

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1973
ze dne 11.9.2023

k návrhu na schválení Pravidel pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů v objektech HMP nesevěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev a k návrhu na schválení postupu stanovení výše nájemného v bytech v majetku HMP nesevěřeného statutem HMP městským částem

Rada hlavního města Prahy

I. z r u š u j e

1. Pravidla pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesevěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev schválených usnesením Rady HMP č. 2847 ze dne 31. 10. 2022
2. Postup stanovení výše nájemného v bytech v majetku hl.m. Prahy nesevěřeného Statutem hl.m. Prahy městským částem schválený usnesením Rady HMP č. 1402 ze dne 29. 6. 2020
3. Úpravu nájemného u bytů v majetku hl.m. Prahy nesevěřeného Statutem hl.m. Prahy městským částem schválenou usnesením Rady HMP č. 25 ze dne 11. 1. 2021

II. s c h v a l u j e

1. Pravidla pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů v objektech HMP nesevěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev (dále jen "Pravidla") dle přílohy č. 1 tohoto usnesení
2. Postup stanovení výše nájemného v bytech v majetku HMP nesevěřeného Statutem HMP městským částem dle přílohy č. 2 tohoto usnesení

III. b e r e n a v ě d o m í

Metodiku upravující postupy obsazování a poskytování podpory při pronájmu bytů HMP v kategorii pro osoby v sociální tísní CSSP, která tvoří přílohu č. 3 tohoto usnesení

IV. p o d p o r u j e

realizaci městské bytové výstavby připravované Pražskou developerskou společností, příspěvkovou organizací a městskými částmi

V. u k l á d á

1. MHMP - OBF MHMP

1. postupovat v souladu s Pravidly dle bodu II. tohoto usnesení

Kontrolní termín: 31.12.2023

Kontrolní termín: 31.12.2024

Kontrolní termín: 31.12.2025

2. MHMP - SOV MHMP

1. postupovat v souladu s Pravidly dle bodu II. tohoto usnesení

Kontrolní termín: 31.12.2023

Kontrolní termín: 31.12.2024

Kontrolní termín: 31.12.2025

3. náměstkyni primátora Ing. Alexandře Udženija

1. průběžné vyhodnocování implementace Pravidel dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 31.12.2023

4. řediteli Centra sociálních služeb Praha

1. v případě změny Metodiky dle bodu III. tohoto usnesení informovat Radu HMP

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: náměstkyně primátora Ing. Alexandra Udženija

Tisk: R-48651

Provede: MHMP - OBF MHMP, MHMP - SOV MHMP, náměstkyně primátora Ing. Alexandra Udženija, ředitel Centra sociálních služeb Praha

Na vědomí: odborům MHMP

P R A V I D L A

pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů v objektech HMP nesvěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev

dále jen „Pravidla“

Zkratky a pojmy

Pro přehlednost jsou v textu užívány následující zkratky:

EU – Evropská unie

HMP – hlavní město Praha

MČ – městská část

ÚMČ – úřad městské části

RHMP – Rada hlavního města Prahy

MHMP – Magistrát hlavního města Prahy

RMČ – Rada městské části

TP – trvalý pobyt

OBF MHMP – odbor bytového fondu MHMP

CSSP – Centrum sociálních služeb Praha

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

Pojmem „Navrhující organizace“ se rozumí zaměstnavatel žadatele o byt z kvóty „Vybrané profese“, případně nájemcův aktuální zaměstnavatel, který má RHMP schválenou kvótu bytů HMP, v případě domovníckých bytů příslušná správní společnost, v případě učitelů a zdravotníků příslušný odbor MHMP

ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA

Účelem „Pravidel“ je, aby pomoc v bydlení byla poskytnuta Pražanům, kteří ji opravdu potřebují, a aby taková pomoc byla vždy adresná a sociálně citlivá. Zároveň tyto osoby před podáním žádosti o pomoc v bydlení na HMP uplatnily svoji žádost na konkrétní MČ dle TP, která jim nevyhověla.

Prioritní skupiny osob, na něž se bytová politika města zaměřuje, jsou:

- **senioři**
- **osoby se zdravotním postižením**
- **osoby v sociální tísní**
- **mladé rodiny**
- **vybrané profese**

Způsob podpory je specifický pro každou skupinu osob.

Podpora jednotlivých prioritních skupin osob je stanovena i podílem rozdělených bytů do nájemního či podnájemního vztahu v rámci jednotlivých skupin ročně. Dlouhodobým zájmem HMP je, aby podporované nájemní bydlení mířilo z 10 % na skupinu seniorů s ohledem na množství bytů k tomu dispozičně vhodných, 10% pro osoby se zdravotním postižením s ohledem na množství bytů k tomu dispozičně vhodných, 20% pro osoby v sociální tísní, 15% pro mladé rodiny (včetně rodin pouze s jedním rodičem) a 35% pro vybrané profese a další bytové kategorie (viz níže). Uvedené procentuální rozdělení bytového fondu do jednotlivých skupin je přibližné a závisí zejména na vhodnosti a dispozicích rozdělovaných bytů a jejich vhodnosti pro využití v jednotlivých skupinách v daném roce.

ZÁKLADNÍ INFORMACE

- **Pronájem konkrétního bytu schvaluje RHMP.**
- **Žadatel o bydlení musí být občan EU.**
- **Pronájem bytu HMP podle „Pravidel“ není nárokový – a to ani v případě, že žadatel splní všechna kritéria uvedená v příslušných oddílech těchto „Pravidel“ podle charakteru podané žádosti o pronájem bytu.**
- **OBF MHMP zohlední dispoziční řešení nabízeného bytu tak, aby odpovídalo počtu členů domácnosti žadatele.**
- **Novou žádost může žadatel podat nejdříve po dvou letech ode dne doručení sdělení o vyřazení z evidence. V případě, že došlo ke změně rozhodných skutečností u žadatele, lze podat žádost dříve.**
- **Žadatel i další členové domácnosti jsou povinni OBF MHMP bezodkladně ohlásit každou změnu, která má vliv na posuzování jeho žádosti (tj. např. změna výše měsíčních příjmů, změna TP apod.).**
- **Žadatel i další členové domácnosti a nájemci jsou povinni dodat doklady dle vyžádání OBF MHMP.**
- **HMP je oprávněno ve výjimečných případech vyzvat nájemce k opuštění bytu i při splnění všech podmínek a kritérií. V takovém případě se toto rozhodnutí předkládá RHMP k projednání a schválení.**

SENIORŮ

Byty pro seniory jsou určeny jako pomoc skupině občanů – seniorů, při zajištění odpovídajícího malometrážního bytu za snížené nájemné. Byty pro seniory jsou určeny pro jednu či dvě osoby.

Vstupní kritéria

- a) žadatel i další člen společné domácnosti žadatele musí ke dni podání žádosti dosáhnout věku starobního důchodu
- b) žadatel musí mít ke dni podání žádosti trvalý pobyt nebo fakticky prokázaný pobyt na území HMP min. posledních 5 let

- c) žadatel i další člen společné domácnosti žadatele nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem objektu vhodného k bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu
- d) doložená výše čistého příjmu žadatele nesmí přesáhnout 1,1násobku průměrného starobního důchodu na území HMP, v případě dvou žadatelů pak nesmí přesáhnout 2,2násobku průměrného starobního důchodu na území HMP
- e) doložená výše čistých příjmů nesmí v součtu přesáhnout 1,6násobek průměrného důchodu na území HMP, do celkové výše příjmů se nezapočítávají dávky spojené s bydlením (příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení, příspěvek na péči, příspěvek na mobilitu) a přivýdělek nepřesahující částku 50% minimální mzdy
- f) žadatel i další člen společné domácnosti žadatele nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP a MČ týkající se bytu či nebytového prostoru, v případě, že ano, dodá spolu s žádostí splátkový kalendář, který řádně plní

Na žadatele, kteří při posuzování žádosti dosáhli věku 75 let a žijí osaměle, popřípadě s příslušníkem domácnosti, který rovněž dosáhl tohoto věku, se nevztahuje bod d) a e).

Poznámka: V případě dílčího nesplnění vstupních kritérií může v případech hodných zvláštního zřetele RHMP rozhodnout o udělení výjimky. Pro žádosti se bere v potaz aktuálně nejnovější údaj ČSÚ.

