

# BYTOVÁ POLITIKA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

## BYTOVÝ FOND HL. M. PRAHY

### NESVĚŘENÝ STATUTEM HL. M. PRAHY MĚSTSKÝM ČÁSTEM

Tomáš Trejtnar

Hlavní město Praha nabízí pomoc ve formě bydlení pouze lidem, kteří se dostali nezávisle do tíživé životní situace a přes veškerou svou snahu si nejsou schopni zajistit odpovídající bydlení pomocí vlastních finančních prostředků. Bydlení je poskytováno pouze po dobu této potřeby. Současně jsou aktuálně prováděny kontroly užívání bytového fondu oprávněnými nájemci a vytvářeny nové podmínky podpory bydlení.

## Koncepce bytové politiky hlavního města

Hlavní město Praha poskytuje pomoc ve formě pronájmu obecních bytů v souladu s Koncepcí bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období. Podrobně se Koncepce bytové politiky hl. m. Prahy věnuje situaci v sektoru bydlení zabezpečovaného v rámci obecního bytového fondu, neboť nakládání s tímto bytovým fondem je v přímé kompetenci města a městských částí. Reaguje zejména na přetrvávání dlouhodobých problémů v tomto sektoru. Vychází především z principu odpovědnosti každého jednotlivce a jeho rodiny za uspokojování vlastních bytových potřeb v rámci daných možností. Současně počítá s pomocí, za předem stanovených podmínek, těm obyvatelům hlavního města Prahy, kteří si i přes odpovědný přístup nemohou vlastními silami zajistit přiměřené bydlení a ocitli se v této situaci nezávisle. Umožňuje také uspokojování bytové potřeby občanů, kteří vykonávají činnosti nezbytné pro zabezpečení důležitých funkcí města.

Základním cílem Koncepce bytové politiky hlavního města Prahy tak bylo vytvoření zcela nového systému, který na jedné straně rozšíří možnost občanů postarat se o své bydlení vlastními silami, a na druhé straně podstatně zvýší možnost lépe a efektivněji zajišťovat bydlení pro občany, kteří pomoc města v této komoditě skutečně potřebují. Z hlediska sociální situace je bydlení v obecních bytech určeno pro občany, kteří nejsou schopni dosáhnout prostřednictvím svých finančních prostředků na vlastnické nebo nájemní bydlení tak, jak jej nabízí trh.

Koncepce bytové politiky hlavního města Prahy předpokládá zásadní optimalizaci rozsahu a skladby obecního bytového fondu tak, aby odpovídal výše uvedeným požadavkům. Předpokládá rovněž, že bydlení v obecních bytech na základě sociálních důvodů bude poskytováno pouze po dobu sociální potřeby, a to za nákladové nebo i dotované nájemné. V pravidelných intervalech je povinností nájemníka, tak jako při podání žádosti o byt, dokladovat, že důvody k podání žádosti o nájem obecního bytu přetrvávají. V případě, že dojde k takovým změnám, které budou znamenat překročení parametrů pro nájem obecního bytu (změna sociálního, ekonomického postavení), je nájem ukončen.

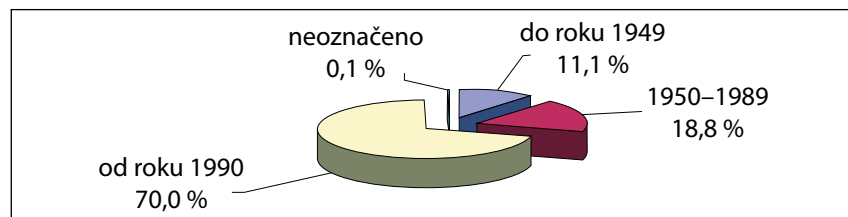
## Struktura bytového fondu hlavního města Prahy

Hlavní město Praha vlastní 11 000 bytů, které nejsou Statutem hlavního

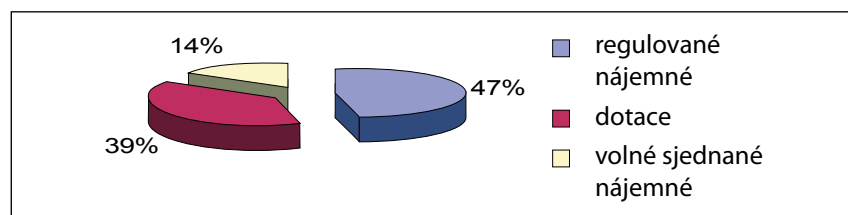
města Prahy svěřeny městským částem. Rozdělení bytového fondu dle stáří a druhu nájemného je uvedeno v grafech 1 a 2.

