



Rada Městské části Praha-Čakovice

vydává tato

PRAVIDLA

o pronajímání bytů v domech ve vlastnictví obce Hl. m. Prahy, svěřená správa Městské části Praha-Čakovice

1. Základní ustanovení

Tento dokument (dále jen “Pravidla”) upravuje podmínky pronájmu bytů svěřených Městské části Praha-Čakovice. Vedení městské části si uvědomuje svou společenskou a veřejnou odpovědnost a vnímá existenci konkrétních skupin osob, které jsou z různých důvodů znevýhodněny na trhu s bydlením nebo je v zájmu městské části těmto osobám pronajmout byt (např. učitelé, strážníci). Těmto občanům hodlá poskytovat možnost pronájmu obecních bytů za předem stanovených a transparentních podmínek.

Pronájem bytu ani prodloužení doby nájmu podle Pravidel není nárokové - a to ani v případě, že žadatel splní všechna kritéria uvedená v těchto Pravidlech podle charakteru podané žádosti o pronájem bytu.

2. Platnost a působnost

Tato Pravidla nabývají platnosti dnem 01. března 2025 po schválení Radou MČ Praha-Čakovice a vztahují se na podané žádosti o pronájem bytu a uzavřené nájemní smlouvy od nabytí platnosti Pravidel.

3. Zkratky a pojmy

Byt MČ – Praha-Čakovice, obecní byt svěřený městské části Praha-Čakovice

HMP - Hlavní město Praha

KBS – Komise bytová a sociální

MČ - Městská část Praha-Čakovice

Navrhující subjekt - Zaměstnavatel žadatele o byt z kategorie “Byty v zájmu obce”

Nevypořádané finanční závazky - Pojmem se rozumí skutečnost, že žadatel, který má dluh na nájemném (nebo na vyúčtování služeb spojených s nájmem bytu), neuzavřel splátkový kalendář, příp. splátkový kalendář uzavřel, ale neplní ho.

OBHSB - Odbor bytového hospodářství a správy budov ÚMČ Praha-Čakovice

ObčZ - Zákon č. 89/2012 Občanský zákoník, v platném znění

RMČ - Rada městské části Praha-Čakovice

ÚMČ - Úřad městské části Praha-Čakovice

I. Určení bytů MČ Praha-Čakovice

Pro byty svěřené městské části Praha-Čakovice je vedena evidence žadatelů na základě podané žádosti o pronájem bytu. Každý žadatel může být zapsán jen do jedné evidence dle kategorie bytů (viz níže). Počet volných bytů, které budou vyčleněny k pronájmu pro jednotlivé kategorie (A–C) a rozdělení těchto bytů dle cílových skupin v rámci kategorií stanoví Rada městské části Praha-Čakovice (RMČ) na návrh Komise bytové a sociální (KBS). Z priorit a potřeb cílových skupin občanů MČ Praha-Čakovice vyplývají následující kategorie bytů, přičemž výše nájemného je stanovena RMČ:

A. Dostupné a sociální bydlení

Byty v této kategorii jsou určeny pro osoby, které se ocitly v bytové nouzi, případně jim bytová nouze akutně hrozí, a tuto situaci nejsou schopny řešit vlastními prostředky ani s pomocí státu případně členů dotčené rodiny.

B. Byty v zájmu obce

Byty v této kategorii jsou určeny pro zástupce vybraných profesí, jimiž jsou pro účely „Pravidel“ žadatelé, kteří jsou na pronájem bytu navrhováni státními orgány a organizacemi, orgány MČ Praha-Čakovice, organizacemi, jejichž zřizovatelem je HMP, MČ Praha-Čakovice (dále jen “navrhující subjekt”). Jedná se i o další kritické profese potřebné v MČ.

C. Byty s nejvyšší nabídkou daru

V této kategorii jsou pronajímány vybrané byty. Konkrétní byty k pronájmu stejně jako další podmínky pro každý byt budou stanoveny veřejnou soutěží (například aukcí), jejíž pravidla budou vypsána vždy zvláštním řízením. Tato pravidla vyhlásí RMČ.

II. Evidence žadatelů o pronájem bytu

Tato kapitola stanoví pravidla evidence žadatelů pro kategorii Dostupné a sociální bydlení (kat. bytů I. A) Evidence žadatelů o pronájem bytů v kategorii Byty v zájmu obce (kat. bytů I. B) bude vedena na základě žádostí došlých od navrhujících subjektů odděleně. Evidence žadatelů o pronájem bytů v kategorii Byty s nejvyšší nabídkou daru (kat. bytů I. C) bude probíhat na základě podmínek veřejné soutěže (například aukcí), jejíž pravidla budou vypsána vždy zvláštním řízením. Každý žadatel o byty v kategorii I. A musí pro zapsání do evidence splnit požadovaná vstupní kritéria (viz kapitola III.). Pro zařazení do příslušné evidence je podávána žádost na předepsaném formuláři (Příloha č. 3 těchto Pravidel). Pokud dojde k pronájmu bytu, je žadatel automaticky vymazán z evidence, kde je veden.

