

# KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S BYTOVÝM FONDEM MČ PRAHA 1 pro rok 2008 a navazující období

Příloha k usnesení Zastupitelstva MČ Praha 1 č. UR08\_0283 ze dne 23.10.2008 (doplněná o UZ09\_0428 ze dne 19.11.2009):

## KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S BYTOVÝM FONDEM

### MČ PRAHA 1

pro rok 2008 a navazující období

#### PREAMBULE

Koncepce nakládání s bytovým fondem MČ Praha 1, a v ní formulované celkové cíle a navržená opatření, vychází z dlouhodobých cílů bytové politiky hl. m. Prahy v oblasti týkající se pronájmu tzv. obecních bytů. Tato koncepce reaguje na současné podmínky a uceleně formuluje zásady pronájmu dále uvedených bytů v majetku hlavního města Prahy, se kterými MČ Praha 1 hospodaří na základě svěřeni Statutem hl. m. Prahy.

Území MČ Praha 1 tvoří centrum hlavního města Prahy a zahrnuje katastrální území Staré Město, Josefov, Malá Strana, Hradčany a část Nového Města. Celé území MČ Praha 1 je součástí Pražské památkové rezervace, tudíž je v rozvoji limitována prostorovými a technickými podmínkami včetně požadavků památkové ochrany a péče. To platí rovněž, pokud jde o skutečnost, že rozšiřování bytové plochy na území městské části Praha 1 je značně komplikované.

K 30.9.2007 měla MČ Praha 1 podle statistických údajů 30.714 obyvatel.

Koncepce nakládání s bytovým fondem MČ Praha 1 zcela nahrazuje předešlou Koncepci bytové politiky MČ Praha 1 pro rok 2000 a navazující období, která byla schválena usnesením Zastupitelstva MČ Praha 1 č. U00\_0154 ze dne 29. 5. 2000.

Koncepce nakládání s bytovým fondem MČ Praha 1 vychází z podmínek daných příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník), v platném znění a předpisů, jež souvisejí s pronájmem bytů, neřeší však konkrétní dopady přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, který je účinný od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2010. Na tento právní předpis reaguje koncepce sociálně-bytové politiky MČ Praha 1.

Užívá-li se níže pojem byt, rozumí se tím místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, a které mohou být předmětem občanskoprávních vztahů, a to včetně příslušenství bytu (vedlejších místností a prostor určených k tomu, aby byly s bytem užívány).

Užívá-li se níže pojem sociální byt, rozumí se tím byt určený pro sociálně slabší občany.

Užívá-li se níže pojem byt určený pro preferované profese, rozumí se tím byt určený na podporu vybraných profesí, které zajišťují kvalitní služby občanům Prahy 1 – Policie ČR, Městská policie hl.m.Prahy1, učitelé, zaměstnanci Nemocnice Na Františku s poliklinikou.

Užívá-li se níže pojem služební byt, rozumí se tím byt ve vlastnictví hl.m.Prahy, který je určen k bydlení pracovníků Úřadu MČ Praha 1.

Užívá-li se níže pojem nájem bytu, rozumí se tím nájem upravený ustanovením § 685 a násl. občanského zákoníku, v platném znění a případně rovněž souvisejícími právními předpisy.

## I. AKTUÁLNÍ bytový fond VE SPRÁVĚ MČ PRAHA 1

MČ Praha 1 hospodáří v současné době s počtem 2.253 bytů, z nichž 358 je v domech v podílovém spoluvlastnictví.

Z toho k 30. 10. 2007 bylo :

- 1.945 bytů pronajato s dobou nájmu na dobu neurčitou, z nichž 1.628 bytů je určeno k privatizaci

- 207 bytů pronajato s dobou nájmu na dobu určitou,

Vedle toho MČ Praha 1 hospodáří v současné době se 32 místy v ubytovně v objektu Ve Smečkách 594/26.

Dále MČ Praha 1 provozuje v současné době čtyři domy se zvláštním určením - Domy s pečovatelskou službou. Celková kapacita činí 100 bytů, převážně garsoniér.

- Pokud jde o byty pronajaté s dobou nájmu na dobu neurčitou, jde většinou o byty určené k privatizaci oprávněným nájemcům, u kterých není dokončena jejich privatizace podle usnesení Obvodního zastupitelstva MČ Praha 1 č. U98\_0383 ze dne 9. 7. 1998 a na něj navazujících usnesení.