Nejvíce bytů neschválených Statutem hlavního města Prahy městským částem se nachází v katastrálním území Černý Most (Praha 14), Hlubočepy (Praha 5) a Stodůlky (Praha 13), jedná se celkem o 5 419 bytů (cca 52 % neschváleného bytového fondu). Katastrální území Káraný a Toušev se nalézají mimo území hl. m. Prahy. V bytech, na jejichž výstavbu nebo dostavbu byla hlavnímu městu Praze poskytnuta dotace ze státního fondu na výstavbu nájemních bytů nebo ze státního rozpočtu, je stanoveno nájemné věcně usměrňované.

Z celkového počtu bytů je 503 bytů zvláštního určení (jedná se o byty technicky upravené pro bydlení zdravotně postižených občanů), 588 bytů pro seniory a 45 chráněných bytů (viz dále).



Graf 1: Rozdělení bytového fondu neschváleného Statutem hl. m. Prahy městským částem podle stáří k 30. 4. 2009



Graf 2: Rozdělení bytového fondu neschváleného Statutem hl. m. Prahy městským částem dle druhu nájemného k 30. 4. 2009

Zdroj: Bytový odbor MHMP

Zdroj: Bytový odbor MHMP

## Poskytování bydlení

Hlavní město Praha vychází z principů odpovědnosti každého jednotlivce a jeho rodiny za zabezpečení vlastních bytových potřeb. Bydlení je poskytováno pouze lidem, kteří se nezávisle dostali do tíživé životní situace, lidem, kteří si přes veškerou snahu nejsou schopni zajistit bydlení vlastními prostředky, a to po dobu trvání tíživé životní situace. Hl. m. Praha vlastní cca 11 000 bytů, z nichž v necelých 5 000 bydlí lidé déle než 10 let, a mají nájemní smlouvy na dobu neurčitou (tzv. historické nájemní smlouvy). Město v tomto případě poskytuje pomoc ve formě bydlení lidem, kteří takovou pomoc nepotřebují. Důvodem je nemožnost tyto nájemní smlouvy ukončit. Proto je tato část bytového fondu vhodná pro transformaci – prodej stávajícím klientům. V současné době je projekt transformace bytového fondu dopracováván na základě připomínek členů výboru bytové politiky Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP). Cílem projektu je změna struktury bytového fondu ve prospěch menších úsporných bytů a zvýšení dostupnosti s obecním bytovým fondem.

Finanční prostředky získané jako výnos z prodeje obecního bytového fondu lze investovat např. do odstranění zbývajících zanedbaností obecních bytových domů, do rekonstrukce vyklizených bytových domů v havarijním stavu, pro reprodukci a rekonstrukci bytového fondu, na výstavbu nových bytů a ubytovacích zařízení a pro související rozvojové programy v oblasti bydlení.

## Způsob pronájmu bytů

Přidělování bytů je v souladu s Konceptí bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období.

U žadatelů se zkoumá zejména:

- 1) tíživá finanční situace
  - hlavní město poskytuje bydlení lidem, kteří se nezávisle dostali do tíživé životní situace, a to pouze po dobu potřeby,
- 2) limitované finanční příjmy
  - u žadatelů o byt jsou zkoumány finanční příjmy,
  - byty jsou přidělovány na dobu určitou (2 roky),

- po uplynutí této doby je nutné opětovně doložit finanční příjmy,
- 3) nevlastnění nemovitosti vhodné k bydlení.

Součástí nájemní smlouvy je exekutorský a notářský zápis:

- z důvodu porušování nájemních smluv, velkého počtu neplatičů a narůstajících dluhů na nájemném zaveden nový projekt přidělování bytů,
- nájemní smlouva je podepsána nejprve se správcem domu,
- následně je podepsána podnájemní smlouva s klientem vybraným městskou částí,
- součástí exekutorského a notářského zápisu je souhlas podnájemce s přivolením k vystěhování v případě nedodržení podmínek,
- v tomto režimu již bylo pronajato 545 bytů,
- efekt:
  - nižší dluhy,
  - v případě dluhu výpověď z bytu do 3–4 měsíců (dříve 3–4 let),
  - byty slouží podnájemcům jen po dobu potřeby.