Postup projednávání žádosti

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři
- Součástí žádosti jsou rovněž přílohy:
 - aktuální důchodový výměr všech členů domácnosti
 - listiny dokládající celkový čistý příjem domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců; u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmů
 - čestné prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů
 - písemný doklad o tom, jak žádost o zajištění odpovídajícího bydlení řešila příslušná MČ (tj. MČ dle TP žadatele)
 - další doklady dle vyžádání OBF MHMP (např. sociální šetření)
- OBF MHMP doručenu žádost o pronájem bytu pro seniory zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 60 dnů dokumenty nedoplní, bude jeho žádost vyřazena z evidence.
- Úplná žádost bude postoupena **k posouzení PS**. PS posuzuje žádosti dle data podání a zohledňuje aktuální naléhavost podané žádosti.
- **Pokud PS doporučí pronájem bytu**, bude žadateli zaslána nabídka k prohlídce bytu.
 - **Pokud žadatel nabídku přijme**, bude návrh na pronájem bytu předložen ke schválení RHMP. Pokud RHMP pronájem bytu schválí, připraví OBF MHMP smlouvu o nájmu bytu a písemně (či jinou dohodnutou formou) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud se žadatel k podpisu smlouvy bez vážného důvodu nedostaví do 30 dnů ode dne doručení písemné či jiné výzvy, bude jeho žádost vyřazena z evidence.

- **Pokud žadatel nabídku bytu odmítne**, OBF MHMP nabídne k pronájmu jiný byt. Možné jsou maximálně 3 nabídky, při odmítnutí třetího nabídnutého bytu bude žadatel vyřazen z evidence schválených žadatelů o pronájem bytu.
- **Pokud PS nedoporučí pronájem bytu**, žádost bude vyřazena z evidence a žadatel bude o této skutečnosti vyrozuměn písemnou formou s odůvodněním.

Proti doporučení/nedoporučení PS není možné odvolání.

Doba trvání nájmu bytu

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

Dosáhne-li nájemce nebo společní nájemci bytu ke dni uzavření nebo prodloužení nájemní smlouvy věku 75 let, pak při splnění všech vstupních kritérií (kromě bodu d) a e)) s ním bude nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s inflační doložkou. Při uzavírání smlouvy na základě nové žádosti se na žadatele, který dosáhl věku 75 let vztahují všechna vstupní kritéria.

HMP zpravidla nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud

- nájemce i další člen společné domácnosti žadatele nadále splňuje vstupní kritéria této kategorie (kromě bodu d) a e))
- nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě.

Výše nájemného

Výše nájemného vychází ze základního nájemného. V případě bytů pro seniory se snížené nájemné určí odečtením 35 % ze základního nájemného.

OSOBY SE ZDRAVOTNÍM POSTIŽENÍM

Byty pro osoby se zdravotním postižením jsou určeny jako pomoc osobám, které jsou držiteli průkazu ZTP/P, ZTP nebo potvrzení o invaliditě III. stupně, a které nemohou svou bytovou situaci řešit vlastními silami. Podpora spočívá v poskytnutí bytu se sníženým nájemným.

Vstupní kritéria:

- a) žadatel je držitelem průkazu ZTP/P nebo ZTP nebo potvrzení o invaliditě III. stupně
- b) žadatel musí mít ke dni podání žádosti trvalý pobyt nebo fakticky prokázaný pobyt na území HMP min. posledních 5 let
- c) žadatel i další člen společné domácnosti žadatele nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem objektu vhodného k bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu
- d) žadatel a ostatní členové domácnosti nesmí mít v součtu čisté příjmy převyšující částku danou v tabulce, do celkové výše příjmů se nezapočítávají dávky spojené s bydlením (příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení, příspěvek na péči, příspěvek na mobilitu)

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

^{*)} Poznámka: Pro žádosti se bere v potaz aktuálně nejnovější údaj ČSU

- e) žadatel i další člen společné domácnosti žadatele nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP a MČ týkající se bytu či nebytového prostoru, v případě, že ano, dodá spolu s žádostí splátkový kalendář, který řádně plní

Poznámka: V případě dílčího nesplnění vstupních kritérií může v případech hodných zvláštního zřetele RHMP rozhodnout o udělení výjimky.

Postup projednávání žádosti

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři.
- Součástí žádosti jsou rovněž přílohy:
 - průkaz ZTP/P nebo ZTP nebo potvrzení o invaliditě III. stupně
 - listiny dokládající celkový čistý příjem domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců; u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmů
 - čestné prohlášení žadatele o neexistenci jiných než dokládaných příjmů
 - stanovisko MČ dle TP žadatele; resp. zprávu o provedeném šetření, kterým bude osvědčeno stávající bydlení a možnost jeho úpravy tak, aby vyhovovalo potřebám žadatele; v případě doporučení pronájmu bytu i o vyjádření MČ dle TP žadatele k možnosti pronájmu odpovídajícího bytu ve svěřeném bytovém fondu
 - další doklady dle vyžádání OBF MHMP (např. sociální šetření)
- OBF MHMP doručenu žádost o pronájem bytu zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 60 dnů dokumenty nedoplní, bude jeho žádost vyřazena z evidence.
- Úplná žádost bude postoupena **k posouzení PS**. PS posuzuje žádosti dle data podání a zohledňuje aktuální naléhavost podané žádosti
- **Pokud PS doporučí pronájem bytu**, bude žadateli zaslána nabídka k prohlídce bytu
 - **Pokud žadatel nabídku přijme**, bude návrh na pronájem bytu předložen ke schválení RHMP. Pokud RHMP pronájem bytu schválí, připraví OBF MHMP smlouvu o nájmu bytu a písemně (či jinou dohodnutou formou) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud se žadatel k podpisu smlouvy bez vážného důvodu nedostaví do 30 dnů ode dne doručení písemné či jiné výzvy, bude jeho žádost vyřazena z evidence.
 - **Pokud žadatel nabídku bytu odmítne**, OBF MHMP nabídne k pronájmu jiný byt. Možné jsou maximálně 3 nabídky, při odmítnutí třetího nabídnutého bytu bude žadatel vyřazen z evidence schválených žadatelů o pronájem bytu.

- **Pokud PS nedoporučí pronájem bytu**, žádost bude vyřazena z evidence a žadatel bude o této skutečnosti vyrozuměn písemnou formou s odůvodněním.

Proti doporučení/nedoporučení PS není možné odvolání.

Doba trvání nájmu bytu

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

HMP zpravidla nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud

- nájemce i další člen společné domácnosti žadatele nadále splňuje vstupní kritéria této kategorie (kromě bodu d))
- nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě

Výše nájemného

Výše nájemného vychází ze základního nájemného. V případě bytů pro osoby se zdravotním postižením se snížené nájemné určí odečtením 35 % ze základního nájemného.

Dosáhne-li nájemce nebo společní nájemci bytu ke dni uzavření nebo prodloužení nájemní smlouvy věku 75 let, pak při splnění všech vstupních kritérií (kromě bodu d) s ním bude nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s inflační doložkou. Při uzavírání smlouvy na základě nové žádosti se na žadatele, který dosáhl věku 75 let vztahují všechna vstupní kritéria.

Pokud je žadatelem o byt právnická osoba, je postup projednávání obdobný jako u fyzické osoby. Nájemní smlouva s právnickou osobou se uzavírá na dobu neurčitou.

OSOBY V SOCIÁLNÍ TÍSNI

Byty pro osoby v sociální tísní jsou určeny pro bydlení osob, které se ocitly v tíživé sociální situaci a nejsou schopni řešit ji vlastními prostředky, příp. s pomocí MČ dle TP žadatele. Zejména se jedná o osoby bez střechy nad hlavou, osoby bez bytu, v nejistém bydlení nebo v nevyhovujícím bydlení. Podpora je koncipována jako dočasná s motivačním prvkem a je průběžně přezkoumávána a vyhodnocována.

