

ZÁSADY A PODMÍNKY
pro pronájem a výměnu bytů ve správě městské části Praha 22,
(dále jen „zásady“)

Část I.
Základní pojmy

1.) Pronájem a výměny bytů, k nimž vykonává vlastnická práva Městská část Praha 22 podle místních podmínek 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, Pravidly, schválenými dne 15. dubna 2009 na 55. zasedání Rady MČ Praha 22, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy v platném znění.

2.) Pro účely těchto zásad se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení, případně jako ateliér a nachází se v domech ve vlastnictví hl. m. Prahy se svěřenou správou pro MČ Praha 22 (dále jen „obecní byt“).

Část II.
Pronájem bytů

Čl. 1
Způsoby pronájmu bytu

Městská část Praha 22 pronajímá obecní byty na základě usnesení Rady městské části Praha 22.

Způsoby pronájmu bytů ve svěřené správě MČ Praha 22 jsou následující:

1.) pronájem bytů na základě výběrového řízení za smluvní nájemné za m²

- pronájem bytů uvedených v příloze č. 3

2.) pronájem bytů na základě doporučení bytové komise

- pronájem bytů uvedených v příloze č. 4

- pronájem bytů vyčleněných pro potřeby sociálního bydlení v domě čp. 1280 ul. Fr. Diviše v Praze – Uhřetěvesi

3.) pronájem bytů v domech zvláštního určení

- domy s pečovatelskou službou

4.) pronájem bytů v mimořádných případech

- pronájem bytů na základě rozhodnutí RMČ Praha 22

- pronájem krizových bytů

Oddíl 1

Pronájem bytů formou výběrového řízení – smluvní nájemné za m²

1.) Pronájem bytů formou výběrového řízení – smluvní nájemné za m² je uplatňován u všech bytů uvedených v příloze č. 3.

2.) V případě uvolnění obecního bytu uvedeného v odst. 1, zveřejní OSM po dobu 15-ti dnů oznámení o záměru pronájmu tohoto bytu na úřední desce ÚMČ Praha 22 a to včetně minimální výše nájemného, maximálního počtu osob, které mohou v bytě bydlet a termínu konání prohlídky bytu, která bude uchazečům umožněna v týdnu před uplynutím lhůty pro podání nabídky na pronájem bytu výběrovým řízením – smluvní nájemné za m². Text vzorové nájemní smlouvy bude zveřejněn vhodným způsobem na internetových stránkách ÚMČ Praha 22. Základní informace o výběrovém řízení se objeví alespoň na webových stránkách městské části, a pokud to bude možné, aby nevznikla vysoká časová prodleva při pronájmu bytu, tak i v Uhřetěveském zpravodaji.

3.) Nabídku do výběrového řízení – smluvní nájemné může podat osoba splňující následující podmínky:

a) je fyzická osoba, která dovršila 18 let věku a je způsobilá k právním úkonům,

b) není vlastníkem nemovitosti určené k bydlení nebo samostatné bytové jednotky v Praze či Středních Čechách (platí i pro manžela/manželku žadatele či jinou spolužijící osobu). Je-li osoba spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení nebo samostatné bytové jednotky (platí i pro manžela/manželku žadatele), uvede v žádosti, kdo a jakým způsobem nemovitost užívá.

c) nemá vůči MČ Praha 22 dluhy po lhůtě splatnosti a není s ní jako s dlužníkem vedeno jakékoli exekuční či insolvenční řízení. Prohlášení o těchto skutečnostech uvede osoba v nabídce a ÚMČ Praha 22 je oprávněn tyto informace v interní evidenci i veřejných rejstřících kontrolovat.

d) nabídku do tohoto výběrového řízení nepodal již jakýkoli jiný člen uchazečovi rodiny či osoba blízká, zejména pak osoba potenciálně žijící v daném bytě spolu s uchazečem.

4.) Vyhodnocení výběrového řízení provede RMČ Praha 22, která zároveň odsouhlasí nového uchazeče na uzavření nájemní smlouvy k bytu a jeho dva náhradníky.