Byty hlavního města Prahy jsou pronajímány:

- 1) organizacím ve veřejném zájmu (dle profesí):
  - usnesení Rady hl. m. Prahy (RHMP) č. 699 ze dne 3. 6. 2008
  - zaměstnancům Magistrátu hl. m. Prahy (MHMP) služební byt, nájemní smlouva na 2 roky
  - ostatním – nájemní smlouva je uzavírána s organizací na 2 roky, následně je s klientem uzavřena podnájemní smlouva s exekutorským a notářským zápisem,
- 2) na základě návrhu městských částí:
  - pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví hl. m. Prahy nesvěřených městským částem jsou zpracována v souladu se schválenou Konceptí bytové politiky hl. m. Prahy pro rok 2004 a navazující období.

## Bydlení pro seniory

Od 1. 1. 2007 nabyt účinnosti nový zákon o sociálních službách č. 108/2006 Sb., dle kterého již domov – penzion pro seniory (určený pro bydlení osob

důchodového věku, kterým nebrání vážné zdravotní problémy vést samostatný život), nepatří mezi zákonem vymezená zařízení sociálních služeb. Aby bývalé penziony pro seniory mohly být v maximální možné míře využívány k původnímu účelu, schválilo hl. m. Praha jejich převedení ze sféry sociálních služeb do sféry hospodaření s obecními byty (usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1514 ze dne 9. 10. 2007 a schválením příslušné majetkové dispoziční změny usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/45 ze dne 25. 10. 2007).

Byty v převedených bývalých penzionech pro seniory jsou i nadále určeny výhradně pro bydlení seniorů (dále jen byty pro seniory). Potřebné sociální služby je možné čerpat prostřednictvím terénní pečovatelské služby.

Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou – 2 roky, se smluvním automatickým obnovováním po 1 roce v následujících 7 letech, podmíněným řádným plněním všech smluvních ujednání nájemcem. To znamená, že nájemce, který bude dodržovat všechna ujednání uvedená v nájemní smlouvě a plnit řádně povinnosti z nich vyplývající, bude moci na základě této nájemní smlouvy užívat byt 9 let, pokud v průběhu tohoto období neukončí nájem bytu z vlastní vůle. Nájemní smlouva obsahuje i zvláštní ustanovení o povinnosti sjednání nového nájemního vztahu po uplynutí 9 let. (Výše popsaným řešením smluvního vztahu se zamezí případnému nežádoucímu přechodu nájmu bytu nebo převodu užívání bytu na osoby, pro které nejsou byty určeny.)

Výše nájemného činí v roce 2009 50 Kč za 1 m<sup>2</sup> započítatelné podlahové plochy bytu měsíčně (všechny místnosti bytu se započítávají celou plochou, balkony, lodžie a sklepní kóje se započítávají polovinou plochy). Od 1. 1. 2010 bude nájemné (nebo při uzavření nové nájemní smlouvy) sjednáno na 60 Kč za 1 m<sup>2</sup> započítatelné podlahové plochy bytu. Následně počínaje rokem 2011 již může být nájemné zvyšováno pouze o inflaci.

V případě nedostatečného příjmu si nájemci mohou požádat o příspěvek na bydlení, který je nově koncipován tak, aby zohledňoval také výši nákladů na bydlení v Praze.

Pro přijetí žádosti o bydlení pro seniory byla shora uvedeným usnesením Rady hl. m. Prahy schválena následující kritéria:

- trvalé bydliště žadatele na území hl. m. Prahy,
- pravidelný měsíční příjem ve výši min. 6 000 Kč,
- věk min. 65 let,
- problematická bytová situace či absence možnosti bydlení (např. nucené vystěhování), nájemní či podnájemní vztah k bydlení, které nevyhovuje potřebám a možnostem žadatele (velikost bytu, jeho nákladnost či bariérovost atd.), popřípadě byt v domě majitele, který prokazatelně neumožňuje nájemci výměnu nákladného bytu za úspornější.