MČ Praha-Čakovice (OBHSB) vede evidenci žadatelů o pronájem bytu.

Žádost pro (kat. bytů I.A) Dostupné a sociální bydlení podává vždy jedna osoba. Vícečlenné domácnosti podávají jednu společnou žádost. V tomto případě dodávají dokumenty o všech osobách, které v době podání žádosti o pronájem bytu sdílejí společnou domácnost (dále jen “členové domácnosti”), příp. o osobách, které se spolu s žadatelem budou stěhovat do pronajatého bytu MČ Praha-Čakovice. Všechny podklady vztahující se k dokumentaci žadatele a členů jeho domácnosti musí být aktuální; aktualizaci žadatel provede osobně nebo e-mailem, vždy při jakékoliv změně či minimálně jednou za 12 měsíců. Pokud žadatel neprovede aktualizaci při změně či ve stanovené lhůtě, bude z evidence vyřazen rozhodnutím OBHSB.

Před rozhodnutím o vyřazení z evidence předkládá OBHSB seznam žadatelů, kteří mají být vyřazení včetně uvedení důvodu, k seznámení KBS. V případě zařazení žadatele do evidence a pozdějšího projednávání jeho žádosti je žadatel povinen na vyzvání OBHSB doplnit aktuální dokumenty.

Do evidence bude zapsán pouze žadatel, který předloží podepsanou žádost na předepsaném formuláři (Příloha č. 3 těchto Pravidel) a všechny požadované dokumenty dle Přílohy č. 1 těchto Pravidel. V případě potřeby OBHSB další dokumenty vyžádá písemnou či jinou vhodnou formou.

Pokud žadatel řádně nedoloží dokumenty prokazující stav, na základě, kterého může získat body navíc dle Přílohy č. 2 těchto Pravidel, nemusí být za skutečnosti z nich vyplývající uděleny příslušné body.

V případě, že jeho žádost nebude zařazena do evidence a bude vrácena, může žadatel podat novou žádost nejdříve po 6 měsících ode dne vydání zamítavého stanoviska k jeho poslední podané žádosti o byt.

III. Vstupní kritéria pro zařazení do evidence žadatelů o pronájem bytu MČ Praha-Čakovice v kategorii I.A Dostupné a sociální bydlení

Tato kapitola se nevztahuje na kategorie I. B Byty v zájmu obce a I. C. Byty s nejvyšší nabídkou daru. Pokud žadatel nesplňuje některé ze vstupních kritérií pro daný byt, OBHSB žádost nezařadí do evidence a žádost s písemným odůvodněním vrátí. Pokud s vyřazením žadatel nesouhlasí, požádá o projednání v KBS.

Vstupní kritéria pro zařazení do evidence žadatelů o pronájem bytu MČ Praha-Čakovice jsou:

- A.** Žadatel je občanem EU.
- B.** Žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí, resp. bude sdílet domácnost, nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani mít právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu. Výjimka je možná pouze v případě, že žadatel řádně písemně prokáže, že nemůže nemovitost využívat k bydlení.
- C.** Žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí, resp. bude sdílet domácnost, nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči MČ Praha-Čakovice a hl. m. Praze.
- D.** Žadatel musí být hlášen k trvalému pobytu na území MČ Praha-Čakovice, případně prokázat skutečný pobyt na území MČ Praha-Čakovice.¹
- E.** Doložený čistý příjem všech členů domácnosti žadatele je po odečtení normativních nákladů na bydlení pro hlavní město Prahu (podle aktuálního nařízení vlády) menší nebo roven 4násobku příslušného životního minima.

¹ Pro doložení skutečného pobytu lze použít například potvrzení o zaměstnání na území MČ Praha-Čakovice, potvrzení o docházce dětí do školy či předškolního zařízení na území MČ Praha-Čakovice, historii ubytovacích smluv, či potvrzení sociálního pracovníka o dlouhodobém kontaktu s klientem. U žadatelů s trvalým pobytem na ohlašované pobyty se požaduje prokázání skutečného pobytu na území MČ Praha-Čakovice.

