČ a bytového fondu, si vyhrazuje právo udělení výjimky při přidělování bytů z obecné prospěšnosti
a postupovat mimo rámec těchto zásad.
9. Návrh nájmu obecního bytu ze sociálních důvodů projednává komise RMČ Praha 8
pro sociální věci a národnostní menšiny a v případě jeho doporučení ho předává OSM, který předkládá zdůvodněný návrh nájmu konkrétního bytu žadateli k projednání RMČ.
10. Žadatel o zařazení do Programu bydlení pro seniory použije příslušný formulář MČ Praha 8, který řádně vyplněný spolu s požadovanými doklady předloží odboru správy majetku. Ten jej po kontrole předloží spolu s příslušnými doklady k projednání odboru sociálních věcí ÚMČ Praha 8. V případě doporučení jeho žádosti OSM předkládá zdůvodněný návrh nájmu konkrétního bytu k projednání RMČ.
11. Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou a na dobu neurčitou.
* Nájemní smlouvy na dobu určitou jsou uzavírány max. na 5 let. Jde-li o dočasné neužívání dosavadního bytu nájemcem (např. z důvodu oprav), kdy nájemní smlouva o nájmu tohoto bytu stále trvá, zajistí OSM uzavření nájemní smlouvy o nájmu náhradního bytu vždy jen na dobu, odpovídající předpokládané době dočasného neužívání dosavadního bytu. Jde-li o nájem s použitím důvodu obecné prospěšnosti, pronajímá se byt na dobu určitou max. 2 roky, v případě nájmu bytu žadateli o nájem obecního bytu ze sociálních důvodů max. na 2 roky. Nájemní smlouva uzavřená
na dobu určitou se může prodlužovat na další období po dobu trvání důvodů, pro které byla uzavřena, pokud nájemce řádně plní všechny své povinnosti vyplývající
ze smlouvy.
* Na dobu neurčitou jsou uzavírány nájemní smlouvy v případech, že jde o bytovou náhradu, kde byla původní nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou,
o prodloužení stávající smlouvy po osmi letech od jejího uzavření u bytu pronajatých z důvodu obecné prospěšnosti, pokud tento důvod trvá, o nájem bytu na základě některých typů“ „Výběrových řízení“ o nejvhodnější nabídku uzavření nájemní smlouvy o nájmu bytu a o nájem bytu v rámci Programu bydlení pro seniory.
1. Nájemce je povinen užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou. Dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

## VI.

# Důvody k odmítnutí nájmu obecního bytu

1. Obecní byt nebude pronajat žadateli, který:

a) není způsobilý k právním úkonům, není občanem České republiky (s výjimkou osob starších osmnácti let, které jsou státním příslušníkem některého z ostatních členských států ES, nebo fyzických osob starších osmnácti let, které jsou dlouhodobě pobývajícími rezidenty – ES na území ČR ve smyslu Směrnice Rady 2003/109/ES ze dne 25. listopadu 2003 a osob starších osmnácti let s přiznaným postavením uprchlíka a azylem dle zvláštního právního předpisu Ministerstva vnitra);

b) sám nebo jeho manžel/ka je nájemcem nebo vlastníkem bytu, uživatelem družstevního bytu, vlastníkem bytového nebo rodinného domu či jiné nemovitosti vhodné k bydlení
na území hl. m. Prahy a Středočeského kraje;

c) byt, který vlastnil nebo k němuž měl nájemní smlouvu, družstevní byt, bytový nebo rodinný dům či jinou nemovitost vhodnou k bydlení na území hl. m. Prahy a Středočeského kraje neoprávněně postoupil jiné osobě nebo svévolně opustil;

d) předložil neúplnou žádost, zejména nedodal všechny požadované přílohy, nebo nedoložil skutečnosti, podmiňující pronájem obecního bytu;

e) byl již nájemcem obecního bytu a neplnil řádně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy v době 36 měsíců před podáním žádosti;

f) je zapsán v seznamu žadatelů v jiné městské části hl. města Prahy;

g) neoprávněně obsadil byt nebo užívá byt bez právního důvodu (neschválený přechod nájmu apod.);

h) odmítl nabízený byt,aniž k tomu měl prokazatelně vážný důvod či nepodepsal nájemní smlouvu;

i) je, nebo byl v období uplynulých 36 měsíců v prodlení s úhradou jakéhokoli závazku vůči MČ Praha 8, nebo ve stejném období došlo k prodlení s úhradou plateb nájemného a plnění (služeb) spojených s užíváním bytu, ve kterém je žadatel přihlášen k trvalému pobytu nebo který užívá;

j) uvedl nepravdivé informace v žádosti nebo zatajil informace rozhodné pro nájem bytu;

k) který, i když není nájemcem žádného bytu, (uživatelem družstevního bytu) ani vlastníkem nemovitosti určené k bydlení na území hl. m. Prahy, nežije trvale a bez přerušení na území Městské části Praha 8 po dobu nejméně dvou let, a přitom je zde přihlášen k trvalému pobytu.