## Chráněné bydlení Libuš

Hlavní město Praha je vlastníkem domu s 45 chráněnými byty, který se nachází v městské části Praha – Libuš. Toto bydlení je určeno pro seniory a zdravotně postižené občany se sníženou soběstačností vyplývající z jejich zdravotního stavu nebo pokročilého věku, kteří v důsledku toho mají zvláštní potřeby v oblasti bydlení.

Jednotlivé žádosti jsou posuzovány dle pravidel stanovených pro pronájem bytů pro seniory a bytů zvláštního určení. Žadatelé musejí splňovat věkovou hranici min. 65 let, mít trvalé bydliště na území hl. m. Prahy, pravidelný měsíční příjem ve výši min. 6 000 Kč a problematickou bytovou situaci – absenci možnosti bydlení (např. nucené vystěhování), současné bydlení (nájemní či podnájemní vztah) nevyhovuje potřebám a možnostem žadatele (velikost bytu, bariéry, vysoké finanční náklady na bydlení apod.).

Při posuzování a hodnocení jednotlivých žádostí je přihlíženo i k tomu, zda si žadatel svoji současnou bytovou a sociální tíseň nezpůsobil tím, že stávající byt převedl na osobu blízkou.

Nájemné je ke dni uzavření nájemní smlouvy sjednáno jako součet částky vypočtené ze sazby ve výši 53,15 Kč za 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně a částky za vybavenost bytu zařizovacími předměty. Nájemné může být upraveno mírou inflace. Započitatelnou podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu a polovina podlahové plochy sklepů, které nejsou místnostmi, balkonů, lodžii a teras. V dalších letech trvání nájemní smlouvy může pronajímatel každoročně k 1. červenci upravit nájemné mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru dvanácti měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou 2 roky, se smluvním automatickým obnovováním po 1 roce v následujících 7 letech, podmíněným řádným plněním všech smluvních ujednání nájemcem. To znamená, že nájemce, který bude dodržovat všechna ujednání v nájemní smlouvě a plnit řádně povinnosti z nich vyplývající, bude moci na základě této nájemní smlouvy užívat byt 9 let, pokud v průběhu tohoto období neukončí nájem bytu z vlastní vůle. Nájemní smlouva obsahuje i zvláštní ustanovení o možnosti sjednání nového nájemního vztahu po uplynutí 9 let. Výše popsaným řešením smluvního vztahu se zamezí případnému nežádoucímu přechodu nájmu bytu nebo převodu užívání bytu na osoby, pro které nejsou byty určeny.

## Nájemné v bytech hlavního města Prahy

Zákon č. 107/2006 Sb. umožnil po více než 7 letech zvyšovat nájemné v bytech s dosud regulovaným nájemným. V některých bytech stejné kvality a ve stejné lokalitě je již několik let nájemné ve výši 55–80 Kč/m<sup>2</sup>. Dochází tak k disproporcím ve výši nájemného vzhledem ke kvalitě bydlení. Regulované nájemné většinou využí-

vají klienti, kteří naši pomoc nepotřebují. Řešením je proto využití zákona č. 107/2006 Sb., který umožňuje vlastníkům bytového fondu jednostranné zvýšení nájemného v letech 2007–2012. Rada hl. m. Prahy rozhodla svým usnesením č. 247 ze dne 27. 2. 2007 o maximálním využití zákona v období do 31. 12. 2009. Usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1709 ze dne 24. 11. 2009 pak bylo rozhodnuto o zvýšení nájemného i pro rok 2010, a to od 1. 4. 2010. O případných dopadech zvyšování nájemného a jejich možných řešení jsou vedena pravidelná jednání se zástupci městských částí. Již v tuto chvíli je hl. m. Praha připraveno pronajímat stávajícím klientům menší a levnější byty (trend je v tuto chvíli opačný).

Důvody zvyšování nájemného:

- stávající nájemné je hluboko pod nákladovou hranicí,
- existují značné a nespravedlivé rozdíly ve výši nájemného vzhledem ke kvalitě bydlení.

