



# ZÁSADY PRONAJÍMÁNÍ BYTŮ MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA-VINOŘ

(dále jen „Zásady“)

---

## **Část I. Deklaratorní ustanovení**

Městská část Praha-Vinoř (dále jen „MČ Vinoř“) pronajímá obecní byty, k nimž vykonává vlastnická práva v souladu se zákonem číslo 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, vyhláškou hl. m. Prahy číslo 55/2000 Sb., Statut HMP, s příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy v platném znění.

Tyto Zásady určují principy, na kterých bude přidělování bytů probíhat, pravidla pro postup žadatelů o pronájem bytů, kompetence orgánů městské části, a stanovují rozdělení bytového fondu do kategorií určujících způsob využití jednotlivých bytů.

Pro účely těchto Zásad se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení, případně jako ateliér a nachází se v bytovém domě (dále jen „byt“).

## **Část II. Pronájem bytů**

### **Článek I. Způsoby pronájmu bytu**

- 1) MČ Vinoř jako pronajímatel pronajímá byty na základě usnesení Rady MČ Vinoř (dále jen „RMČ“).
- 2) Způsoby pronájmu bytů ve svěřené správě MČ Vinoř jsou následující:
  - a) pronájem bytů na základě výběru nájemníků RMČ
    - byty pronajímané na základě výběru nájemníků RMČ jsou uvedeny v příloze č. 3 těchto Zásad
  - b) pronájem bytů vyčleněných pro potřeby startovacího a sociálního bydlení
    - byty pronajímané na základě výběru nájemníků RMČ jsou uvedeny v příloze č. 4 těchto Zásad
  - c) pronájem bytů v mimořádných případech
    - pronájem bytů na základě individuálního rozhodnutí RMČ
    - pronájem krizových bytů

## Článek II. Podání žádosti o pronájem obecního bytu

- 1) Žadatel o pronájem bytu ve správě MČ Vinoř podává žádost na předepsaném tiskopise "Žádost o pronájem bytu" (příloha č. 1), který je k dispozici na Úřadu MČ Vinoř (dále jen „ÚMČ“) a webových stránkách MČ Vinoř (dále jen „žádost“), a to osobně na podatelně ÚMČ, popř. prostřednictvím poštovní přepravy. Žádost je následně zpracována ÚMČ. Do evidence může být zapsán pouze žadatel, který předloží řádně vyplněnou žádost. Za správnost a úplnost vyplnění, jakož i pravdivost uvedených údajů odpovídá žadatel. Žadatel je povinen všechny náležitosti a okolnosti prokazatelně doložit a jejich změnu do 30 dnů oznámit ÚMČ.
- 2) Náležitosti žádosti o pronájem obecního bytu:
  1. Jméno, příjmení, všechna dřívější (i rodné) příjmení žadatele.
  2. Trvalé bydliště, rodinný stav, rodné číslo, státní příslušnost, spojení (e-mail, telefon).
  3. Manžel/manželka, druh/družka, registrovaný partner/partnerka žadatele – jméno, příjmení, všechna dřívější (i rodné) příjmení, trvalé bydliště, rodinný stav, rodné číslo, státní příslušnost, spojení (e-mail, telefon).
  4. Jiné osoby, příslušníci domácnosti, kteří se spolu s nájemcem nastěhují do pronajatého bytu – jméno, příjmení, všechna dřívější (i rodné), trvalé bydliště, rodinný stav, vztah k žadateli, rodné číslo, státní příslušnost.
  5. Odůvodnění žádosti o pronájem bytu.
  6. Čestné prohlášení žadatele, manžela/manželky, druha/družky či dalších dospělých osob, které budou žít spolu s nájemcem v pronajatém bytě k jejich vlastnictví a nájmu nemovitostí (bytů).
  7. Čestné prohlášení žadatele, manžela/manželky, druha/družky či dalších dospělých osob, které budou žít spolu s nájemcem v pronajatém bytě o existenci a počtu vůči nim zahájených a probíhajících exekučních, insolvenčních a přestupkových řízení.
  8. Závažné sociální, zdravotní a rodinné důvody, podporující žádost o přidělení bytu. ÚMČ je oprávněn vyžádat k nahlédnutí doklady potvrzující informace uvedené v žádosti.
  9. Doba trvalého pobytu v Praze-Vinoři.
  10. Datum vyplnění žádosti, podpis žadatele.
  11. Přílohy – aktuální doklad o příjmech žadatele i ostatních příslušníků domácnosti, výpis z rejstříku trestů žadatele, případně další přílohy – fotokopie dokladů, které potvrzují tvrzení žadatele uvedená v žádosti, případně oprávněnost žádosti (např. listů vlastnictví apod.)
- 3) Žádost o pronájem bytu může podat občan České republiky nebo občan jiného státu Evropské unie nebo rezident dlouhodobě pobývajícím na území ČR ve smyslu směrnice Rady 2003/109/ES, který:
  - a) je fyzická osoba, která dovršila 18 let věku, je způsobilá k právním úkonům a má na území MČ Vinoř trvalý pobyt minimálně 1 rok před podáním žádosti,
  - b) nemá vůči MČ Vinoř dluhy po lhůtě splatnosti a nebyl za období posledních 24 měsíců v prodlení s úhradou jakéhokoliv závazku vůči MČ Vinoř,
  - c) nedostal v minulosti výpověď z nájmu bytu z důvodu hrubého porušení povinnosti nájemce, či porušení povinnosti zvláště závažným způsobem, spočívající zejména v nehrazení nájemného,
  - d) je bezúhonný, což prokáže doložením výpisu z rejstříku trestů ČR, ne starším než tři měsíce.