1. Proti odmítnutí žádosti o nájem obecního bytu se nelze odvolat k bytovému orgánu hlavního města Prahy, neboť nejde o správní řízení podle zák. č. 500/2004 Sb., správní řád,
ve znění pozdějších změn a doplňků, ale o výkon práva v samostatné působnosti městské části.

**VII.**

# Bytové náhrady

1. Návrh nájmu bytové náhrady s výhradou dle čl. IV. odst. 1. těchto „Zásad“, předkládá v případě vhodného disponibilního obecního bytu OSM. Zdůvodněný návrh nájmu konkrétního bytu určenému žadateli, po doporučení  KOB, projednává RMČ.
2. V případě schválení návrhu nájmu náhradního bytu oprávněné osobě radou MČ vydá OSM písemný pokyn správní firmě k uzavření nájemní smlouvy.

**VIII.**

# Přechod nájmu obecního bytu

1. Zemře-li nájemce obecního bytu a nejde-li o společný nájem bytu, přejde podle
ust. § 2279 OZ a násl. nájem na člena nájemcovy domácnosti. Uplatní-li člen/členové nájemcovy domácnosti právo na přechod nájmu bytu, ověří OSM, zda jsou splněny zákonné podmínky přechodu nájmu, a zjistí-li splnění těchto podmínek, vydává s přechodem práva nájmu písemný souhlas. K projednání své žádosti o vydání přechodu nájmu obecního bytu
ve správě MČ Praha 8 použije žadatel příslušný formulář MČ Praha 8.
2. Řízením u OSM není dotčeno právo účastníků podat soudu návrh na určení přechodu nájmu bytu.
3. Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena/členy nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova resp. nájemcovy dědice.

**IX.**

# Výměna obecního bytu

1. Výměnu obecního bytu, dříve realizovanou na základě předchozí právní úpravy
dle zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, jehož účinnost skončila dne 31. 12. 2013,
lze dle současné právní úpravy, na základě zák. č. 89/2012 Sb. – občanský zákoník – nahradit uzavřením smlouvy, jejímiž účastníky budou nájemci předmětných bytů. Potřebné údaje týkající se nájemců a bytů, které mají v nájmu, uvedou do příslušného formuláře MČ Praha 8. Realizace této smlouvy vyžaduje souhlasné stanovisko příslušných pronajímatelů s přidělením předmětného bytu novému nájemci, účastníku výše uvedené smlouvy.
2. Rada Městské části Praha 8 neudělí souhlas s realizací této smlouvy, nesplňuje-li kterýkoliv z žadatelů přiměřeně podmínky pronájmu obecního bytu dle těchto „Zásad“. Případný souhlas bude podmíněn ukončením platnosti nájemní smlouvy původním nájemcem bytu v majetku obce, tj. hl. m. Prahy, svěřeném do správy MČ Praha 8.

**X.**

**Skončení nájmu obecního bytu**

1. Zánik nájmu může dle platných ust. OZ nastat:
* dohodou uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem;
* uplynutím sjednané doby nájmu;
* výpovědí nájmu bytu jednou ze smluvních stran.
1. Nájemce je v případě skončení nájmu povinen odstranit v bytě změny, které provedl
bez souhlasu pronajímatele a odevzdat pronajímateli byt v den, kdy nájem končí. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání bytu a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
2. Při skončení nájmu bytu provede správní firma fyzickou přejímku bytu a při zjištění závad uplatní u bývalého nájemce náhradu škody.

# XI.

# Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Tyto „Zásady“ nabývají účinnosti dnem 17. června 2015.
2. Schválením těchto „Zásad“ není dotčeno právo Rady Městské části Praha 8
v odůvodněných případech postupovat odchylně .
3. Vedle možností získání nájmu obecních bytů uvedených v čl. IV. a čl. VII. těchto „Zásad“ lze získat nájem uvolněných obecních bytů na území Městské části Praha 8
i na základě výběrových řízení o nejvhodnější nabídku nájmu bytu vyhlašovaných odborem správy majetku Úřadu Městské části Praha 8. Výsledek tohoto řízení OSM předkládá RMČ k projednání a schválení. Tato výběrová řízení se řídí zvláštními podmínkami schválenými platnými usneseními Rady Městské části Praha 8 a tyto „Zásady“ se na tyto případy získání nájmu vztahují pouze přiměřeně.
4. Pronajímání obecních bytů právnickým osobám (včetně tzv. azylových bytů
a pronajímání bytů v rámci Programu bydlení pro seniory), které jsou těmito subjekty dále podnajímány jimi určeným podnájemcům, pronajímání bytů fyzickým osobám v domech s pečovatelskou službou (DPS) zřízených Městskou částí Praha 8, se řídí zvláštními předpisy a tyto „Zásady“ se na tyto případy vztahují pouze přiměřeně.