Podle zákona č. 107/2006 Sb. není možné zvyšovat nájemné v bytech s „věcně usměrňovaným“ nájemným, tj. nájemné v bytech, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. 6. 1993 a na jejichž financování byla hl. m. Praze poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů. Neexistuje právní předpis, který by umožnil zvyšovat „věcně usměrňované“ nájemné, tím dochází k neopodstatněnému zvýhodnění některých nájemců. Bytový odbor MHMP proto vypracoval řešení a postup při zvyšování „věcně usměrňovaného“ nájemného tak, aby došlo k navýšení nájemného stejným způsobem, jaký umožňuje zákon č. 107/2006 Sb. Tento návrh schválila RHMP svým usnesením č. 802 ze dne 29. 5. 2007. Při zvyšování nájemného je upřednostňována dohoda se stávajícími nájemci bytového fondu. Bytový odbor připravil na návrh radního odpovědného za bytovou problematiku zákon, který by umožňoval zvyšování nájemného i v těchto bytech.

## Zvyšování nájemného

- 1) regulované nájemné – usnesení RHMP č. 247 ze dne 27. 2. 2007:
  - do 31. 12. 2009 v max. výši, jakou umožňuje zákon,
  - usnesení RHMP č. 1709 ze dne 24. 11. 2009: od 1. 4. 2010 do 31. 12. 2010 v max. výši, jakou umožňuje zákon,
- 2) byty s dotací – usnesení RHMP č. 802 ze dne 29. 5. 2007:
  - původní nájemné pod 50 Kč – dodatky (garantováno max. nájemné 60 Kč),
  - původní nájemné 50–70 Kč – vždy k 1. červenci o inflaci:
    - inflace za rok 2006 – 2,5 %
    - inflace za rok 2007 – 2,8 %
    - inflace za rok 2008 – 6,3 %
- 3) byty zvláštního určení jen do 60 Kč.

## Zvyšování nájemného v bytech s dotací a bytech zvláštního určení

- 1) Domy, na jejichž výstavbu byla hl. m. Praze poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo státních fondů na výstavbu nájemních bytů – „domy s dotací“  
Na tyto domy se nevztahuje zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Jedná se o:

- a) domy, ve kterých jsou byty s nájemným nižším než 50 Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně

Hl. m. Praha vlastní 2 472 bytů v těchto domech, nájemné z bytu se pohybuje ve výši 37,07–42,77 Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně.

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu neumožňuje jednostranně zvyšovat nájemné v bytech postavených se státní dotací, a proto rozhodla Rada hl. m. Prahy svým usnesením č. 802 ze dne 29. 5. 2007 o uzavírání dodatků k nájemním smlouvám, ve kterých by bylo na základě vzájemné dohody sjednáno zvyšování nájemného stejným způsobem,

jako by se jednalo o byty s regulovaným nájemným, pouze však do výše 60 Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně.

U bytů, ve kterých je uzavírána nová nájemní smlouva nebo prodlužována doba nájmu, je nájemné sjednáváno ve stejné výši jako v ostatních bytech v domě a současně je v nájemní smlouvě sjednáno jeho zvyšování stejným způsobem jako u nájemců, kteří podepíší dodatek k nájemní smlouvě, avšak s limitem 63 Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně.

- b) domy, ve kterých jsou byty s nájemným ve výši 50–70 Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně

Hl. m. Praha vlastní 1 753 bytů v těchto domech, nájemné se pohybuje ve výši 53,46–60 Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně.

Rada hl. m. Prahy rozhodla svým usnesením č. 802 ze dne 29. 5. 2007 o zvyšování nájemného každoročně k 1. 7. mírou inflace (inflace za rok 2006 činí 2,5 %, za rok 2007 2,8 %, za rok 2008 činí 6,3 %).

- 2) Domy zvláštního určení – kolaudované před rokem 1993

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, neumožňuje jednostranně zvyšovat nájemné v bytech zvláštního určení a v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.

V podmínkách hlavního města Prahy se jedná o bytové domy Kpt. Stránského čp. 995 a 996, Praha 14 – Černý Most (celkem 77 bytů), které byly kolaudovány v roce 1991.

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu neumožňuje jednostranně zvyšovat nájemné v bytech postavených se státní dotací, a proto rozhodla Rada hl. m. Prahy svým

usnesením č. 721 ze dne 3. 6. 2008 o uzavírání dodatků k nájemním smlouvám, ve kterých by bylo na základě vzájemné dohody sjednáno zvyšování nájemného stejným způsobem, jako by se jednalo o byty s regulovaným nájemným, pouze však do výše 60 Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně.

Cíl:

- odstranění disproporcí, nespravedlností a neopodstatněných rozdílů ve výši nájemného v porovnání s kvalitou bydlení;
- někteří nájemci bytů zvláštního určení platí již nyní 60 Kč za m<sup>2</sup> měsíčně, ostatní za srovnatelný byt 37,07 Kč).