- 4) Žádost o pronájem obecního bytu nelze převést na jinou fyzickou osobu, a to včetně osob blízkých.

### **Článek III.**

#### **Evidence žádosti o pronájem obecního bytu**

- 1) MČ Vinoř vede evidenci žádostí o pronájem bytů (dále jen „Seznam žadatelů“).
- 2) Žádosti o pronájem bytu jsou evidovány v Seznamu žadatelů podle data podání žádosti, o zařazení žádosti do evidence žádostí rozhoduje ÚMČ, o nezařazení žádosti do evidence rozhoduje RMČ.
- 3) Bude-li u žádosti zjištěn nedostatek formálního charakteru, bude žadatel ve lhůtě do 30 dnů od jeho zjištění vyzván k jeho odstranění, a to do 30 dnů od obdržení této výzvy.
- 4) ÚMČ nejpozději do 30 dnů od podání žádosti, příp. ode dne jejího doplnění či marného uplynutí lhůty pro doplnění dle odst. 3), uvedomí písemně či jiným vhodným způsobem žadatele o zařazení, popř. nezařazení žádosti do Seznamu žadatelů.
- 5) Žadatel o pronájem obecního bytu je povinen svou žádost o pronájem obecního bytu každoročně, nejpozději do 30.9. následujícího kalendářního roku, aktualizovat formou předepsaného tiskopisu (Příloha č. 2), který je k dispozici na ÚMČ a webových stránkách MČ Vinoř. Pokud se tak nestane, ÚMČ žadatele z evidence vyřadí.
- 6) Žadatel je povinen oznámit ÚMČ každou změnu, která je podstatná pro rozhodnutí o zařazení žadatele do Seznamu žadatelů, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy tato změna nastala.
- 7) Nesplnění jakékoli povinnosti ze strany žadatele má za následek možnost vyřazení žadatele ze Seznamu žadatelů.
- 8) O vyřazení žádosti ze Seznamu žadatelů je oprávněna rozhodnout RMČ, a to zpravidla v těchto případech:
  - a) zjistí-li se prokazatelným způsobem, že žadatel při podání, změně, nebo doplnění své žádosti o pronájem obecního bytu uvedl neúplné, nesprávné nebo nepravdivé údaje,
  - b) přestane-li žadatel splňovat podmínky pro podání žádosti a zařazení do Seznamu žadatelů uvedené těchto Zásadách,
  - c) je-li bytová potřeba žadatele vyřešena jinak než pronájmem obecního bytu,
  - d) v případě, že z důvodů na straně žadatele nebude nájemní smlouva uzavřena do 15 dnů od doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy,
  - e) žadatel opakovaně odmítl byt nabídnutý MČ Vinoř,
  - f) žadatel neoznámil změnu skutečností, rozhodných pro posouzení žádosti,
  - g) z jiného závažného důvodu, jež odůvodňuje vyřazení žadatele, zejména pak z důvodu odporujícímu principům a smyslu využití bydlení v obecních bytech.
- 9) O vyřazení žádosti o pronájem obecního bytu ze Seznamu žadatelů uvedomí ÚMČ žadatele písemně do 30 dnů od schválení vyřazení.