Vstupní kritéria:

- a) žadatel musí mít ke dni podání žádosti trvalý pobyt nebo fakticky prokázaný pobyt na území HMP min. posledních 5 let
- b) žadatel i další člen společné domácnosti žadatele nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem objektu vhodného k bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu

- c) žadatel nebyl v uplynulých dvou letech od data podání žádosti nájemcem bytu HMP nebo bytu MČ a tento nájem byl ukončen z důvodů prokázaného hrubého nebo zvláště závažného porušování povinností nájemce bytu (např. podnajíání bytu bez souhlasu pronajímatele, dlouhodobé narušování sousedských vztahů, dobrých mravů, způsobení škody pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí)
- d) žadatel i další člen společné domácnosti žadatele nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP a MČ týkající se bytu či nebytového prostoru, v případě, že ano, dodá spolu s žádostí splátkový kalendář, který řádně plní
- e) žadatel uplatnil pro řešení své nepříznivé sociální situace veškeré možné kroky pro zajištění nárokové podpory poskytované státem
- f) celkový čistý měsíční příjem na domácnost žadatele bude v rozsahu uvedeném v následující tabulce (do celkové výše příjmů se nezapočítávají dávky spojené s bydlením – příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení, příspěvek na péči):

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

*) pro žádosti se bere v potaz aktuálně nejnovější údaj ČSU

- g) je prokázána nepříznivá sociální situace žadatele, skrze nástroje pro posouzení bytové nouze, prostřednictvím CSSP

Poznámka: v případě dílčího nesplnění vstupních kritérií může v případech zvláštního zřetele hodných RHMP rozhodnout o udělení výjimky a žádost schválit

Postup projednávání žádosti

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři.
- Součástí žádosti jsou rovněž přílohy:
 - listiny dokládající celkový čistý příjem domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců; u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmů
 - čestné prohlášení žadatele o neexistenci jiných než dokládaných příjmů
 - potvrzení o uplatněných žádostech a přiznaných sociálních dávkách
 - uplatnění zákonného nároku na výživné, resp. příspěvek na výživu
 - čestné prohlášení o dluzích (exekuce, insolvence)
 - doklady prokazující závažnost sociální, eventuálně zdravotně sociální situace
 - vyjádření MČ dle TP žadatele k možnosti pronájmu odpovídajícího bytu ve svěřeném bytovém fondu
 - další doklady dle vyžádání OBF MHMP
- OBF MHMP doručenu žádost o pronájem bytu pro osoby v sociální tísní zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 60 dnů dokumenty nedoplní, bude jeho žádost vyřazena z evidence.
- Pokud žadatel OBF MHMP doloží požadované dokumenty, bude žádost postoupena k posouzení a vyhodnocení CSSP
- CSSP provede, na základě zásad a platné závazné metodiky, komplexní posouzení sociální situace žadatele a vyhodnotí splnění podmínek sociální tísně, dle evropské typologie ETHOS.

Výsledkem bude transparentní stanovení bodového skóre při posuzování bytové nouze s vazbou na jednotlivé skupiny osob v sociální tísní. V rámci posouzení žádosti bude přihlíženo i k vyjádření dalších subjektů (např. MČ, Úřad práce či stávající pronajímatel, poskytovatel sociální služby atp.). Budou-li tato vyjádření dostupná, mohou mít relevantní vazbu na posouzení konkrétní žádosti. Výsledkem vyhodnocení žádosti je její zařazení/nezařazení do pořadníku, který tvoří CSSP. Tento závazný pořadník je následně předán OBF MHMP, v dalších krocích pravidelně aktualizován dle platné metodiky.

- OBF MHMP ve spolupráci s CSSP, v rámci stávajících bytových kapacit, určí vhodné byty a společně vytvoří plán nabídky bytů pro konkrétní osoby zařazené do pořadníku.
 - Pokud CSSP žádost nezařadí do pořadníku, žádost bude vyřazena z evidence a žadatel bude o této skutečnosti vyrozuměn písemnou formou
 - Žadateli zařazenému do pořadníku zašle OBF MHMP nabídku na prohlídku bytu.
 - OBF MHMP při vytváření vhodných nabídek bytu pro žadatele o byty pro osoby v sociální tísní je povinen zohledňovat koncentraci nájemníků v sociální tísní v dané lokalitě. Pokud podíl domácností v sociální tísní na celkovém počtu domácností v domě činí 20%, není možné na tuto adresu více nájemníků v sociální tísní umísťovat. Pokud koncentrace přesahuje 10% domácností v sociální tísní v domě, musí být zváženy specifické faktory ovlivňující míru rizika pro sousedské soužití a sociální vyloučení lokality (např. velikost domu, charakter sousedství, míra četnosti změn nájemníků v domě/v patře, historie sousedských stížností a podobně).
- **Pokud žadatel nabídku přijme**, bude návrh na pronájem bytu předložen ke schválení RHMP. Pokud RHMP pronájem bytu schválí, připraví OBF MHMP smlouvu o nájmu bytu a písemně (*či jinou dohodnutou formou*) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud se žadatel k podpisu smlouvy bez vážného důvodu nedostaví do 30 dnů ode dne doručení písemné či jiné výzvy, bude jeho žádost vyřazena z evidence.
 - Pokud žadatel **nabídku bytu ze závažných prokázaných důvodů odmítne**, bude mu nabídnut jiný byt lépe splňující specifické potřeby žadatele, bude-li takový k dispozici. Pokud žadatel i tuto nabídku odmítne, bude vyřazen z evidence schválených žadatelů o pronájem bytu.

Doba trvání nájmu bytu

Nájemní smlouva se uzavírá na 1 rok, stejně jako úroveň slevy na toto období. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a HMP ho v této době nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednáán na tutéž dobu, na jakou byl ujednáán dříve, tj. na 1 rok s upraveným nájemným, dle přiložené tabulky.

- Toto pravidlo se může použít opakovaně vždy při skončení prodloužené doby nájmu, avšak maximálně třikrát, **celková doba podpory nájmu tedy může činit maximálně čtyři roky**.
- Po uplynutí 4letého pronájmu bude navazovat uzavření nové nájemní smlouvy ke stávajícímu bytu na dobu určitou dvou let za základní nájemné. Byt ztratí statut bytu pro osoby v sociální tísní dle těchto Pravidel a pronájem lze opakovat za standardních podmínek bez ohledu na kritéria a podmínky pronájmu bytů pro osoby v sociální tísní.
- Za adekvátní podporu a asistenci v bydlení pro osoby v sociální tísní zodpovídá CSSP dle platné metodiky. Tato podpora je realizována v souladu s příslušným dotačním programem MHMP.

HMP zpravidla nevyzve nájemce k opuštění bytu po dobu 4 leté podpory, pokud

- nájemce i další člen společné domácnosti žadatele nadále splňuje vstupní kritéria této kategorie
- nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě

Výše nájemného

Výše nájemného vychází ze základního nájemného.

Výše sníženého nájemného je stanovena následovně:

1. rok – snížené nájemné o 45%
2. rok – snížené nájemné o 35%
3. rok – snížené nájemné o 25%
4. rok – snížené nájemné o 15%

Pokud je žadatelem o byt právnická osoba, je postup projednávání obdobný jako u ostatních kategorií.

Nájemní smlouva s právnickou osobou se uzavírá na dobu neurčitou.

Mladé rodiny – startovací byty

Koncept startovacích bytů vychází ze skutečnosti, že bytová podpora pomáhá mladým rodinám překlenout ekonomicky nejobtížnější léta na začátku profesní dráhy, je koncipována jako dočasná a postupně se snižující.

Za rodinu je považováno:

- Dvojice lidí, bez ohledu na právní statut (sezdaný pár, nesezdaný pár, registrované nebo neregistrované partnerství), z nichž alespoň jeden má v péči minimálně jedno nezletilé dítě
- Jednotlivec, který má v péči svěřeno alespoň jedno nezletilé dítě. Může jít např. o rodiče, pěstouna nebo jinou osobu zodpovědnou za osobu dítěte

Vstupní kritéria:

- a) žádný z partnerů nesmí být v době podání žádosti starší 35 let (včetně)
- b) žadatel musí mít ke dni podání žádosti trvalý pobyt nebo fakticky prokázaný pobyt na území HMP min. poslední 3 roky
- c) žadatelé (dle bodu a)) nesmí být vlastníky ani spoluvlastníky objektu vhodného k bydlení, ani nemají právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu
- d) čistý příjem žadatelů nesmí dohromady přesahovat 1,3násobek čisté průměrné mzdy v HMP (pro žádosti posuzované v I. pololetí kalendářního roku se vychází z čisté průměrné mzdy v HMP v roce předminulém), do celkové výše čistých příjmů se nezapočítávají dávky spojené s bydlením (příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení)
- e) žadatel i další člen společné domácnosti žadatele nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP a MČ týkající se bytu či nebytového prostoru, v případě, že ano, dodá spolu s žádostí splátkový kalendář, který řádně plní

Poznámka: v případě dílčího nesplnění vstupních kritérií může v případech zvláštního zřetele hodných RHMP rozhodnout o udělení výjimky a žádost schválit

Postup projednávání žádosti

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři.
- Součástí žádosti jsou rovněž přílohy:
 - listiny dokládající celkový čistý příjem domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců; u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmů
 - čestné prohlášení žadatele o neexistenci jiných než dokládaných příjmů
 - vyjádření MČ dle TP žadatele k možnosti pronájmu odpovídajícího bytu ve svěřeném bytovém fondu
 - další doklady dle vyžádání OBF MHMP (např. sociální šetření)
- OBF MHMP doručenu žádost o pronájem startovacího bytu zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 60 dnů dokumenty nedoplní, bude jeho žádost vyřazena z evidence.
- Po vyhodnocení bude žádost postoupena **k posouzení PS**. PS posuzuje žádosti dle data podání a zohledňuje aktuální naléhavost podané žádosti.
- **Pokud PS doporučí pronájem bytu**, bude žadateli zaslána nabídka k prohlídce bytu
 - **Pokud žadatel nabídku přijme**, bude návrh na pronájem bytu předložen ke schválení RHMP. Pokud RHMP pronájem bytu schválí, připraví OBF MHMP smlouvu o nájmu bytu a písemně (*či jinou dohodnutou formou*) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud se žadatel k podpisu smlouvy bez vážného důvodu nedostaví do 30 dnů ode dne doručení písemné či jiné výzvy, bude jeho žádost vyřazena z evidence.
 - **Pokud žadatel nabídku bytu odmítne**, OBF MHMP nabídne k pronájmu jiný byt. Možné jsou maximálně 3 nabídky, při odmítnutí třetího nabídnutého bytu bude žadatel vyřazen z evidence schválených žadatelů o pronájem bytu.
- **Pokud PS nedoporučí pronájem bytu**, žádost bude vyřazena z evidence a žadatel bude o této skutečnosti vyrozuměn písemnou formou s odůvodněním.