Zbývajících 317 bytů (z celkového počtu bytů pronajatých na dobu neurčitou) se nachází v domech, které buď nejsou zařazeny do privatizace; zčásti jde o byty v domech, které jsou ve spoluvlastnictví jiných osob (tzv. podílových domech), zčásti o byty, jejichž oprávnění nájemci nemají zájem byty privatizovat.

S těmito byty hodlá MČ Praha 1 nadále hospodařit tak, že tyto byty zůstanou určeny k pronájmu.

Tato zásada platí rovněž pro byty v podílových domech a dále v domech (včetně ideálních podílů), které MČ Praha 1 získá do svého vlastnictví resp., které jí budou svěřeny do hospodaření jako majetek hlavního města Prahy, ať již od Bytového podniku Prahy 1, s. p. v likvidaci nebo koupí ideálního spoluvlastnického podílu od jiných osob.

- Pokud jde o byty pronajaté s dobou nájmu na dobu určitou, bylo v předchozím období 40 bytů pronajato žadatelům z tzv. seznamu schválených žadatelů (tzv. sociální byty), 65 bytů bylo pronajato jako bydlení určené pro stabilizaci preferovaných profesí (z toho pro Policii ČR 23 bytů, pro Městskou policii Praha 1 19 bytů, pro učitele 10 bytů a pro Nemocnici Na Františku s poliklinikou 13 bytů); 7 bytů slouží jako byty služební (tj. byty určené pro potřeby zaměstnanců Úřadu MČ Praha 1), 83 bytů bylo pronajato z jiných důvodů, než jsou důvody u

bytů sociálních a 12 bytů bylo pronajato jako tzv. byty kategorie A, tj. byty vysoké kvality za tržní nájmné.

S těmito byty hodlá MČ Praha 1 nadále hospodařit tak, že tyto byty zůstanou určeny k pronájmu.

- Pokud jde o místa v ubytovně, jsou obsazena většinou osaměle žijícími osobami a zaměstnanci Úřadu MČ Praha 1, zaměstnanci ve zdravotnictví a školství. Tato místa budou i nadále využívána ke stejným účelům, nebo je možná varianta přestavby ubytovny na tzv. malometrážní byty, které by lépe vyhovovaly současným standardům bydlení a potřebám MČ Praha 1.

- Pokud jde o domy se zvláštním určením, hodlá MČ Praha 1 i nadále s byty, které se v nich nacházejí, hospodařit, a tyto byty zůstanou určeny k pronájmu.

## II. cíle a opatření pro hospodaření s pronajímanými byty

Koncepce nakládání s bytovým fondem MČ Praha 1 je zaměřena (jak shora uvedeno) na hospodaření s byty, které jsou z hlediska dlouhodobé perspektivy zásadně určené k pronájmu.

Pro hospodaření MČ Praha 1 s takovými byty je rozhodující, zda pronájem bytu závisí na rozhodnutí kompetentního orgánu MČ Praha 1, anebo ke vzniku nájmu dochází ze zákona (přechody nájmu bytů a vzájemné výměny bytu). Pouze v případě, že MČ Praha 1 rozhoduje o pronájmu bytu, může MČ Praha 1 vybrat nájemce a dohodnout s ním podmínky nájmního vztahu (dobu nájmu, výši nájmného atd.).

K jednotlivým zásadám a způsobu dalšího nakládání s byty určenými k pronájmu :

### III.1. Byty pronajaté na dobu neurčitou

U bytů pronajatých na dobu neurčitou jde v 1.628 případech o byty určené k privatizaci oprávněným nájemcům podle usnesení Obvodního zastupitelstva MČ Praha 1 č. U98\_0383 ze dne 9. 7. 1998 a na něj navazujících usnesení.

U bytů, u nichž nebude využito právo privatizace a nadále tedy zůstanou v nájmu, bude docházet v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb. k jednostrannému zvyšování nájmného. Účinnost tohoto zákona je stanovena od 1.1.2007 do 31.12.2010. Na tento právní předpis musí reagovat především sociálně bytová politika MČ Praha 1.

### III.2. Slučování (administrativně rozdělených) bytů

Určitou specifiku staré zástavby představují administrativně rozdělené byty, u nichž s ohledem na komplikované užívání více subjekty, nebude realizována privatizace. Pokud se uvolní část administrativně rozděleného bytu, bude MČ Praha 1 postupovat prioritně tak, aby došlo ke scelení administrativně rozdělených částí bytů. Za tím účelem bude postupovat následujícím způsobem s preferencí pořadí :

- nájemci bude nabídnut k nájmu, , jiný přiměřený volný byt, čímž dojde k uvolnění stávající části administrativně rozděleného bytu (a možnosti jeho scelení),

- pokud nájemce odmítne uvolnění stávající části administrativně rozděleného bytu a současně požádá o přisloučení uvolněné části bytu, bude takováto situace posuzována individuálně, a to zejména s ohledem na technické podmínky budoucího užívání bytu; přisloučit administrativně oddělenou část bytu bude možno pouze za podmínky, že nájemné z přisloučeného bytu bude ve výši obvyklého nájemného.