## Slevy z nájemného v bytech zvláštního určení a v bytech domů zvláštního určení

Rada hl. m. Prahy schválila svým usnesením č. 721 ze dne 3. 6. 2008 pravidla pro poskytování slev z nájemného v bytech zvláštního určení a v bytech domů zvláštního určení v majetku hl. m. Prahy nesvěceném Statutem hl. m. Prahy městským částem.

Sleva je poskytnuta pouze nájemcům:

- 1) kteří řádně plní povinnosti související s užíváním bytu, zejména včasné a řádně platí nájemné, a to ve výši rozdílu skutečných nákladů na bydlení a normativních nákladů na bydlení<sup>\*)</sup>, max. však do výše 600,-Kč a nejméně 200,- Kč. Vypočtená sleva z nájemného se zaokrouhlí na celé koruny. Slevu z nájemného nelze poskytnout se zpětnou platností (viz tab. 1).
- 2) jejichž nájemné činí minimálně:
  - 50 Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu měsíčně v roce 2009;
  - 60 Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu měsíčně v roce 2010 a následujících letech.
- 3) pokud splňují limitované příjmy (viz tab. 2):

Počet členů domácnosti	1	2	3	4 a více
Výše v Kč	5088	7380	10140	12737

**Tab. 1: Normativní náklady<sup>\*)</sup> – nájemní bydlení v Praze (pro období od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009)**

<sup>\*)</sup> Normativní náklady na bydlení jsou stanoveny jako průměrné náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti. Pro nájemní byty zahrnují částky nájemného v souladu se zákonem o nájmem a pro družstevní byty a byty vlastníků obdobné náklady. Dále jsou do nich zahrnuty ceny služeb a energií. Normativní náklady na bydlení jsou propočítány na přiměřené velikosti bytů pro daný počet osob v nich trvale bydlících a jsou stanoveny pro kalendářní rok.

Počet členů domácnosti	1	2	3	4 a více
Násobek průměrné měsíční mzdy v hl. m. Praze za minulý rok <sup>*)</sup>	do 0,55	do 0,75	do 1,0	do 1,3

**Tab. 2**

<sup>\*)</sup> Údaj zveřejňovaný Českým statistickým úřadem.

Poznámka: Pro žádosti o slevu z nájemného podané v prvním pololetí kalendářního roku se vychází z průměrné mzdy v hl. m. Praze v roce předminulém. Do příjmu se nezapočítávají dávky hmotné nouze a dávka příspěvek na péči.

Sleva z nájemného je podle těchto pravidel poskytována od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla žádost splňující všechny předepsané podmínky nutné pro poskytnutí slevy z nájemného doručena bytovému odboru Magistrátu hl. m. Prahy, nejdříve však po 15 dnech od obdržení této žádosti.

O přiznání slevy z nájemného dle těchto pravidel rozhoduje bytový odbor Magistrátu hl. m. Prahy.

Nájemce, jemuž byla poskytnuta sleva z nájemného, je povinen do 15 kalendářních dní oznámit bytovému odboru Magistrátu hl. m. Prahy každou změnu, která má vliv na poskytnutí slevy nebo stanovení její výše. Za takovou změnu se považuje zejména změna výše skutečných nákladů na bydlení, změna počtu členů domácnosti a změna výše celkového příjmu domácnosti. Uvedení nesprávných údajů nebo zatajení změn dle předchozího odstavce se považuje za hrubé porušení podmínek poskytnutí slevy z nájemného. Nájemce v takovém případě:

- automaticky ztrácí nárok na slevu z nájmu dle těchto pravidel;
- je povinen nejpozději do 30 kalendářních dní vrátit pronajímateli částku, která se rovná výši poskytnuté slevy za období, ve kterém nájemce z důvodů poskytnutí ne-

správných údajů nebo neoznámení změn na slevu neměl nárok.

Pro poskytnutí slevy z nájemného v bytech zvláštního určení a v bytech domů zvláštního určení musí žadatel splnit tyto podmínky:

1. Žádost o slevu z nájemného doložit dokladem o výši příjmu domácnosti a dokladem o výši nákladů na bydlení.
2. Podepsat čestné prohlášení o pravdivosti údajů uvedených v žádosti a o seznámení s podmínkami pro poskytování této slevy.