Proti doporučení/nedoporučení PS není možné odvolání.

Doba trvání nájmu bytu

Podpora mladých rodin je koncipována na 7 let. Nájemní smlouva se uzavírá na 1 rok. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a HMP ho v této době nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, tj. na 1 rok.

- Toto pravidlo se použije i opakovaně vždy při skončení prodloužené doby nájmu, **celková doba nájmu tedy může činit maximálně 7 let.**
- Po uplynutí 7letého nájmu, může být nájemní smlouva prodloužena, a to i opakovaně, pokud nájemce řádně plní veškeré podmínky nájemní smlouvy.

HMP zpravidla nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud

- nájemce i další člen společné domácnosti žadatele nadále splňuje vstupní kritéria této kategorie (kromě bodu a) a d))
- nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě

Výše nájemného

Výše nájemného vychází ze základního nájemného.

Výše sníženého nájemného je stanovena následovně:

- 1.–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

VYBRANÉ PROFESE

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

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

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

2) ředitelem MHMP v rámci kvóty schválené RHMP

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

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

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

- a) nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem objektu vhodného k bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti užívání bytu nebo domu nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti, kterou si zakoupil/i, s výjimkou případů, kdy náklady na

- pořízení takové nemovitosti jsou výrazně nižší, než náklady na pořízení nemovitosti určené k bydlení
- b) žadatel nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP a MČ týkající se bytu či nebytového prostoru
 - c) žadatel musí být výhradně příslušník/zaměstnanec, který je navržen státními orgány a organizacemi, příslušnou správní společností, orgány HMP, organizacemi jejichž zřizovatelem je HMP, s výjimkou zaměstnanců MP HMP a příslušnými odbory MHMP, a to v rámci kvóty bytů schválené RHMP

Postup projednávání žádosti:

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři.
- Součástí žádosti jsou rovněž přílohy:
 - listiny dokládající celkový čistý příjem domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců
 - čestné prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů
 - další doklady na vyžádání OBF MHMP.
- OBF MHMP doručenou žádost o byt zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 60 dnů dokumenty nedoplní, bude jeho žádost odmítnuta a o této skutečnosti bude žadatel i navrhuující „subjekt“, resp. příslušný odbor, resp. ředitel/ředitelka MHMP vyrozuměn/a písemnou formou.

Uvedení nepravdivých údajů je důvodem k odmítnutí žádosti.

- Pokud nedojde k odmítnutí žádosti, bude žadateli zaslána nabídka k prohlídce bytu
- **Pokud žadatel nabídku přijme**, bude návrh na pronájem/podnájem bytu předložen ke schválení RHMP. Pokud RHMP pronájem/podnájem bytu schválí, připraví OBF MHMP smlouvu o nájmu/podnájmu bytu a písemně (*či jinou dohodnutou formou*) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud se žadatel k podpisu smlouvy bez vážného důvodu nedostaví do 30 dnů ode dne doručení písemné či jiné výzvy, bude žádost vyřazena a o této skutečnosti bude žadatel i navrhuující „subjekt“, resp. příslušný odbor, resp. ředitel/ředitelka MHMP vyrozuměn/a písemnou formou.
- **Pokud žadatel nabídku bytu odmítne**, OBF MHMP nabídne k pronájmu jiný byt. Možné jsou maximálně 3 nabídky, při odmítnutí třetího nabídnutého bytu bude žadatel vyřazen z evidence schválených žadatelů o pronájem bytu a o této skutečnosti bude žadatel i navrhuující „subjekt“, resp. příslušný odbor, resp. ředitel/ředitelka MHMP vyrozuměn/a písemnou formou.

Doba trvání nájmu/podnájmu bytu

Nájemní smlouva se uzavírá na 2 roky, podnájemní na 1 rok. Pokračuje-li nájemce/podnájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem/podnájem bytu skončit a HMP ho v této době nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem/podnájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, tj. na 2 roky u nájemní smlouvy, u podnájemní smlouvy na 1 rok.

HMP zpravidla nevyzve nájemce/podnájemce k opuštění bytu, pokud

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

Výše nájemného

Výše nájemného vychází ze základního nájemného.

Výše podnájemného

Podnájemné je stanoveno ve výši schválené RHMP pro konkrétní byt.

Pronájem/podnájem jiného bytu

dle bodu 1) tohoto oddílu

Žádost o pronájem/podnájem jiného bytu podává nájemce/podnájemce bytu HMP u navrhující organizace.

dle bodu 2) tohoto oddílu

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

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

Doba trvání nájmu/podnájmu jiného bytu

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

PRONÁJEM JINÉHO BYTU

nevztahuje se na pronájem jiného bytu u vybraných profesí

Pronájem jiného bytu HMP může být projednáván:

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

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

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

Vstupní kritéria:

- Žádost o pronájem jiného bytu může podat pouze nájemce bytu HMP, který
 - sám ani žádný z příslušníků jeho domácnosti není vlastníkem ani spoluvlastníkem nemovitosti vhodné k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu s výjimkou případů, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval
 - sám ani žádný z příslušníků jeho domácnosti nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP a MČ týkající se bytu či nebytového prostoru
 - pronajatý byt řádně užívá
 - má k podání žádosti závažné důvody (např. změna počtu členů domácnosti, zdravotní stav nájemce nebo některého z příslušníků jeho domácnosti, finanční důvody apod.)

Postup projednávání žádosti

- Žadatel vyplní žádost na předepsaném formuláři.
- Součástí žádosti jsou rovněž přílohy:
 - originály potvrzení o výši čistých příjmů všech členů domácnosti za posledních 12 kalendářních měsíců, OSVČ o poslední podané Přiznání k dani z příjmů
 - čestné prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů
 - příp. další doklady na vyžádání OBF MHMP.
- OBF MHMP doručenu žádost o byt zkontroluje a v případě, že nebyly doloženy všechny požadované dokumenty, vyzve žadatele k jejich doplnění. Jestliže žadatel ve lhůtě 60 dnů dokumenty nedoplní, bude jeho žádost vyřazena z evidence. O této skutečnosti bude žadatel vyzooměn písemnou formou.

Uvedení nepravdivých údajů je důvodem k odmítnutí žádosti.

- Po vyhodnocení bude žádost postoupena k posouzení PS
- **Pokud PS doporučí pronájem bytu, bude žadateli zaslána nabídka k prohlídce bytu.**
 - **Pokud žadatel nabídku přijme,** bude návrh na pronájem bytu předložen ke schválení RHMP. Pokud RHMP pronájem bytu schválí, připraví OBF MHMP smlouvu o nájmu bytu a písemně (*či jinou dohodnutou formou*) vyzve žadatele k jejímu podpisu. Pokud se žadatel k podpisu smlouvy bez vážného důvodu nedostaví do 30 dnů ode dne doručení písemné či jiné výzvy, bude jeho žádost vyřazena z evidence.
 - Pokud žadatel **nabídku bytu odmítne,** OBF MHMP nabídne k pronájmu jiný byt. Možné jsou maximálně 3 nabídky, při odmítnutí třetího nabídnutého bytu bude žadatel vyřazen z evidence schválených žadatelů o pronájem bytu.

- **Pokud PS nedoporučí pronájem bytu**, žádost bude vyřazena z evidence a žadatel bude o této skutečnosti vyrozuměn písemnou formou s odůvodněním.

Proti doporučení/nedoporučení PS není možné odvolání.

Výše nájemného

Výše nájemného vychází ze základního nájemného.

Doba trvání nájmu bytu

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

HMP zpravidla nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud

- nájemce i další člen společné domácnosti žadatele není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti vhodné k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu s výjimkou případů, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval k trvalému bydlení
- nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě
- nebylo zjištěno, že nájemce uvedl v žádosti nepravdivé údaje.