## **Článek IV. Pronájem bytů**

1) Na pronájem bytu není právní nárok, tzn. MČ Vinoř není povinna uzavřít se žadatelem nájemní smlouvu či případný dodatek k nájemní smlouvě a žadatel není oprávněn se domáhat uzavření nebo zajištění uzavření jakékoliv nájemní smlouvy či dodatku nájemní smlouvy.

### **Oddíl 1 Pronájem bytů na základě výběru nájemníků RMČ**

1) Pronájem bytů na základě výběru nájemníků RMČ je uplatňován u všech bytů uvedených v příloze č. 3.

2) Nájemce do bytů uvedených v příloze č. 3 vybírá a schvaluje ze Seznamu žadatelů RMČ.

3) Nájemní smlouva na byt uvedený v příloze č. 3 bude uzavřena na základě níže uvedených podmínek:

a) Smlouvu k pronájmu bytu uvedeného v příloze č. 3 je vybraný žadatel povinen uzavřít nejpozději do 15 dnů od výzvy k uzavření nájemní smlouvy.

b) Nájemní smlouva bude s vybraným žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí RMČ na dobu určitou – 1 rok. Není-li nájemní smlouvou stanoveno jinak, může být nájemní smlouva prodloužena či nahrazena novou nájemní smlouvou na základě rozhodnutí RMČ, pokud o to nájemce požádá písemně, ve lhůtě nejpozději 90 dnů před skončením platnosti nájemní smlouvy, a to formou předepsaného tiskopisu (Příloha č. 6), který je k dispozici na ÚMČ a webových stránkách MČ Vinoř. Smlouva může být prodloužena i opakovaně, nicméně každé takové prodloužení může být nejdéle o 3 roky.

Při rozhodování o prodloužení nájemní smlouvy se bude posuzovat především, zda trvají důvody, na jejichž základě byl nájemci byt pronajat a zda plní nájemce povinnosti viz písm. c) tohoto odstavce.

c) RMČ může ke smluvnímu vztahu po celou dobu jeho trvání přijímat ad hoc rozhodnutí. Při rozhodování RMČ bude brán zřetel na řádné plnění povinností spojených s pronájmem bytu ze strany nájemce bytu, zejména:

- povinnost nájemce bytu řádně a včas hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu,
- povinnost nájemce bytu a osob, které žijí s nájemcem v bytě, řádně užívat byt, společné prostory domu a zařízení domu a neporušovat dobré mravy v domě,
- povinnost nájemce bytu písemně oznámit pronajímateli veškeré změny počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo; pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu.

4) Nájemné v bytech uvedených v příloze č. 3 je uvedeno v ceníku, který je přílohou č. 5 Zásad.

V částce za m<sup>2</sup> není zahrnuto nájemné za předměty vybavení bytu. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu, jejich výše, v návaznosti na počet osob, které budou byt užívat, budou v případě uzavření nájemní smlouvy připočteny k celkovému měsíčnímu předpisu nájemného.