### III.3. Byty pronajímané žadatelům na základě rozhodnutí Sociální komise Rady MČ Praha 1 (dále jen „sociální byty“)

Sociální byty jsou určeny pro sociálně slabší občany, kteří nemohou svoji bytovou situaci řešit jinak, než žádostí o obecní byt. Jde o byty, u kterých jsou uzavírány nájemní smlouvy v souladu s usnesením Rady MČ Praha 1 číslo u07\_0707 ze dne 20. 8. 2007. Seznam tzv. „sociálních bytů“ schvaluje Rada MČ Praha 1 a bude pravidelně aktualizován. Evidenci žadatelů vede Sociální komise Rady MČ Praha 1. Výše nájemného u tohoto typu bytů bude stanovena po zvážení všech okolností daného případu v závislosti na procentuální hodnotě výdajů proti příjmům jedince či domácnosti.

### III.4. Byty určené pro stabilizaci preferovaných profesí a byty služební

MČ Praha 1 má zájem na zachování kvalitních služeb svým občanům. Za tím účelem je třeba podporovat vybrané profese (Policie ČR, městská policie, učitelé, zaměstnanci Nemocnice Na Františku).

Pro pronájem těchto bytů budou platit tyto zásady:

- O tom, které byty jsou určeny pro stabilizaci preferovaných profesí a jako byty služební rozhoduje Rada MČ Praha 1, přičemž zpravidla jde o byty do 60 m<sup>2</sup> bytové plochy, které se nenacházejí v komerčně atraktivních částech městské části.
- Uzavření nájemní smlouvy bude možné v případě uvolnění bytu (ukončení nájmu předchozím nájemcem).
- Výše nájemného u těchto bytů bude pro období let 2008 až 2010 stanovena ve výši 100,- Kč za 1m<sup>2</sup>/měsíc. V dalším období bude výše nájemného valorizována podle obvyklé míry inflace. V případě uzavření nájemní smlouvy po roce 2010 bude výše nájemného stanovena nejméně ve výši regulovaného nájemného.
- V případě preferovaných profesí bude MČ Praha 1 upřednostňovat pronájem bytů z kvóty hl. m. Prahy.
- Nájem bytu bude ukončen výpovědí v případě, že nájemce přestane pracovat pro subjekt, který o byt pro svého pracovníka městskou část požádal.

Stejně jako v případě bytů určených pro preferované profese bude městská část postupovat v případě bytů služebních, určených pro potřeby zaměstnanců Úřadu MČ Praha 1.

Pravidla pro přidělování bytů, které jsou určeny pro stabilizaci profesí a bytů služebních, stanoví Rada MČ Praha 1 při respektování těchto dalších zásad:

- pracovní poměr zaměstnance musí být sjednán na dobu neurčitou,

- pracovní poměr zaměstnance musí ke dni uzavření nájemní smlouvy trvat minimálně 1 rok,
- pronájem bytu bude sjednán maximálně na dobu 5 let; o případném prodloužení nájmu rozhodne Rada MČ Praha 1 za použití stejných podmínek jako pro uzavření první nájemní smlouvy. V odůvodněných případech může Rada MČ Praha 1 rozhodnout u bytů, jejichž nájemce je zaměstnanec Úřadu MČ Praha 1, o změně doby nájmu.

### III.5. Pronájem bytů za nejvyšší nabídnuté nájemné

MČ Praha 1 v předchozím období uzavřela nájemní smlouvy na pronájem bytů vysoké kvality (dále jen „byty kategorie A“). Jde jednak o byty nadstandardní, a dále o byty v atraktivních místech.

Ve všech případech jde o nabídku velmi kvalitních bytů, zpravidla po celkové rekonstrukci, kde se výběr nájemce řídí nejvyšší nabídkou nájemného. Podmínkou je trvalý pobyt nájemce v ČR.