Pokud je žadatelem o byt právnická osoba, je postup projednávání obdobný jako u fyzické osoby. Nájemní smlouva s právnickou osobou se uzavírá na dobu neurčitou. Výše nájemného vychází ze základního nájemného.

**PRODLUŽOVÁNÍ DOBY NÁJMU NÁJEMCŮM BYTŮ HMP PRONAJATÝCH Z JINÝCH DŮVODŮ NEŽ UVEDENÝCH V PŘEDCHOZÍCH ODDÍLECH
např. na základě návrhu MČ, přechodu nájmu bytu, souhlasu s výměnou bytů, pronájmu náhradního/jiného bytu, výběrového řízení, bývalým azylantům apod.**

Pokud

- nájemce ani žádný z příslušníků jeho domácnosti není vlastníkem ani spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu s výjimkou případů, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval

- nájemce byt HMP řádně užívá a plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě
- nájemce na vyžádání OBF MHMP dodá doklad o výši čistých měsíčních finančních příjmů všech členů domácnosti za posledních 12 kalendářních měsíců, u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmu
- nájemce dodá čestné prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů
- nebylo zjištěno, že nájemce uvedl v žádosti nepravdivé údaje
- HMP zpravidla nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud jsou splněny všechny shora uvedené podmínky.

➤ **Pokud nájemce splní všechny výše uvedené podmínky, doba nájmu se prodlouží takto: pokud ve smlouvě**

- je prolongace dle § 2285 obč. zák. vyloučena, vystaví OBF MHMP novou nájemní smlouvu. Nájemní smlouva se uzavírá na 2 roky s účinností od data skončení předchozí nájemní smlouvy. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a HMP ho v této době nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, tj. na dva roky.
- není vyloučena prolongace dle § 2285 obč. zák., a pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a HMP ho v této době nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, tj. na dva roky.

OBF MHMP zpravidla nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud jsou splněny všechny shora uvedené podmínky.

Výše nájemného

Výše nájemného vychází ze základního nájemného.

KRÁTKODOBÝ PRONÁJEM BYTU

- Fyzickým osobám s TP a skutečným pobytem na území HMP, které se prokazatelně ocitly v náhlé a závažné bytové tísni, kterou nejsou schopny vyřešit vlastními silami, je možno zajistit krátkodobý pronájem bytu. Jde například o případy havárie v užívaném bytě.
- Smlouvu o krátkodobém nájmu bytu je oprávněn uzavřít ředitel OBF MHMP, a to bez předchozího souhlasu RHMP.
- Smlouva o krátkodobém nájmu bytu se uzavírá na dobu určitou tři měsíce (příp. kratší) s vyloučením prolongace dle § 2285 NOZ.

- V odůvodněných případech lze dobu nájmu prodloužit na stejnou dobu na jakou byla sjednána, a to pouze jedenkrát.
- Výše nájemného vychází ze základního nájemného.

Postup při stanovení a úpravě nájemného u bytů v majetku hl. m. Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem:

I. Stanovení a úprava nájemného u bytů v majetku hl. m. Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem se nevztahuje na:

- a) smlouvy o nájmu bytu vzniklé na základě výběrových řízení
- b) smlouvy o nájmu služebních bytů
- c) smlouvy o podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev
- d) nájemní smlouvy, ve kterých je předchozím rozhodnutím Rady hl. m. Prahy pro konkrétní dům nebo byt stanoveno nájemné vyšší než dále uvedené
- e) nájemní smlouvy, ve kterých je předchozím smluvním ujednáním pro konkrétní byt stanoveno nájemné vyšší než dále uvedené

Pokud je ve stávající nájemní smlouvě předchozím smluvním ujednáním sjednána jistota a tato je u pronajímatele složena, bude jistota sjednána i v případě dalšího prodloužení nájmu. Toto bude provedeno doplněním smluvního ujednání o jistotě nad rámec vzorové nájemní smlouvy schválené usnesením Rady hl. m. Prahy č. 292 ze dne 18.2.2014.

II. Základní výše nájemného v bytech v majetku hl. m. Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem:

Základní výše nájemného za 1 m² započítávané podlahové plochy bytu měsíčně bez částky za vybavení bytu zařizovacími předměty činí:

- a) 183,08 Kč v katastrálních územích Josefov, Malá Strana, Staré Město, Nové Město, Hradčany, Karlín, Vinohrady, Vyšehrad, Žižkov, Smíchov, Košíře, Dejvice, Vršovice, Holešovice, Bubeneč, Střešovice, Nusle, Libeň, Podolí, Břevnov
- b) 147,37 Kč v ostatních katastrálních územích

Výše základního nájemného se může rozhodnutím Rady hl. m. Prahy změnit.

III. Stanovení výše nájemného v bytech v majetku hl. m. Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem v případě nově uzavíraných nájemních vztahů:

Vztahuje se na uzavírání nových nájemních smluv s novými nájemci (toto ustanovení se nevztahuje na prodlužování doby nájmu bytu v případě nájemních smluv uzavíraných na dobu určitou).

Pro vybrané cílové skupiny se výše nájemného stanovuje dle metodiky uvedené v Pravidlech pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů v objektech HMP nesvěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev, to je ve výši základního nájemného, v případě přiznání nároku na snížené nájemné je snížené nájemné vypočteno uplatněním procentní slevy oproti ceně základního nájemného.

V případech ostatních důvodů vzniku nájmu neuvedených v Pravidlech pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů v objektech HMP nesvěřených MČ a podnájmu a prodlužování

doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev se výše nájemného stanovuje ve výši základního nájemného.

IV. Úprava nájemného v bytech v majetku hl. m. Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem, u kterých je doba nájmu bytu sjednána na dobu určitou:

a) stanovení výše nájemného:

Základní výše nájemného za 1 m² započítávané podlahové plochy bytu měsíčně bez částky za vybavení bytu zařizovacími předměty se stanovuje dle čl. II. tohoto dokumentu.

V případě pronájmu bytu:

- pro seniory
- zvláštního určení

se snížené nájemné určí odečtením 35 % ze základního nájemného.

b) postup při uzavírání nových nájemních smluv nebo dodatků ke stávajícím nájemním smlouvám:

- při prodlužování doby nájmu bytu bude v případech nájemních smluv na dobu určitou s vyloučením prolongace uzavřena nová nájemní smlouva, v ostatních případech bude uzavřena nová nájemní smlouva nebo dodatek ke stávající nájemní smlouvě
- výše nájemného bude pro konkrétního nájemce stanovena dle metodiky uvedené v bodě IV. a) tohoto dokumentu
- nájemce bude vyzván k podpisu nové nájemní smlouvy, případně dodatku ke stávající nájemní smlouvě, s nájemným stanoveným ve výši dle metodiky uvedené v bodě IV. a) tohoto dokumentu
- pokud nájemce novou nájemní smlouvu, případně dodatek ke stávající nájemní smlouvě, nepodepíše, zašle odbor bytového fondu MHMP (vyjma nájemních smluv na dobu určitou s vyloučením prolongace) nájemci výzvu k vyklizení a opuštění bytu dle § 2285 zákona č. 89/2012 Sb.
- pokud po obdržení této výzvy nájemce vysloví souhlas s uzavřením nové nájemní smlouvy, předloží OBF MHMP RHMP návrh na uzavření nájemní smlouvy k užívanému bytu (pokud RHMP návrh schválí, připraví OBF MHMP k podpisu novou nájemní smlouvu)
- nebude-li nájemce na odeslání výzvy dle přechodzího odstavce nijak reagovat (případně sdělí, že s uzavřením nové nájemní smlouvy či dodatku výslovně nesouhlasí) ani byt nevyklidí a neodevzdá zpět pronajímateli, podá hl. m. Praha žalobu na vyklizení bytu (pokud po podání žaloby, nejpozději však do dne vyhlášení rozsudku soudu I. stupně, nájemce vysloví souhlas s uzavřením nové nájemní smlouvy, může OBF MHMP předložit RHMP návrh na uzavření nájemní smlouvy k užívanému bytu (pokud RHMP návrh schválí, připraví OBF MHMP k podpisu novou nájemní smlouvu)
- pokud RHMP návrh na uzavření nájemní smlouvy k užívanému bytu neschválí, OBF MHMP bude pokračovat v úkonech vedoucích k vyklizení a odevzdání bytu

V. **Úprava nájemného v bytech v majetku hl. m. Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem, u kterých je doba nájmu bytu sjednána na dobu neurčitou:**

a) **stanovení výše nájemného:**

Základní výše nájemného za 1 m² započítávané podlahové plochy bytu měsíčně bez částky za vybavení bytu zařizovacími předměty se stanovuje dle čl. II. tohoto dokumentu.