5.) O konečném pořadí přihlášených uchazečů rozhodne RMČ Praha 22, přičemž má právo rozhodnout, že nájemní smlouva k bytu nebude uzavřena se žádným ze zúčastněných uchazečů. RMČ Praha 22 bude přihlížet zejména:

a) k nabízené výši základního (smluvního) nájemného v Kč za m² podlahové plochy bytu měsíčně,

b) stavebně konstrukčním prvkům bytu v návaznosti na hygienické normy spojené s užíváním bytu (pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách),

c) sociální situaci uchazeče a osob žijících s uchazečem ve společné domácnosti.

6.) Uchazeči o pronájem bytu formou výběrového řízení – smluvní nájemné za m² odevzdají nabídku na podatelně ÚMČ Praha 22 v zalepené obálce (případně ji zašlou jako obyčejnou

listovní zásilku), a to na každý zveřejněný byt v samostatné zalepené obálce a v následující podobě:

a) **nabídka na pronájem bytu** formou výběrového řízení bude do výběrového řízení zařazena pouze v případě, že bude obsahovat tyto povinné údaje (nevyplněný vzor nabídky bude k dispozici na webových stránkách ÚMČ Praha 22):

“VYBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM BYTU“,

- adresu bytu (ulice a číslo domu), číslo bytu (dle zveřejněného záměru pronájmu),
- přesnou výši navrhovaného základního (smluvního) nájemného v celých Kč za m² podlahové plochy bytu měsíčně, která nesmí být nižší, než je doporučené minimální nájemné stanovené podle odst. 9 (dle zveřejněného záměru pronájmu),
- jméno, příjmení, datum narození, stav, adresa trvalého pobytu, adresa pro doručování telefon a email uchazeče/uchazečů, pokud jich je více. V případě, že bude v pronajatém bytě bydlet společně více zletilých osob, musí být ke dni podpisu nájemní smlouvy všechny osoby uvedeny jakožto nájemci v nájemní smlouvě.
- případně ulice, číslo domu a číslo bytu ve svěřené správě MČ Praha 22, který uchazeč (nájemce) vyklidí a bez závad předá zástupci pronajímatele před předáním bytu, který byl předmětem výběrového řízení,
- datum a podpis uchazeče (nájemce bytu); v případě společného nájmu bytu podpisy všech společných nájemců bytu.

b) obálka bude do výběrového řízení zařazena pouze v případě, že bude opatřena těmito údaji:

- “ VYBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM BYTU – NEOTVÍRAT“
- adresa bytu (ulice a číslo domu), číslo bytu (dle zveřejněného záměru pronájmu)

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

a) Smlouvu k nájmu bytu uvedeného v příloze č. 3 je vybraný žadatel povinen uzavřít nejpozději do 15 dnů od výzvy k uzavření nájemní smlouvy. Pokud bude s vybraným žadatelem bydlet v bytě více zletilých osob, musí být všechny uvedeny jako nájemci v nájemní smlouvě.

b) Nájemní smlouva bude s vybraným žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí RMČ Praha 22 na dobu určitou – 1rok, přičemž ve smlouvě bude uvedeno její automatické prodloužení bez nutnosti uzavírat dodatek smlouvy, pokud všechny smluvní strany budou s pokračováním trvání nájemní smlouvy souhlasit a neučiní kroky k jejímu ukončení. RMČ Praha 22 může ke smluvnímu vztahu po celou dobu jeho trvání přijímat ad hoc rozhodnutí. Při rozhodování RMČ Praha 22 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, prostřednictvím pověřeného pracovníka OSM veškeré změny počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

c) Vybraný žadatel je povinen před uzavřením nájemní smlouvy k bytu uvedenému v příloze č. 3 uhradit peněžitou jistotu ve výši dvounásobku měsíčního nájemného. Pronajímatel se

zavazuje po skončení nájmu vrátit jistotu nájemci, přičemž má právo započíst si, co mu nájemce dluží z titulu neuhrazeného nájemného, úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, náhradu škody na majetku, jakož i z titulu (ne)plnění dalších povinností nájemce.

8.) Výše základního (smluvního) nájemného za m² započtené podlahové plochy bytu se řídí výší nájemného, kterou vybraný uchazeč uvedl v písemné nabídce na pronájem bytu výběrovým řízením – smluvní nájemné za m².

9.) Doporučené minimální nájemné v Kč za m² podlahové plochy bytu měsíčně u bytů dle přílohy č. 3 je 190,-Kč/m²/měsíc (v částce za m² 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. Doporučené minimální nájemné může být v odůvodněných případech sníženo.