## Oddíl 2

### Pronájem bytů vyčleněných pro potřeby sociálního a startovacího bydlení

- 1) Pravidla pro pronájem bytů vyčleněných pro potřeby sociálního bydlení (dále jen „Sociální byt“) a startovacího bydlení (dále jen „Startovací byt“) jsou uplatňovány u všech bytů uvedených v příloze č. 4.
  - 2) Nájemce do bytů uvedených v příloze č. 4 vybírá a schvaluje ze seznamu žadatelů RMČ, a to po předchozím celkovém zhodnocení sociální situace rodiny žadatele. Byt uvedený v příloze č. 4 označený jako sociální nebo startovací nelze přidělit vybranému žadateli<sup>\*)</sup>, který je ke dni podání žádosti o byt (příloha č. 1 Zásad) nebo žádosti o prodloužení nájmu (příloha č. 6 Zásad) **vlastníkem** či **spoluvlastníkem** bytu v osobním vlastnictví či jiné nemovitosti nebo **nájemcem** družstevního bytu a/nebo se zbavil 1 rok před podáním žádosti bez vážného důvodu vlastnictví nemovitosti určené k bydlení (daroval, prodal či opustil).
- <sup>\*)</sup> platí i pro manžela/manželku či jiné osoby uvedené v žádosti stěhující se do bytu
- 3) Nájemní smlouva na byt označený jako sociální a startovací bude uzavřena na základě níže uvedených podmínek:

- a) Smlouvu k nájmu bytu je vybraný žadatel povinen uzavřít nejpozději do 15 dnů od výzvy k uzavření nájemní smlouvy.
- b) Nájemní smlouva bude s vybraným žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí RMČ na dobu určitou – 1 rok. Nájemní smlouva může být prodloužena či nahrazena novou nájemní smlouvou na základě rozhodnutí RMČ, pokud o to nájemce požádá písemně, ve lhůtě nejpozději 90 dnů před skončením platnosti nájemní smlouvy, a to formou předepsaného tiskopisu (Příloha č. 6), který je k dispozici na ÚMČ a webových stránkách MČ Vnoř. Smlouva může být prodloužena i opakovaně, nicméně každé takové prodloužení může být nejdéle o 2 roky. Souhrnný nájemní vztah může trvat nejdéle 5 let, a to z důvodu, aby bylo možné byt přidělit novým budoucím žadatelům.

Při rozhodování o prodloužení nájemní smlouvy se bude posuzovat především, zda trvají důvody, na jejichž základě byl nájemci byt pronajat, sociální situace v rodině žadatele a zda plní nájemce povinnosti viz písm. d) tohoto odstavce.

Žadatel před skončením lhůty 5 let, nejpozději 90 dnů před skončením platnosti nájemní smlouvy, může požádat o přidělení bytu dle čl. IV. oddílu 1.

- c) Vybraný žadatel o sociální byt ve věku nad 75 let má nárok na uzavření nájemní smlouvy na minimálně 3 roky s prodloužením pokaždé o tři roky bez uplatnění pravidla trvání nájemního vztahu nejdéle 5 let.

d) RMČ může ke smluvnímu vztahu po celou dobu jeho trvání přijímat ad hoc rozhodnutí. Při rozhodování RMČ bude brán zřetel na řádné plnění povinností spojených s nájmem bytu ze strany nájemce bytu, zejména:

- povinnost nájemce bytu řádně a včas hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu,
- povinnost nájemce bytu a osob, které žijí s nájemcem v bytě, řádně užívat byt, společné prostory domu a zařízení domu a neporušovat dobré mravy v domě,
- povinnost nájemce bytu písemně oznámit pronajímateli veškeré změny počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo; pronajímatel má právo požadovat, aby v Nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu.

4) Nájemné v Sociálních bytech a nájemné ve Startovacích bytech je uvedeno v ceníku, který je přílohou č. 5 Zásad.

V částce za m<sup>2</sup> není zahrnuto nájemné za předměty vybavení bytu. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu, jejich výše, v návaznosti na počet osob, které budou byt užívat, budou v případě uzavření nájemní smlouvy připočteny k celkovému měsíčnímu předpisu nájemného.