b) **způsob dosažení požadované výše nájemného:**

- pokud nájemní smlouvy k bytům v majetku hl. m. Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem obsahují ustanovení, že pronajímatel uplatní každoroční úpravu nájemného, vždy k 1. červenci, mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12ti měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem, bude nájemné každoročně upravováno dle postupu dohodnutého ve smluvním ujednání
- pokud nájemní smlouvy k bytům v majetku hl. m. Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem obsahují ustanovení, že pronajímatel může sjednané nájemné upravit každoročně, vždy k 1. červenci, mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12ti měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem, bude nájemné každoročně upravováno až do dosažení výše nájemného dle bodu IV. a) tohoto dokumentu
- pokud není možno přistoupit ke zvýšení nájemného shora uvedeným způsobem, bude postupováno v souladu s ustanovením § 2249 odst. 1 občanského zákoníku s tím, že cílem bude dosažení výše nájemného dle bodu IV. a) tohoto dokumentu

METODIKA UPRAVUJÍCÍ POSTUPY
OBSAZOVÁNÍ A POSKYTOVÁNÍ PODPORY
PŘI PRONÁJMU BYTŮ HMP V KATEGORII PRO
OSOBY V SOCIÁLNÍ TÍSNI

CENTRUM SOCIÁLNÍCH SLUŽEB PRAHA
(CSSP)

Zpracovatel: Centrum sociálních služeb Praha (CSSP)

Praha 31. 8. 2023

Obsah

Seznam zkratk.....	3
Úvod.....	4
I. Proces zpracování a vyhodnocení žádosti.....	6
Procesní kroky	6
Vyhodnocení žádosti.....	7
Nabízení volných bytů HMP do kategorie bytů pro osoby v sociální tísní	8
Párování žadatelů s byty HMP	8
II. Podpora osobám v rámci pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů v objektech HMP nesvěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev.....	10
III. Hodnotící škála.....	12

Seznam zkratek

CSSP Centrum sociálních služeb Praha

HMP Hlavní město Praha

MČ Městská část

MHMP Magistrát hlavního města Praha

NNO Nestátní nezisková organizace

OBF Odbor bytového fondu MHMP

OSPOD Orgán sociálně-právní ochrany dětí

Pravidla - Pravidla pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů v objektech HMP nesvěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev a k návrhu na schválení postupu stanovení výše nájemného v bytech v majetku HMP nesvěřeného statutem HMP městským částem

RHMP Rada hlavního města Prahy

SOV Odbor sociálních věcí MHMP

SZSP Standardizovaný záznam sociálního pracovníka

TP Trvalý pobyt

ÚMČ Úřad městské části

ZDVOP Zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc

Úvod

Předkládaný materiál doplňuje Pravidla pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů v objektech HMP nesvěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev a k návrhu na schválení postupu stanovení výše nájemného v bytech v majetku HMP nesvěřeného statutem HMP městským částem (dále "Pravidla").

Osobami v sociální tísní se pro účely tohoto dokumentu rozumí ty, které se ocitly v tíživé sociální situaci a nedokáží ji řešit vlastními prostředky, případně ani s pomocí příslušné městské části dle trvalého pobytu žadatele. Zejména se jedná o osoby bez střechy nad hlavou, osoby bez bytu, v nejistém nebo nevyhovujícím bydlení.

- I. Proces přidělování bytů včetně detailních kompetencí jednotlivých aktérů
- II. Popis podpory nájemníkům
- III. Škála vyhodnocující situaci žadatelů

Při zpracování materiálu se využilo stávajících zkušeností při přidělování bytů HMP, nových poznatků v podpoře nájemníků, platných nebo připravovaných dokumentů majících vliv na podporu nájemníků a z etických zásad, kterými se subjekty při podpoře nájemníků řídí.

Tato metodika je určena všem pracovníkům Centra sociálních služeb Praha a dále spolupracujícím organizacím a subjektům, které jsou v přímém kontaktu s klienty CSSP a současně ostatním subjektům, které jakýmkoli způsobem v procesu přidělování bytů a práci s klienty působí.

Sociální pracovníci se při výkonu své práce dále řídí [Etickým kodexem sociálních pracovníků ČR](#). Hlavními zásadami jsou nehodnotící a partnerský přístup ke klientovi CSSP a důraz na jeho autonomii. Klienty CSSP na základě těchto hodnot podporují ve snaze udržet si bydlení a samostatně fungovat.

Metodika se netýká posouzení bytové nouze cílové skupiny projektů OPZ+ realizovaných OBF ani bytů pro NNO, se kterými má HMP uzavřená Memoranda (nebo jiné typy spolupráce) k datu 1. 3. 2023 a další případně uzavřená po tomto datu. Současně metodika nijak neovlivňuje práci s klienty zapojenými v níže uvedených projektech. Posouzení bytové nouze této cílové skupiny se řídí následujícími schválenými Usneseními RHMP:

- Usnesení č. 305 RHMP ze dne 14.02.2023 k realizaci projektu "MHMP - zabydlování a podpora v bydlení domácností a poradci pro nájemníky"
- Usnesení č. 306 RHMP ze dne 14.02.2023 (Tisk číslo: R-46908) k realizaci projektu "MHMP – zabydlování a podpora v bydlení domácností a kontaktní místa pro bydlení"
- Usnesení č. 2379 RHMP ze dne 05.09.2022 k návrhu na uzavření Memoranda o spolupráci na přibližování péče o děti v hlavním městě Praze blíže komunitě prostřednictvím systémové podpory rozvoje preventivní a komunitní péče mezi hlavním městem Prahou a Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy

- Usnesení č.1876 RHMP ze dne 01.08.2022 k návrhu Memoranda o spolupráci na systematickém řešení bezdomovectví mladých lidí v hlavním městě Praze s organizací NADĚJE
- Usnesení č. 2380 RHMP ze dne 05.09.2022 k návrhu Memoranda o spolupráci na systematickém řešení bezdomovectví mladých lidí v hlavním městě Praze s organizací Letní dům, z.ú.
- Usnesení č. 2595 RHMP ze dne 26.09.2022 k návrhu na uzavření Memoranda o spolupráci na řešení problematiky péče o duševní zdraví v hlavním městě Praze mezi hl.m. Prahou a organizací Baobab z.s.
- Usnesení č. 2596 RHMP ze dne 26.09.2022 k návrhu na uzavření Memoranda o spolupráci na řešení problematiky péče o duševní zdraví v hlavním městě Praze mezi hl.m. Prahou a organizací BONA, o.p.s.
- Usnesení č. 2594 RHMP ze dne 26.09.2022 k návrhu na uzavření Memoranda o spolupráci na systematickém řešení bezdomovectví osob po výkonu trestu v hlavním městě Praze mezi hl.m. Prahou a organizací RUBIKON Centrum, z.ú.

I. Proces zpracování a vyhodnocení žádosti

Principy spolupráce a komunikace mezi OBF a CSSP

OBF a CSSP mezi sebou i se třetími stranami jedná partnersky, transparentně a srozumitelně s cílem spravedlivého a efektivního zpracování přijaté žádosti.

Komunikace mezi oběma stranami bude prováděna prostřednictvím spisové služby Ginis,

Za tímto účelem budou určeny hlavní kontaktní osoby na obou stranách, které budou zodpovědné za další nastavení a hladký průběh spolupráce.

Procesní kroky

1. OBF předává CSSP kompletní žádosti průběžně bez prodlení, včetně všech požadovaných příloh.
2. CSSP zasílá OBF bez odkladu pravidelně, nejpozději vždy k poslednímu dni v měsíci přehled aktuálně vyhodnocovaných a posuzovaných žádostí včetně informace o stavu vyhodnocení (v šetření / uzavřeno / zatím nehodnoceno).
3. Po obdržení žádosti a související dokumentace CSSP provádí komplexní posouzení sociální situace žadatele. Vyhodnocuje typ bytové nouze dle evropské typologie ETHOS a splnění dalších podmínek sociální tísně. Posouzení sociální situace může také zahrnovat mapovací rozhovor, dále dle vhodnosti šetření na místě. V případě potřeby je možné doplnit informaci od místně příslušné MČ a vyjádření spolupracujících služeb. Šetření je provedeno do 30 dnů od přijetí žádosti, v odůvodněných případech může být prodlouženo na 60 dní. Pokud dojde k prodloužení, je žadatel vždy písemně vyzooměn CSSP.
4. Výsledkem je komplexní posouzení sociální situace žadatele, zahrnující transparentní bodový systém, který zohledňuje závažnost sociální situace, stav bytové nouze, věk, zdraví, rodinnou situaci a další rizikové faktory. Toto posouzení je součástí žádosti jako jedna z povinných příloh.
5. Poradní skupina CSSP na základě komplexního zhodnocení určí zařazení/nezařazení žadatele do pořadníku, který spravuje CSSP.
6. CSSP průběžně aktualizuje pořadník žadatelů a informace v něm obsažené.
7. OBF společně s CSSP z nabídky volných bytů vytipují vhodné byty pro osoby v sociální tísně.
8. Párování vhodných bytů se žadateli v pořadníku provede OBF společně s CSSP.