10.) V případě, že ve výběrovém řízení – smluvní nájemné za m² nebude doručena žádná nabídka, bude vypsáno 2. výběrového řízení s tím, že minimální nájemné se uvedené v předchozím odstavci se sníží o 20%. V případě, že ani ve 2. kole výběrového řízení nebude doručena žádná nabídka, bude vybrán nový nájemce na základě doporučení bytové komise, a to způsobem popsaným v odd. 2 těchto zásad.

Oddíl 2

Pronájem bytů na základě doporučení bytové komise MČ Praha 22

Pronájem bytů na základě doporučení bytové komise MČ Praha 22 je uplatňován u všech bytů uvedených v příloze č. 4 a u bytů vyčleněných pro potřeby sociálního bydlení v obytném domě v domě čp. 1280 ul. Fr. Diviše v Praze – Uhřetěvesi.

I.

Podání žádosti o pronájem obecního bytu

1.) Žadatel o pronájem obecního bytu podává žádost osobně na předepsaném tiskopise "**Žádost o nájem bytu**" (příloha č. 1) na podatelně Úřadu městské části Praha 22 (dále jen „ÚMČ Praha 22“) popř. prostřednictvím poštovní přepravy. Žádost je následně předána na odbor správy majetku ÚMČ Praha 22 (dále jen „OSM“).

2.) Žádost o pronájem obecního 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 a je způsobilá k právním úkonům,
- b) není vlastníkem nemovitosti určené k bydlení nebo samostatné bytové jednotky v Praze či Středních Čechách (platí i pro manžela/manželku žadatele či jinou spolužijící osobu). Je-li osoba spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení nebo samostatné bytové jednotky (platí i pro manžela/manželku žadatele), uvede v žádosti, kdo a jakým způsobem nemovitost užívá.

c) nemá vůči MČ Praha 22 dluhy po lhůtě splatnosti. Žadatel současně v nabídce uvede, zda je s ním vedeno exekuční či insolvenční řízení a ÚMČ Praha 22 je oprávněn tyto informace v interní evidenci i veřejných rejstřících kontrolovat.

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

4.) V případě, že žadatel splňuje podmínky uvedené v odst. 2 tohoto článku, bude jeho žádost zařazena do seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu. V případech, kdy žadatel nesplňuje některou z podmínek uvedených v odst. 2, rozhoduje o zapsání žádosti o pronájem obecního bytu do seznamu žadatelů bytová komise MČ Praha 22.

5.) Odbor správy majetku ÚMČ Praha 22 má možnost si vyžádat stanovisko k osobě žadatele od Odboru sociálních věcí a zdravotnictví.

II.

Evidence žádosti o pronájem obecního bytu

1.) OSM vede evidenci žádostí o pronájem obecního bytu tzv. **seznam žadatelů** o nájem obecního bytu (dále jen „seznam žadatelů“).

2.) Žádosti o pronájem obecního bytu jsou evidovány v seznamu žadatelů podle data podání žádosti na podatelně ÚMČ Praha 22, přičemž každé žádosti je přiřazen samostatný PID.

3.) Do seznamu žadatelů nebudou zařazeny žádosti v případě, že s žadatelem (platí i pro manžela/manželku žadatele) byla ukončena nájemní smlouva z důvodu porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu (např. neplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, porušování dobrých mravů v domě), příp. mu byla doručena výpověď z nájmu bytu.

4.) OSM nejpozději do 30 dnů od podání žádosti uvědomí písemně žadatele o zařazení popř. nezařazení žádosti do seznamu žadatelů o nájem obecního bytu. Výjimku tvoří žádosti, jejichž zařazení do seznamu podmiňuje souhlas bytové komise. Tito žadatelé budou informováni o zařazení do 30 dnů od rozhodnutí bytové komise o zařazení popř. nezařazení do seznamu žadatelů.

5.) Bude-li u žádosti o pronájem obecního bytu zjištěn nedostatek formálního charakteru, bude žadatel neprodleně vyzván k jeho odstranění, a to ve lhůtě do 30 dnů od jeho zjištění.