IV. Důvody k vyřazení žadatele z evidence

Tato kapitola stanoví pravidla pro kategorii Dostupné a sociální bydlení (kat. bytů I. A) a Byty v zájmu obce (kat. bytů I. B).

Vyřazení provádí OBHSB v případě, že:

- A.** bude zjištěno, že žadatel uvedl nepravdivé informace.
- B.** pominou důvody, pro které byl žadatel zařazen do evidence.
- C.** žadatel nedoloží všechny požadované dokumenty dle Přílohy č. 1 těchto Pravidel.
- D.** žadatel se k nabídce pronájmu bytu nevyjádří ve lhůtě do 15 kalendářních dnů ode dne prohlídky bytu, žadatel odmítne nabízený byt nebo odmítne uzavřít nájemní smlouvu do 15 kalendářních dnů od schválení RMČ (výjimka dle kapitoly V., bod G.).
- E.** žadatel neaktualizuje svou žádost, viz. kapitola II.

V. Postup projednávání žádostí zařazených do evidence

Tato kapitola stanoví pravidla pro kategorii Dostupné a sociální bydlení (kat. bytů I. A).

O pronájmu každého bytu rozhoduje Rada městské části Praha-Čakovice:

- A.** Žadatel podá vyplněnou žádost na předepsaném formuláři (Příloha č. 3 těchto Pravidel) dostupném na webu MČ Praha-Čakovice nebo fyzicky v kanceláři OBHSB, doplní ji všemi požadovanými dokumenty (Příloha č. 1 těchto Pravidel) a kompletní žádost doručí do podatelny ÚMČ Praha-Čakovice nebo prostřednictvím datové schránky.
- B.** OBHSB doručenou žádost zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Do doby doplnění požadovaných dokumentů, nebude žadatel do evidence zařazen.
- C.** Žadatel je povinen v případě potřeby umožnit pracovníkům ÚMČ provedení místního šetření.
- D.** Pokud nedojde k vrácení žádosti pro nesplnění vstupních kritérií či pro neúplnost dokumentů, bude žádost předběžně ohodnocena OBHSB dle bodového hodnocení dle Přílohy č. 2 těchto Pravidel.
- E.** KBS doporučí/nedoporučí pronájem bytu zejména s ohledem na dostupnost vhodných bytových jednotek, na bodové hodnocení vzhledem k ostatním žadatelům v evidenci a k naléhavosti bytové nouze, s ohledem na cíle stanovené RMČ pro specifické cílové skupiny a po posouzení dalších rozhodných skutečností. KBS také může doporučit kratší než standardní dobu nájmu.
- F.** Doporučení KBS bude spolu s potvrzením žadatele, že souhlasí s uzavřením nájemní smlouvy k bytu, předáno k projednání RMČ.
- G.** V případě, že KBS shledá důvody hodné zvláštního zřetele, může v odůvodněných případech doporučit RMČ uzavření nájemní smlouvy mimo kritéria těchto Pravidel. Ve výjimečných případech může RMČ uzavřít smlouvu bez projednání v KBS. Toto ustanovení může být použito pouze ve výjimečných případech, kdy by obvyklý postup podle Pravidel mohl být pro obec ekonomicky méně výhodný, mohly by být porušeny dobré mravy či zásady dobré správy.

VI. Pronájem jiného bytu

Tato kapitola se nevztahuje na kategorii I. B Byty v zájmu obce a I. C Byty s nejvyšší nabídkou daru. Pro kategorii I. B Byty v zájmu obce bude případný pronájem jiného bytu realizován na základě návrhu příslušného navrhujícího subjektu a dle možnosti MČ Praha-Čakovice. Bude o něm rozhodovat RMČ.

Žádost nájemce bytu MČ Praha-Čakovice o pronájem jiného bytu má formu běžné žádosti o byt (formulář viz Příloha č. 3).

V případě žádosti o pronájem:

- menšího bytu bude žádost předložena na program k projednání RMČ, která o pronájmu rozhodne.
- většího bytu se na žadatele vztahují stejná pravidla a kritéria jako na nového žadatele a žadatel prochází standardním procesem evidence a hodnocení.
- jiného bytu formou výměny mezi žadateli, je nutné doložit souhlas obou stran a v případě výměny mezi městskými částmi nebo městskou částí a hl. m. Prahou také souhlas příslušné městské části, respektive hl. m. Prahy. O každé žádosti nájemců o výměnu bytu rozhoduje RMČ.