Další procesní kroky vyplývají z Pravidel.

Vyhodnocení žádosti

Posouzení žádosti na základě podkladů kompletovaných CSSP provádí Poradní skupina, která se skládá ze:

- 1 zástupce CSSP – Oddělení metodiky a řízení sociálních služeb
- 1 zástupce CSSP - Bytové oddělení
- 1 zástupce SOV

Na každé jednání může být přizván zástupce příslušné MČ, na jejímž území se byt nachází. K posouzení mohou být přizvány také subjekty poskytující asistenci v bydlení (žádost posuzuje a na rozhodnutí se podílí vždy ten z partnerů, který s daným žadatelem aktuálně nespolupracuje). CSSP úzce spolupracuje s MNA na výběru vhodných bytů a žadatelů v pořadníku vedeném CSSP.

Na základě vyhodnocení lze dojít k těmto závěrům:

a) CSSP vydává k žádosti kladné stanovisko

Žadatel je podle komplexního posouzení sociální situace (včetně podpůrného bodového hodnocení) zařazen do pořadníku vedeného CSSP. CSSP o svém rozhodnutí bez prodlení informuje OBF.

b) CSSP vydává stanovisko k postoupení žádosti do jiné kategorie bytů

CSSP může na základě komplexního posouzení navrhnout žadateli podání žádosti v rámci jiné podporované žádosti (Byty pro seniory, Byty pro osoby se zdravotním postižením, Mladé rodiny – startovací byty, Byty pro vybrané profese). OBF je ze strany CSSP informováno o tomto doporučení.

c) CSSP vydá k žádosti záporné stanovisko

Je možné tak učinit zejména z těchto důvodů:

- uvedení zjevně nepravdivých informací
- nespolupráce žadatele v procesu vyhodnocení žádosti, zejména opakované zmeškání schůzky k provedení mapovacího rozhovoru, které neumožňují učinit rozhodnutí ve lhůtě 2 měsíců od podání žádosti
- nesplnění podmínek sociální tísně, zejména pokud žadatel nespadá do kategorie osob dle typologie ETHOS

V případě, že CSSP vydá záporné stanovisko a žadatel nadále potřebuje pomoc se zajištěním bydlení, je vhodné mu poskytnout informace o jiných zabydlovacích službách, na něž se může obrátit. Patří mezi ně kontaktní místa pro bydlení, neziskové organizace nebo Sociální nadační fond hl.m Prahy. CSSP o této skutečnosti informuje OBF a žadatele.

Vedení a aktualizace pořadníku

CSSP provádí průběžnou aktualizaci informací v pořadníku.

Žadatelé za tím účelem mají povinnost hlásit OBF neprodleně veškeré změny týkající se jejich žádosti. O této povinnosti jsou žadatelé informováni ve vyrozumění o zařazení do pořadníku pracovníkem OBF.

Pravidla kontaktu mezi žadatelem v pořadníku a CSSP jsou blíže určena v Dohodě o spolupráci (klient má povinnost aktualizovat své údaje poskytnuté CSSP a informovat CSSP o všech dalších skutečnostech důležitých pro vytipování vhodného bydlení).

CSSP dvakrát ročně (k 31. 5. a 30. 11.) písemně informuje žadatele o vývoji pořadníku a jejich aktuální pozici. Při této příležitosti jsou žadatelé také vyzváni k aktualizaci informací.

CSSP provede po 40 měsících nájemního vztahu u stávajících nájemců dle platné metodiky komplexní posouzení, vyhodnotí jejich situaci a doporučí další postup.

Nabízení volných bytů HMP do kategorie bytů pro osoby v sociální tísní

OBF spolupracuje s CSSP na vyhodnocování a zohledňování koncentrace nájemníků v sociální tísní v dané lokalitě. Za tímto účelem je určenému pracovníkovi CSSP zřízen přístup k potřebné spisové dokumentaci. Určený pracovník bude zaškolen pro práci se spisovou dokumentací a vybaven příslušným oprávněním.

Pracovníci OBF a ve spolupráci s CSSP vyberou vhodné byty pro osoby v sociální tísní. Jejich počet se bude odvíjet od výše roční alokace a jejího aktuálního čerpání a vhodnosti parametrů a lokalit volných bytů.

Z vybraných bytů bude vytvořen plán nabídky bytů, který se bude každý měsíc aktualizovat.

Párování žadatelů s byty HMP –

OBF společně s CSSP provede párování – (matching) vhodného bytu z plánu nabídky bytů a z výsledku mapování potřeb žadatele v pořadníku. Základními hledisky pro párování jsou tyto potřeby žadatelů v pořadníku:

- Optimální dispozice a velikost bytu vzhledem k počtu osob v domácnosti dle nařízení vlády ČR č. 112/2019 Sb.
- Finanční udržitelnost bytu podle kritéria příjmů a výdajů domácnosti.

- Občanská vybavenost pro určení dostupnosti škol, školek a zájmových kroužků pro děti, lékařů, blízkosti rodiny apod.
- Zdravotní stav fyzický pro určení potřeby bezbariérovosti bytu, poschodí, výtahu, vzdálenosti na veřejnou dopravu, do obchodu apod.
- Zdravotní stav psychický, neboť někteří žadatelé se mohou cítit z různých důvodů ohrožení v určitých typech bytů, lokalitách, patrech apod.
- Prevence spouštěčů rizikových událostí a sousedských stížností.

Mohou nastat dvě situace:

- a) V nabízeném portfoliu bude vytipován vhodný byt pro žadatele v pořadníku. Pracovník CSSP o této skutečnosti bez prodlení informuje klienta a OBF sjednává prohlídku bytu.
- b) V nabízeném portfoliu nebude vytipován vhodný byt pro žadatele v pořadníku. V takovém případě je pracovník CSSP povinen potřebné parametry bytů komunikovat s OBF pro prioritizaci dalšího poptávání bytů a zároveň být v kontaktu s klienty a pravidelně je informovat o situaci.

II. Podpora osobám v rámci pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů v objektech HMP nesvěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev

Podpora poskytovaná nájemníkům v bytech HMP - osobám v sociální tísní

Podpora je poskytována všem osobám, kterým byl pronajat byt v režimu „bytu pro osoby v sociální tísní“.

V uvedených bytech je zajišťována podpora prostřednictvím CSSP mimo režim sociálních služeb formou asistence v bydlení. CSSP zde poskytuje podporu zejména prostřednictvím metod sociální práce. Primárním cílem asistence je řešení bytové nouze jednotlivých klientů, nikoli minimalizace podnikatelských rizik vlastníka bytu. Profit pro MHMP v podobě spolehlivějšího výběru nájemného, pořádku v objektu apod. může být sekundárním efektem, nikoli účelem poskytování podpory v bydlení.

Podpora je poskytována automaticky a bezodkladně, není časově ohraničená, k jejímu ukončení může dojít ve chvíli, kdy pracovníci CSSP s nájemníkem vyhodnotí, že již není tato aktivita potřebná. Na rozdíl od sociální služby nejsou veškeré klientské „zakázky“ smluvní, spolupráce se přednostně zaměřuje na podporu v naplňování povinností spojených s využíváním sociálního bytu, které nepřekračují povinnosti běžného nájemníka.

Předpokládané oblasti asistence v bydlení tedy představuje zejména:

- podpora při plnění povinnosti hradit náklady na bydlení (pomoc při zajištění adekvátních dávek, zajištění připojení energií, provádění pravidelných úhrad);
- podpora při zajišťování příjmů domácnosti (podmínky k legální placené práci, zprostředkování programů aktivní politiky zaměstnanosti, pomoc při zajištění pohledávek klienta, zejména výživného na nezletilé děti atd.);
- řešení dluhů a exekucí;
- podpora v řešení technických závad v bytě a asistence při vyřizování/sjednávání oprav;
- podpora při hospodaření a péči o domácnost (využívání vybavení a zařízení bytu tak, aby klientům sloužilo dle potřeb a nedocházelo k jejich poškozování).

Vedle podpory kompetencí klientů může být významnou součástí obhajoba jejich práv a zájmů, pokud jsou v naplňování svých potřeb omezováni také přístupem různých subjektů a diskriminací, nejčastěji na trhu s bydlením a na trhu práce.

V rámci kontraktování asistence je klient motivován ke sdílení informací o tom, kterou podporu již využívá, kdo je jejím poskytovatelem, co konkrétně je obsahem, případně za jakých okolností a jak lze navázat interakci mezi službami tak, aby nedocházelo k duplicitním aktivitám. Klientova volba poskytovatele, kterému důvěřuje, je při tom respektována, včetně uplatnění práva na změnu poskytovatele podpory, dovoluji-li to kapacitní a jiné organizační podmínky.