6.) Žadatel o pronájem obecního bytu je povinen svou žádost o nájem obecního bytu každoročně aktualizovat formou předepsaného tiskopisu –Příloha č. 2, který obdrží spolu s oznámením o zařazení do seznamu žadatelů a který bude k dispozici na OSM a webových stránkách MČ Praha 22 – www.praha22.cz. Žadatel je povinen:

a) prokazatelně a pravidelně jedenkrát ročně, vždy nejpozději do 30 dnů po uplynutí jednoho roku písemně sdělit, že na podané žádosti o pronájem obecního bytu trvá. Pro potřebu tohoto ustanovení začíná roční lhůta běžet počínaje dnem doručení oznámení o zařazení žádosti do seznamu žadatelů.

b) oznámit OSM každou změnu, která je podstatná pro rozhodnutí o uzavření smlouvy k nájmu bytu, nebo stanovení podmínek k jejímu uzavření, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy tato změna nastala.

Nesplnění povinností uvedených v ustanovení písm. a), b) může mít za následek vyřazení žádosti ze seznamu žadatelů o nájem obecního bytu.

7.) O vyřazení žádosti ze seznamu žadatelů o nájem obecního bytu je oprávněna rozhodnout bytová komise MČ Praha 22, 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, které ho neoprávněně zvýhodňují,
- b) přestane-li žadatel splňovat podmínky pro podání žádosti a zařazení do seznamu žadatelů uvedené těchto zásadách,
- c) je-li bytová potřeba žadatele o pronájem obecního bytu vyřešena,
- 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 neprovedl aktualizaci žádosti (vždy do 1 roku),
- f) žadatel neoznámil změnu skutečností, rozhodných pro posouzení žádosti.

8.) Ustanovení odst. 6 neplatí, jestliže žadatel od podané žádosti o pronájem obecního bytu písemně odstoupí (požádá o vyřazení žádosti ze seznamu žadatelů).

9.) O vyřazení žádosti o pronájem obecního bytu ze seznamu žadatelů uvědomí OSM žadatele písemně do 30 dnů od schválení vyřazení v bytové komisi MČ Praha 22.

10.) Informace týkající se podané žádosti o pronájem obecního bytu budou OSM sdělovány pouze žadateli, jeho manželovi/manželce nebo zmocněnci žadatele, na základě předložení jeho plné moci.

11.) Zaevidování žádosti o pronájem obecního bytu do seznamu žadatelů není právně závazné, tzn. MČ Praha 22 není povinna uzavřít se žadatelem nájemní smlouvu a žadatel není oprávněn se domáhat uzavření nebo zajištění uzavření jakékoliv nájemní smlouvy.

12) Po zařazení žadatele do seznamu žadatelů osloví OSM Odbor sociálních věcí a zdravotnictví (dále jen „OSVZ“) a požádá jej o stanovisko k podané žádosti. OSVZ dle svého uvážení sdělí OSM relevantní informace, které by mohli mít vliv na přidělení bytu žadateli. OSVZ má právo informovat OSM, že k žadateli neviduje žádné informace, které by bylo důležité sdělit k osobě žadatele sdělit.

Pododdíl I.

Pronájem bytů uvedených v příloze č. 4

1.) Nájemce do bytů uvedených v příloze č. 4 vybírá ze seznamu žadatelů bytová komise MČ Praha 22, která jej následně doporučí ke schválení RMČ Praha 22.

2.) Nájemní smlouva na byt uvedený v příloze č. 4 bude uzavřena na základě níže uvedených podmínek:

a) Smlouvu k nájmu bytu uvedeného v příloze č. 4 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 Praha 22 na dobu určitou – 1rok přičemž ve smlouvě bude uvedeno její automatické prodloužení bez nutnosti uzavírat dodatek smlouvy, pokud všechny smluvní strany budou s pokračování trvání nájemní smlouvy souhlasit a neučiní kroky k jejímu ukončení. RMČ Praha 22 může ke smluvnímu vztahu po celou dobu jeho trvání přijímat ad hoc rozhodnutí. Při rozhodování RMČ Praha 22 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, prostřednictvím pověřeného pracovníka OSM veškeré změny počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

c) Vybraný žadatel je povinen před uzavřením nájemní smlouvy k bytu uvedenému v příloze č. 4 uhradit peněžitou jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného u bytů II. kategorie a ve výši jednoho měsíčního nájemného u bytů I. kategorie. Pronajímatel se zavazuje po skončení nájmu vrátit jistotu nájemci, přičemž má právo započíst si, co mu nájemce dluží z titulu neuhrazeného nájemného, úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, náhradu škody na majetku, jakož i z titulu (ne)plnění dalších povinností nájemce.