VII. Doba nájmu

A. Standardní doba nájmu

Smlouva o nájmu bytu bude uzavírána na dobu určitou s možností prodloužení nájmu po schválení RMČ:

1. Dostupné a sociální bydlení - standardní doba nájmu je 1 rok.
2. Byty v zájmu obce - standardní doba nájmu je 1 rok.
3. Byty s nejvyšší nabídkou daru - konkrétní doba nájmu pro každý byt bude stanovena v podmínkách veřejné soutěže (zpravidla aukcí), jejíž pravidla budou vypsána vždy zvláštním řízením.

B. Prodloužení doby nájmu v kategorii dostupné a sociální bydlení

Smlouvu o nájmu bytu uzavřenou na dobu určitou prodlouží schválením RMČ v případě, kdy:

1. Nájemce byt řádně užívá a plní povinnosti nájemce podle OZ a nájemní smlouvy.
2. Nájemce nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost, není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu. Výjimka je možná pouze v případě, že žadatel prokáže, že nemůže nemovitost využívat k bydlení.
3. Nájemce dodá dokument o výši měsíčních finančních příjmů všech členů domácnosti za posledních 12 kalendářních měsíců, u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmu a to zejména pro případ, kdy bude posuzována adekvátní výše nájemného u pronajatého bytu.
4. Nájemce dodá čestné prohlášení o neexistenci jiných než předložených příjmů.

5. Nájemce bytu musí splnit všechny shora uvedené podmínky. Výše a doba nájmu se řídí těmito Pravidly. Smlouvy o nájmu bytu svěřeného městské části Praha-Čakovice uzavřené před účinností těchto Pravidel budou průběžně prodlužovány, resp. uzavírány nově podle těchto Pravidel, a to vždy o 1 rok.

Smlouvu o nájmu bytu uzavřenou na dobu určitou k bytu v zájmu obce prodlouží RMČ pouze v případě, kdy nájemce bytu MČ Praha-Čakovice, kromě shora uvedených podmínek, je stále ve služebním nebo pracovním poměru k navrhujícímu subjektu. Pokud se jedná o přechod do starobního důchodu, tak dojde automaticky ke změně z nájmu ze služebního bytu na dostupné bydlení s pravidelným prodlužováním v běžném režimu.

O každé době prodloužení nájemní smlouvy rozhoduje RMČ.

VIII. Krátkodobý pronájem bytu

Fyzickým osobám s trvalým či skutečným pobytem na území MČ Praha-Čakovice, které se prokazatelně ocitly v náhlé a závažné bytové tísní, kterou nejsou schopny vyřešit vlastními silami, je možno zajistit krátkodobý pronájem bytu. Jde zejména o případy havárie v pronajatém, příp. užívaném bytě, rozvodová situace, případy týrání či napadání, akutní bytové nouze a ohrožení života apod.

Smlouvu o krátkodobém pronájmu bytu schvaluje RMČ po konzultaci s vedoucí OBHSB. Smlouva o krátkodobém pronájmu bytu se uzavírá na dobu určitou nejdéle 3 měsíců s vyloučením prolongace dle § 2285 OZ. V odůvodněných případech může RMČ rozhodnout o prodloužení, a to pouze jedenkrát.

Příloha č. 1

I. Požadované dokumenty k žádostem o pronájem bytu

A. Dostupné a sociální bydlení

- listiny dokládající celkový čistý příjem všech členů domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců (u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmů, aktuální potvrzení o výši příjmů, aktuální důchodový výměr)
- čestné prohlášení žadatele o neexistenci jiných než předložených příjmů
- fotokopie nájemní/podnájemní smlouvy a aktuální evidenční list k dosud užívanému bytu či domu, pokud existují
- pokud je žadatel vlastníkem nebo spoluvlastníkem objektu určeného k bydlení, nebo má právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu, dodá fotokopie listin dokládajících nabývací titul k nemovitosti, které je žadatel vlastníkem nebo spoluvlastníkem a vysvětlí způsob jejího užívání
- doklad, jakým způsobem byla příslušným orgánem řešena žádost o dávky na bydlení, pokud byla řešena
- v případě zdravotních potíží aktuální lékařská zpráva ne starší než 3 měsíce, případně doklad o přiznaném příspěvku na péči, nebo invalidním důchodu, anebo průkaz osoby se zdravotním postižením
- příp. další doklady dle vyžádání OBHSB
- čestné prohlášení o bezdlužnosti žadatele

B. Byty v zájmu obce

- návrh na pronájem bytu od navrhujícího subjektu
- doklad o pracovním, resp. služebním poměru
- fotokopie nájemní/podnájemní smlouvy a aktuálního evidenčního listu k dosud užívanému bytu či domu
- pokud je žadatel/* vlastníkem nebo spoluvlastníkem objektu určeného k bydlení, nebo má právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu, dodá fotokopie listin dokládajících nabývací titul k nemovitosti, které je žadatel/* vlastníkem nebo spoluvlastníkem a vysvětlí způsob jejího užívání
- 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 předložených příjmů
- příp. další dokumenty na vyžádání OBHSB
- čestné prohlášení o bezdlužnosti žadatele