Zapojení ostatních subjektů do řešení situace nájemníka

Pro zajištění náležité podpory nájemníka postupuje CSSP dle zásad vztahujících se k realizaci asistence v bydlení. Tyto zásady jsou upraveny v rámci interních metodik CSSP a jsou naplňovány všemi pracovníky, kteří se na zajištění podpory prostřednictvím tohoto programu podílejí. Metodiky a postupy jsou pravidelně revidovány a vyhodnocovány.

Pokud nájemník vyhodnotí, že potřebuje podporu i v jiných oblastech, než zajišťují asistenti v bydlení, je co nejdříve směřován k I. poskytovateli sociální služby, který danou oblast zajišťuje prostřednictvím doplňkové sítě. Dále viz níže II. jinému subjektu, který může pomoci s řešením dané situace. I přes to, že se bude jednat o paralelní podporu nájemníkovi, musí být zachována transparentní spolupráce mezi zapojenými subjekty tak, aby nebyl ohrožen nájemník ztrátou bydlení. Spolupráce se opírá o vzájemnou včasnou informovanost všemi směry (CSSP – poskytovatel sociální služby – nájemník – případně jiný subjekt, který má vliv na zachování nájmu klienta).

Další potřeby klientů by měly být v zájmu zachování kapacity asistence v bydlení a v zájmu využití doplňkové sítě specializovaných služeb na území města přednostně uspokojovány s využitím spolupracujících sociálních služeb.

Samostatným tématem je zajištění podpory osobám využívajících uvedených bytů v režimu Reformy psychiatrické péče. Zde je podpora klientům této cílové skupiny zajišťována prostřednictvím služeb v této oblasti působících.

Případě zvláště závažných případů hodných individuálního posouzení se CSSP obrátí prostřednictvím SOV na svého gesčního radního, který může projednat takový případ v Radě formou výjimky.

III. Hodnotící škála

Hodnotící škála je v souladu se “Základním nastavením poskytované podpory v sociálních bytech”, jehož zpracovatelem je odbor SOV.

Posouzení bytové nouze

Posouzení bytové nouze je v gesci CSSP. Pracovní skupina vytvoří standardizovaný nástroj pro posouzení bytové nouze, který zohlední:

a) charakter a míru bytové nouze s využitím typologie ETHOS, včetně charakteristik substandardu v bydlení (max. 11 bodů)

- i. bez střechy nad hlavou (přebývá venku nebo v noclehárně): 10 b.
- ii. mladiství a mladí lidé do 20 let věku bez domova (opouští instituce typu dětský domov, zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc apod.): 11 b.
- iii. bez domova (bydlí v ubytovnách nebo institucích, zejm. azylových domech, ve věznicích, opouští instituce typu věznice apod.): 7 b.
- iv. v nejistém bydlení (lidé žijící v přechodném bydlení u rodiny nebo přátel, bydlení bez právního nároku, osoby ohrožené vystěhováním nebo osoby ohrožené násilím): 6 b.
- v. v nevyhovujícím bydlení (lidé žijící v provizorních nebo neobvyklých obydlích, v neobyvatelném bydlení nebo přelidněných bytech): 5 b.

b) aktuální normativní náklady na bydlení (max. 8 bodů)

Normativní náklady na bydlení se hodnotí dle nařízení vlády ČR, které je uveřejňováno ve Sbírce zákonů ČR pro město Praha a nájemní/ podnájemní vztahy:

- i. Normativní náklady pro posuzovanou domácnost přesahují 50 % jejího příjmu: 8 b.
- ii. Normativní náklady pro posuzovanou domácnost přesahují 40 % jejího příjmu: 6 b.
- iii. Normativní náklady pro posuzovanou domácnost přesahují 30 % jejího příjmu: 4 b.

Posouzení sociální a rodinné situace

c) celkový čistý měsíční příjem na domácnost žadatele (max. 5 bodů) - žadatel ani člen jeho domácnosti, který s ním má sdílet domácnost (sociální byt), nemá průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením smlouvy o nájmu přesahující 0,7 násobek průměrné měsíční mzdy podle údajů ČSÚ – body odstupňovány podle hodnoty jeho výše v intervalu 1 - 5.

d) počet nezaopatřených dětí v domácnosti (max. 10 bodů)

- i. 1 – 2 děti: 3 b.

- ii. 3 – 4 děti: 4 b.
- iii. 5 a více dětí: 5 b.

U dítěte/děti se závažnými speciálními potřebami (vývojové poruchy apod.) lze přiznat bodové ohodnocení o 2 body vyšší.

U dětí v péči rodiče samoživitele lze přiznat bodové ohodnocení o 3 body vyšší.

Další aspekty hodné zvláštního zřetele

f) zdravotní stav s dopadem na přístup k bydlení (max. 8 bodů)

- i. Onemocnění/ disabilita mírně ztěžující/ omezující přístup k bydlení: 4 b.
- ii. Onemocnění/ disabilita ztěžující/ omezující přístup k bydlení: 6 b.
- iii. Onemocnění/ disabilita výrazně znevýhodňující v přístupu k bydlení, příp. až znemožňující kolektivní soužití v institucích: 8 b.

g) zvláštní zranitelnost žadatele (oběti domácího násilí, pečující osoby, jimž přidělení sociálního bytu umožní návrat dětí do péče, mladí lidé opouštějící instituce a náhradní rodinnou péči, rodiny akutně ohrožené odebráním dětí z důvodu materiální a bytové nouze, samoživitelé bez přístupu na trh práce, osoby opouštějící VTOS, žadatelé o azyl,..) – pro bodové ohodnocení není určující typ zvláštní zranitelnosti, ale její závažnost, dostupnost sociální opory (přirozených zdrojů pomoci) a přístup na trh práce, posuzuje se v intervalu **1 až 10 bodů**).

h) bonifikace za trvalý pobyt na území HMP 3 body

U žádostí, které nedosahují skóre 15 bodů, se bytová nouze nepovažuje za prokázanou. Maximum bodů, které lze získat, je 55.

Již v průběhu mapovací fáze mohou pracovníci CSSP zjistit, že žadatel nesplňuje podmínky pro přidělení sociálního bytu. V tom případě je žadatel o této skutečnosti informován a je mu nabízeno zprostředkování relevantních služeb.

Důvodová zpráva

Radě HMP je předkládán návrh na schválení Pravidel pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů v objektech HMP nesevěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev (dále jen „Pravidla“). Dále je Radě HMP předkládán návrh na schválení postupu stanovení výše nájemného v bytech v majetku HMP nesevěřeného Statutem HMP městským částem

Změna Pravidel a postup na stanovení výše nájemného vychází na straně jedné z požadavku předkladatele tisku a na straně druhé z praxe při vyřizování žádostí o pronájem bytového fondu HMP nesevěřeného MČ.

Pravidla upřesňují postup pronájmu a prodlužování doby nájmu bytu u prioritních skupin, na které se HMP v rámci pomoci při zajišťování dostupného bydlení zaměřuje i nyní, tedy na: seniory, osoby se zdravotním postižením, osoby v sociální tísní a zaměstnance vybraných profesí. Současně zavádí novou skupinu osob, na kterou se chce HMP zaměřit, a to mladé rodiny.

Pravidla rovněž mění postup stanovení výše nájemného pro jednotlivé podporované skupiny osob, kdy dochází ke zjednodušení a zpřehlednění systému stanovení výše nájemného (nový systém obsahuje prvky, které nájemce motivují k pořízení si vlastního bydlení).

Text Pravidel tvoří Přílohu č. 1 tohoto usnesení.

Text stanovení výše nájemného tvoří Přílohu č. 2 tohoto usnesení

Pravidla pronájmu a prodlužování doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesevěřených MČ a podnájmu a prodlužování doby podnájmu bytů v bytových domech ve vlastnictví bytových družstev, schválená usnesením Rady HMP č. 2847 ze dne 31.10.2022, tvoří přílohu č. 1 důvodové zprávy. Postup stanovení výše nájemného v bytech v majetku hl. m. Prahy nesevěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem, schválený usnesením Rady HMP č. 1402 ze dne 29.6.2020, tvoří přílohu č. 2 důvodové zprávy a postup úpravy nájemného u bytů v majetku hl. m. Prahy nesevěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem, schválený usnesením Rady HMP č. 25 ze dne 11.1.2021, tvoří přílohu č. 3 důvodové zprávy.

Metodika upravující postupy obsazování a poskytování podpory při pronájmu bytů HMP v kategorii pro osoby v sociální tísní CSSP, tvoří přílohu č. 3 tohoto usnesení.