3) Nájemné v bytech uvedených v příloze č. 4 je stanoveno následovně:

nájemní byty dle přílohy č. 4 – I. kategorie	185,-Kč/m²/měsíc
nájemní byty dle přílohy č. 4 – II. kategorie	150,-Kč/m²/měsíc

V částce za m² 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.

Pododdíl 2

Pronájem bytů vyčleněných pro potřeby sociálního bydlení v obytném domě čp. 1280 ul. Fr. Diviše v Praze – Uhříněvsi

1.) Nájemce do bytů v domě čp. 1280 ul. Fr. Diviše v Praze – Uhříněvsi (dále jen „Sociální dům“) vybírá ze seznamu žadatelů bytová komise MČ Praha 22 a to po předchozím celkovém zhodnocení sociální situace rodiny žadatele, a následně jej doporučí ke schválení RMČ Praha 22.

2.) Nájemní smlouva na byt v SD bude uzavřena na základě níže uvedených podmínek:

a) Smlouvu k najmu bytu v SD 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 Praha 22 na dobu určitou – 1rok, přičemž ve smlouvě může být uvedeno její automatické prodloužení bez nutnosti uzavírat dodatek smlouvy, pokud všechny smluvní strany budou s pokračováním trvání nájemní smlouvy souhlasit a neučiní kroky k jejímu ukončení. Nájemní vztah bude trvat nejdéle 5 let, a to z důvodu, aby bylo možné jej přidělit novým budoucím žadatelům. RMČ Praha 22 může ke smluvnímu vztahu po celou dobu jeho trvání přijímat ad hoc rozhodnutí. Při rozhodování RMČ Praha 22 bude brán zřetel zejména:

- na současnou sociální situaci v rodině žadatele (nájemce bytu)
- 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, prostřednictvím pověřeného pracovníka OSM veškeré změny počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
- na zájmy nezletilých dětí, o které nájemce bytu pečuje.

c) Vybraný žadatel není povinen před uzavřením nájemní smlouvy k bytu v SD uhradit peněžitou jistotu.

3) Nájemné v bytech v SD je stanoveno následovně:

Sociální dům čp. 1280	1–2. rok nájmu - 75,-Kč/m ² /měsíc
	3.–4. rok nájmu - 110,-Kč/m ² /měsíc
	od 5 roku nájmu – 150,- Kč/m ² /měsíc

V částce za m² 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 domech s pečovatelskou službou

1.) Výběr nájemců do bytů v domech s pečovatelskou službou v MČ Praha 22 upravuje samostatná METODIKA pro evidenci a výběr žadatelů na pronájem bytu v DPS I. a DPS II. v Uhřetěvsi, schválená na 77. zasedání Rady MČ Praha 22 dne 19.února 2014.

2.) Návrhy na uzavření nájemních smluv k bytům v DPS schvaluje RMČ Praha 22 na základě doporučení Komise sociálních věcí, zdravotnictví a komunitního plánování.

3.) Nájemní smlouva na byt v DPS bude uzavřena na základě níže uvedených podmínek:

a) Smlouvu k nájmu bytu v DPS 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 Praha 22 na dobu určitou – 1rok. Na základě rozhodnutí RMČ Praha 22 může být smlouva opakovaně prodloužena o další rok. Při rozhodování RMČ Praha 22 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, prostřednictvím pověřeného pracovníka OSM veškeré změny počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

c) Vybraný žadatel není povinen před uzavřením nájemní smlouvy k bytu v DPS uhradit peněžitou jistotu.

5.) Nájemné v bytech DPS je stanoveno následovně:

DPS I.	73,-Kč/m ² /měsíc
DPS II.	57,-Kč/m ² /měsíc

V částce za m² 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 4

Pronájem bytů v mimořádných případech

- 1) RMČ Praha 22 může v mimořádných případech svým usnesením rozhodnout o pronájmu jakéhokoliv bytu ve svěřené správě MČ Praha 22 i bez předchozího doporučení komise MČ Praha 22 popř. bez vyhlášení výběrového řízení.
- 2) Dle předchozího odstavce bude postupováno 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 oddílu 2 pododdílu 1 těchto zásad. Pro vyloučení všech pochybností se deklaruje, že nájem 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.