### **Oddíl 3**

#### **Pronájem bytů v mimořádných případech**

1) RMČ může v mimořádných případech svým usnesením rozhodnout o pronájmu jakéhokoliv bytu z jakékoli kategorie a za cenu dle svého uvážení.

2) RMČ bude postupovat dle předchozího odstavce vždy v případě rozhodnutí o pronájmu služebního bytu konkrétnímu žadateli. Na práva a povinnosti se použijí ustanovení §2297 a násl. občanského zákoníku a přiměřeně také ustanovení Části II čl. IV oddílu 1 těchto Zásad. Pro vyloučení všech pochybností se deklaruje, že pronájem služebního bytu skončí nájemci posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci, v jejíž souvislosti s ním byla nájemní smlouva uzavřena.

### **Část III.**

#### **Uzavírání nájemních smluv**

1) Agendu nájemních smluv na pronájem bytů ve svěřené správě MČ Vinoř zajišťuje ÚMČ.

2) Nájemní smlouvy na pronájem bytů ve svěřené správě MČ Vinoř jsou uzavírány na základě rozhodnutí RMČ. Pronájem je sjednáván na dobu určitou dle podmínek uvedených výše a v nájemní smlouvě.

3) V případě, že nájemní smlouva nebude uzavřena do 15 dnů od výzvy k uzavření smlouvy, a to z důvodu na straně žadatele, uvědomí ÚMČ žadatele o zrušení svého návrhu na uzavření nájemní smlouvy a byt bude pronajat jinému žadateli; původní žadatel, který opakovaně nájemní smlouvu neuzavřel, může být vyřazen ze seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu.

- 4) Nájemní smlouva bude vždy krom obligatorních náležitostí dle zákona č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, obsahovat inflační doložku a informaci o tom, že nájemce je povinen dělat drobné opravy a běžnou údržbu bytu v souladu se zákonnými a podzákonnými právními předpisy.

#### **Část IV. Ustanovení ostatní**

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy a je důvodem pro její vypovězení ze strany pronajímatele. Souhlas s podnájemem bytu nebo jeho části vydává ÚMČ na základě usnesení RMČ.

#### **Část V. Ustanovení přechodná a závěrečná**

- 1) Stávající pronájmy obecních bytů se řídí smluvními podmínkami dohodnutými v jednotlivých nájemních smlouvách a platnými právními předpisy. Jakékoli nové právní jednání, tzn. zejména nové nájemní smlouvy a veškeré dodatky ke všem nájemním smlouvám, se řídí již těmito Zásadami.
- 2) Pro případ, že by kdykoli po dobu platnosti těchto Zásad nebyl konkrétní byt uveden ani v příloze č. 3, ani příloze č. 4 těchto Zásad a netýkalo se ho žádné speciální ustanovení těchto Zásad, bude na takový byt pohlíženo, jako kdyby byl uveden v příloze č. 3 (pronájem na základě výběru nájemníků RMČ).
- 3) Tyto zásady a podmínky pro pronájem bytů ve svěřené správě MČ Vinoř byly schváleny RMČ dne 29.5.2024 pod č. usnesení R 62/967/2024 s účinností ode dne 1.6.2024 a zároveň ke dni své účinnosti v plném rozsahu ruší a nahrazují Zásady a podmínky pro pronájem bytů ve svěřené správě MČ Vinoř ve znění schváleném RMČ dne 19.4.2023 pod č. usnesení R 20/627/2023 s účinností ode dne 1.5.2023.

***Příloha č. 1 – Žádost o pronájem obecního bytu***

***Příloha č. 2 – Aktualizace žádosti o pronájem obecního bytu***

***Příloha č. 3 – Seznam bytů určených k výběru nájemníků RMČ***

***Příloha č. 4 – Seznam bytů určených k sociálnímu a startovacímu bydlení***

***Příloha č. 5 – Ceník***

***Příloha č. 6 – Žádost o prodloužení nájemní smlouvy***