C. Byty s nejvyšší nabídkou daru

- konkrétní požadované dokumenty budou stanoveny pravidly veřejné soutěže, jejíž pravidla budou vypsána vždy zvláštním řízením
- čestné prohlášení o bezdlužnosti žadatele

Příloha č. 2

Bodové hodnocení žádostí o byty v kategorii Dostupné a sociální bydlení

I. Trvalý a skutečný pobyt žadatele na území MČ Praha-Čakovice

Délka trvalého a skutečného pobytu na území MČ Praha-Čakovice

méně než 24 měsíců	0 bodů
24 až 60 měsíců	10 bodů
více než 60 měsíců	30 bodů

II. Bytová nouze

Pozn.: Dvě dílčí kritéria, body za ně se sčítají. Žadatel může získat maximálně 8 bodů.

Délka bytové nouze

méně než 24 měsíců	1 bod
24 až 48 měsíců	2 body
více než 48 měsíců	3 body

Závažnost bytové nouze²

méně závažná bytová situace (dle ETHOS odpovídá kategoriím „nevyhovující bydlení“ a „nejisté bydlení“)	2 body
středně závažná bytová situace (orientačně dle ETHOS kategorie „bez bytu“)	3 body
závažná bytová situace (orientačně dle ETHOS kategorie „bez střechy“)	5 bodů

III. Rodinná situace

Pozn.: Tři dílčí kritéria, body za ně se sčítají. Žadatel může získat maximálně 14 bodů.

Přítomnost nezaopatřeného dítěte v domácnosti

ano	4 body
ne	0 bodů

Věk dětí v domácnosti

alespoň 1 dítě předškolního věku (4 - 6 let)	1 bod
alespoň 1 dítě do 3 let	2 body

² Charakteristika bytové nouze vychází z ETHOS – Evropské typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení, dostupné online např. na https://www.feantsa.org/download/cz_8621229557703714801.pdf

IV. Rizikové situace a překážky

Pozn.: Body se sčítají. Žadatel může získat maximálně 10 bodů.

žadatel opustil v posledních 3 letech dětský domov nebo jinou formu náhradní rodinné péče	5 bodů
oběť domácího násilí	5 bodů
vysoký věk žadatele či jiného člena domácnosti (nad 65 let)	5 bodů

V. Doba od podání žádosti o byt v kategorii Dostupné a sociální bydlení

Pozn.: Žadatel může získat maximálně 3 body.

12 až 24 měsíců	1 bod
24 až 48 měsíců	2 body
více než 48 měsíců	3 body

VI. Zdravotní stav žadatele a členů jeho domácnosti ve vztahu k bydlení

Pozn.: Boduje se na základě předložené lékařské zprávy či jiné relevantní dokumentace. Body se nesčítají. Žadatel může získat maximálně 10 bodů.

Toto je souhrnná tabulka, bodování probíhá dle tabulek níže (Hodnocení zdravotního stavu žadatelů):

bez zdravotních potíží 0 bodů	0 bodů
lehčí zdravotní potíže chronického rázu žadatele (dle tabulek níže)	3 body
závažné zdravotní problémy (dle tabulek níže)	7 bodů
kombinace závažných zdravotních problémů (dle tabulek níže)	10 bodů

K bodu VI. - Hodnocení zdravotního stavu žadatelů

Závažnost zdravotního stavu se bude vyhodnocovat na základě přiznaného příspěvku na péči, nebo invalidního důchodu, anebo průkazu osoby se zdravotním postižením, případně na základě lékařské zprávy.

Příspěvek na péči (PnP):

I. st. PnP	3 body
II. st. PnP	7 bodů
III. st. a IV. st. PnP	10 bodů

Invalidní důchod (ID):

ID I. st.	3 body
ID II. st.	7 bodů
ID III. st.	10 bodů

Průkaz osoby se zdravotním postižením:

Průkaz TP	3 body
Průkaz ZTP	7 bodů
Průkaz ZTP/P	10 bodů

VII. Body KBS

Komise bytová a sociální má možnost přidělit žadateli dle svého uvážení dalších maximálně 5 bodů (zejména s přihlédnutím k tomu, zda žadatel v ekonomicky aktivním věku vyvíjí přiměřené úsilí k dosažení stabilních příjmů).