2) Pronájem krizových bytů je upraven Metodikou pro obsazování krizových bytů schválenou na 89. zasedání RMČ Praha 22 dne 12. 9. 2018 .

Část III. Uzavírání nájemních smluv

- 1.) Agendu nájemních smluv na pronájem bytů ve svěřené správě MČ Praha 22 zajišťuje OSM ÚMČ Praha 22.
- 2.) Nájemní smlouvy na pronájem bytů ve svěřené správě MČ Praha 22 jsou uzavírány na základě rozhodnutí RMČ Praha 22. Nájem je sjednáván na dobu určitou dle podmínek uvedených výše, nerozhodne-li RMČ Praha 22 jinak. Při řádném plnění povinností ze strany nájemce bytu a současně neexistence jiného důvodu pro ukončení nájmu bude docházet k automatickému prodloužení bez nutnosti uzavírat dodatek nájemní smlouvy. Automatické prodloužování smluv nebude uplatňováno u bytů v DPS I. a v DPS II.
- 3.) V případě, že nájemní smlouva nebude uzavřena do 15 dnů od výzvy k uzavření smlouvy, a to z důvodu na straně žadatele, uvědomí OSM žadatele o zrušení svého návrhu na uzavření nájemní smlouvy a byt bude pronajat jinému žadateli; původní žadatel, který nájemní smlouvu neuzavřel, může být na základě doporučení bytové komise vyřazen ze seznamu žadatelů o nájem obecního bytu.
- 4.) OSM předloží ke schválení Radě MČ Praha 22 4x ročně seznam všech smluv u nichž končí nájemní vztah uplynutím doby určité v příslušném čtvrtletí s návrhem na prodloužení popř. neprodloužení smlouvy o další období.

Část IV. Ustanovení ostatní

I. Úprava práv nájemců při vzájemné výměně bytu

- 1.) Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu.
- 2.) Udělení souhlasu s výměnou bytu je vyhrazeno RMČ Praha 22. Žádost o udělení souhlasu k výměně bytu bude RMČ Praha 22 projednána pouze v případě, že na bytech, jejichž nájemci se dohodli o výměně, není evidována pohledávka spojená s nájmem bytu v jakékoliv výši. Počet osob, které budou v bytě bydlet musí odpovídat rozměrovým kapacitám bytu. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 3.) Po udělení souhlasu s výměnou bytu bude s účastníkem dohody o výměně bytu sjednán nájem bytu na dobu určitou – 1 rok. Uzavřením nové nájemní smlouvy končí platnost a účinnost všech předcházejících smluv uzavřených na totožný předmět smlouvy. Při řádném plnění povinností ze strany nájemce bytu bude postupováno v souladu s dalšími ustanoveními těchto pravidel.

II. Podnájem bytu (části bytu)

- 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.
- 2.) Souhlas s podnájmem bytu nebo jeho části vydává na základě usnesení RMČ Praha 22 OSM ÚMČ Praha 22.

Část V. Ustanovení přechodná a závěrečná

- 1) Stávající pronájmy obecných bytů se řídí smluvními podmínkami dohodnutými v jednotlivých nájemních smlouvách a platnými právními předpisy. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena v době před schválením platnosti těchto zásad, má nájemce bytu nárok, aby s ním byla po 4 letech nájemního vztahu uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou. Důvodem pro neuzavření smlouvy na dobu neurčitou je špatná platební morálka nájemce a hrubé porušování ustanovení občanského zákoníku, hrubé porušování dobrých mravů v domě a vytváření prostředí, narušující výkon práv ostatních nájemců.
- 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.4 (seznam bytů určených pro pronájem na základě projednání bytovou komisí)
- 3) Tyto zásady a podmínky pro pronájem a výměnu bytů ve svěřené správě MČ Praha 22 byly schváleny na 42. zasedání RMČ Praha 22 dne 8.7.2020 pod č. usnesení 13 s účinností ode dne 1.8.2020.

Příloha č. 1 – Žádost o nájem obecního bytu

Příloha č. 2 – Aktualizace žádosti o nájem obecního bytu

Příloha č. 3 – Seznam bytů určených do výběrového řízení

Příloha č. 4 – Seznam bytů určených pro jednání BK