Tyto byty jsou jak z hlediska jejich počtu, tak i kvality pro bytovou politiku obce méně významné, avšak vytváří zdroj příjmů městské části. Počty nájemních smluv uzavřených k bytům kategorie A s rozlišením doby nájmu jsou uvedeny v následující tabulce:

Nájemní smlouvy k bytům kategorie A:

Rok	do roku	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	2000							
Doba nájmu neurčitá	25	0	0	0	0	0	0	0
Doba nájmu určitá	0	0	0	0	0	0	12	0
CELKEM	25	0	0	0	0	0	12	0

Byty kategorie A, bez ohledu na sjednanou dobu nájmu, privatizovány nebudou, tudíž po skončení nájmu bude záležet na rozhodnutí Rady MČ Praha 1, jaká bude následná dispozice s těmito byty.

Z uvedené tabulky je zřejmé, že od roku 2001 dochází u bytů kategorie A k uzavírání nájemních smluv výlučně na dobu určitou.

Městská část bude i v dalším období vyhledávat vhodné byty a tyto bude pronajímat ve výběrových řízeních za nejvyšší nabídnuté nájemné. Stejný postup, tzn. pronájem bytu nejvýhodnější nabídce, bude MČ Praha 1 uplatňovat také u bytů nacházejících v podílových domech.

### III.6. Byty pronajaté na základě losování (dále jen „losované byty“)

Jednou z možností odvrácení tzv. vylidňování centra Prahy, tedy zejména území MČ Praha 1, je umožnění pronájmu vhodných volných bytů těm obyvatelům MČ Praha 1, kteří jsou s životem v MČ Praha 1 dlouhodobě svázáni (mají k MČ Praha 1 osobní vztah), kteří jen složitě hledají možnost pronájmu volných bytů na území MČ Praha 1 a přitom nejde o

obyvatele sociálně potřebné nebo o obyvatele, kteří nejsou schopni hradit nájemné obvyklé v nájemních bytech.

V daném případě jde o nabídku bytů, kde výběr nájemců probíhá formou veřejného losování. U tohoto druhu bytů je pevně stanovena doba nájmu a výše nájemného, tudíž výběr nájemců je zcela náhodný. Doba nájmu je stanovena na 5 let s možností prodloužení nájmu o dalších 5 let za podmínky, že nájemce bude řádně plnit všechny své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy (v případě řádného nájemce se tedy bude jednat o dobu nájmu 10 let). Výše nájemného u těchto bytů na období let 2008 až 2010 je stanovena částkou 100,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Částka je stanovena s ohledem na probíhající deregulaci nájemného, kdy v roce 2010 by nájemné na území Městské části Praha 1 mělo dosáhnout výš 107,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Pro období po roce 2010 stanoví novou výši nájemného Rada MČ Praha 1 svým rozhodnutím.

Losované byty jsou určeny především pro mladé lidi, jimž se MČ Praha 1 tímto způsobem snaží poskytnout pomoc při řešení jejich bytové situace v době, kdy získání bytu na volném trhu, ať již formou koupě bytu či nájmu bytu, je s ohledem na výši ceny bytu či nájemného značně komplikované. Po dobu nájmu obecního bytu tak mají možnost zajistit si svoji bytovou potřebu do budoucna. Nájem losovaného bytu je pro mladé lidi ekonomicky výhodnější (atraktivní), tzn. výše nájemného je nižší než u bytů pronajímaných jinými subjekty.

Doba nájmu je stanovena na dobu určitou, aby byli nájemci motivováni si svoji bytovou potřebu v delším časovém horizontu vyřešit vlastními silami. Na druhou stranu, pokud se nájemce chová v souladu s nájemní smlouvou, je tato doba dostatečně dlouhá (až 10 let), a nájemce má tedy dostatek času na překlenutí tíživé bytové situace.

Podmínkou pro zařazení uchazeče do losování bude splnění dále uvedených podmínek:

- zájemce neprivatizoval byt z majetku hl. m. Prahy a zejména z majetku MČ Praha 1,
- zájemce nemá vlastní byt,
- zájemce o losovaný byt nebo osoby, které s ním žijí v jedné domácnosti, nemají vůči MČ Praha 1 finanční závazky z neuhrazeného nájemného nebo služeb spojených s nájmem bytů nebo nebytových prostor,
- zájemce, nebo v případě manželů alespoň jeden z nich, musí mít trvalý pobyt na území MČ Praha 1 po dobu nejméně 18 let přímo předcházejících podání žádosti o zařazení do losování,
- zájemce složí kauci ve stanovené výši (kterou stanoví Rada MČ Praha 1) na byt zařazený do losování, o který zájemce projeví zájem,
- doba nájmu bude sjednána na dobu určitou 5 let s opcí na dalších 5 let; za podmínky, že nájemce bude řádně plnit všechny své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy.

Rada MČ vždy s dostatečným předstihem zveřejní záměr pronájmu konkrétních bytů formou losování v měsíčníku Praha 1 a na úřední desce. Pro zařazení zájemců do losování je určující splnění výše uvedených podmínek. Losování proběhne v předem oznámeném místě, dni a hodině. Každé losování bytů se uskuteční za účasti veřejnosti. Losování proběhne tak, že u

každého losovaného bytu budou vylosováni dva uchazeči v pořadí 1. a 2. (náhradník). Nájemní smlouva k losovanému bytu bude uzavřena s prvním vylosovaným uchazečem. Pro případ, že by tento nájemní smlouvu neuzavře z důvodů na jeho straně, ztrácí nárok na vrácení složené kauce (smluvní pokuta) a nájemní smlouva bude uzavřena s uchazečem vylosovaným ve druhém pořadí. Nebude-li nájemní smlouva z důvodů na straně uchazečů uzavřena s žádným z nich, výsledek losování Rada MČ Praha 1 zruší a byt bude zařazen do dalšího losování.

### III.7. Byty v podílových domech

Jedná se o byty nacházející se v domech, které jsou ve spoluvlastnictví jiných osob. Tyto byty byly pronajímány jak na dobu neurčitou, tak na dobu určitou a jsou zde také byty volné, a to v následujícím počtu:

- 294 bytů s dobou nájmu neurčitou
- 14 bytů s dobou nájmu určitou
- 39 volných bytů

Ve většině případů, po vzájemné dohodě s příslušným spoluvlastníkem objektu, došlo a nadále bude docházet v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb. k jednostrannému zvyšování nájemného.

Specifikum bytů v podílových domech je fakt, že spoluvlastníci mají zájem na pronájmu bytů za nejlepších možných, zejména finančních podmínek. S ohledem na tuto skutečnost bude MČ Praha 1 ve spolupráci se spoluvlastníky pronajímat byty v podílových domech za nejnepříhodnějších podmínek, kterých lze na trhu s nemovitostmi dosáhnout.

### III.8. Byty pronajímáné azylantům

Při pronájmu těchto bytů bylo postupováno v souladu s usnesením vlády ČR, kterým byl schválen podíl jednotlivých krajů na zabezpečení integrace azylantů a dále zásady pro poskytování dotací ze státního rozpočtu ve prospěch obcí prostřednictvím krajů na zajištění bydlení pro azylanty. Následoval proces, při kterém MČ Praha 1 spolupracovala s Hlavním městem Praha a Ministerstvem vnitra ČR, a který končil uzavřením nájemní smlouvy k bytu a následnou žádostí MČ Praha 1 o uvolnění dotace.

Doba nájmu byla sjednána vždy na dobu určitou 5 let s postupnou prolongací o 1 rok, nejdéle však na dobu 10 let, pokud azylant plnil své povinnosti vyplývající ze smlouvy.

Vzhledem k jedinečnosti těchto případů, kdy se jedná o pomoc MČ Praha 1 azylantům v těžké životní situaci a nájemní byly smlouvy uzavírány v souladu s podmínkami Ministerstva vnitra ČR, a to na dobu určitou 10 let, končí tato doba v průběhu roku 2009 a 2010.

MČ Praha 1 na základě žádosti nájemce uzavře nájemní smlouvu na dalších 5 let a následně nájemní smlouvu na dobu neurčitou, přičemž uzavření těchto smluv je podmíněno řádným plněním veškerých povinností vyplývajících pro nájemce z nájemní smlouvy a tím, že nájemce nevlastní nemovitost určenou k bydlení, a dále tím, že nájemce byt užívá k trvalému bydlení

O uzavření těchto smluv je nájemce oprávněn požádat minimálně 6 měsíců před uplynutím doby nájmu. Při dodržení těchto podmínek Rada MČ Praha 1 s nájemcem smlouvu uzavře.

#### IV. NOVÉ BYTY

Za účelem přeměny stávajících nebytových prostor na prostory bytové bude MČ Praha 1 vyhledávat vhodné prostory v jí svěřeném majetku, jejichž přestavbou dojde ke vzniků nových bytů nebo bytových jednotek. Za účelem zvýšení podlahové plochy na území MČ Praha 1 pro bydlení bude MČ Praha 1 i nadále vyhledávat vhodné půdní prostory, jejichž přestavbou dojde ke vzniků nových bytů nebo bytových jednotek.

#### V. ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

V odůvodněných případech, s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu, může kompetentní orgán MČ Praha 1 rozhodnout v souladu se svěřenými kompetencemi o výjimkách z této koncepce.