### Směny bytů

Bytový odbor Magistrátu hl. m. Prahy provozuje systém umožňující směnu obecních bytů, který by měl pomoci zejména lidem, kteří se v souvislosti se zvyšováním nájemného mohou dostat do situace, kdy nebudou schopni vlastními finančními prostředky uhradit nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu, a kteří budou žádat o byt menší nebo v jiné, méně drahé lokalitě hlavního města Prahy.

V případě zájmu o zprostředkování výměny obecního bytu žadatel zapíše do připraveného formuláře požadavky, které v co největší míře vystihují jeho potřeby (jako je velikost bytu, plocha bytu, lokalita nebo výše nájmu současného bytu a požadovaného bytu).

Dotazník je po kontrole a prověření stávajících nájemců (například o bezdlužnosti, nevlastnění nemovitého majetku vhodného k bydlení a dalších kritérii) zapracován do systému směn bytů. V případě odpovídající nabídky jsou žadatelé informováni.

Uvedením nepravdivých údajů je žádost trvale vyřazena. Pokud třikrát zájemce odmítne nabízenou směnu, je žádost ze systému aktivního vyhledávání vyřazena na dobu 12 měsíců.

### Spolupráce s městskými částmi v revitalizaci panelových domů

Vzhledem k nedostatku disponibilních finančních prostředků není plnohodnotně naplňováno programové prohlášení ve smyslu revitalizace panelových domů. V rozmezí let 2006–2007 byly realizovány samostatné projekty, např. v Praze 6 – Nevanova a Laudova ul., v rozsahu celých domů, tj. komplexní regenerace + nástavba, tj. zateplení obvodového pláště včetně zasklení lodžii, kompletní výměna oken, výměna páteřních rozvodů ZTI, EL, VZT, zastřešení vstupů apod., obdobně v Praze 5 – Wassermanova ul. č. p. 1043 zateplení obvodového pláště a výměna oken, a dále dílčí rekonstrukce a havarijní opravy (zejména rekonstrukce bytových jader, výměna oken, např. P-9 Vašátkova č. p. 1015-1019, P-13 Borovanského č. p. 2377-2379, zateplení obvodových plášťů, např. P-4 Kloknerova ul., P-5 Pivcova a Wassermanova ul. apod.). V roce 2008 jsou vzhledem k limitu finančních prostředků realizovány zejména havarijní rekonstrukce bytových jader. Projekty zateplení obvodových plášťů zůstávají ze stejného důvodu nerealizovány.

## **Důsledný postih neoprávněných uživatelů obecních bytů a neplatičů nájemného**

- hl. m. Praha poskytuje pomoc ve formě bydlení více než 11 000 rodinám, v mnoha případech však dochází ke zneužívání této pomoci ze strany města (neplacení nájemného, nezákonné podnájímání atd.),
- bytový odbor MHMP proto připravil několik dlouhodobých opatření a nástrojů, jejichž cílem je snížit zneužívání pomoci poskytované formou bydlení,
- k zabezpečení postihu neoprávněných uživatelů bytů využívá bytový odbor MHMP:

1) Šetření detektivních kanceláří, které jsou schopny kontrolovat zejména:

- způsob a oprávněnost užívání bytu,
- splnění podmínek přechodu nájmu,
- splnění podmínek výměn bytů atd.,

Ve více než 95 % se potvrdilo zneužívání bytového fondu stávajícími nájemci.

2) Podnájemní smlouvy s exekutorským zápisem:

- v odůvodněných případech jsou smlouvy o nájmu bytu uzavírány se správní firmou,
- správní firma následně uzavírá s vybraným žadatelem podnájemní smlouvu,
- součástí podnájemní smlouvy je exekutorský zápis, kterým podnájemce svolí k nařízení a provedení exekuce nebo výkonu rozhodnutí vyklidit byt při neplnění podmínek podnájmu.

Efekt:

- nedochází k porušování podmínek poskytnutí bydlení:
  - 0 Kč dluh na nájmem,
  - nemožnost přechodu nájmu,
  - nemožnost výměny bytu,
- efektivnější využití bytového fondu,
- zlepšení výkonu vlastnických práv,
- zvýšil se počet uvolňovaných bytů z 1,3 % na 2,5 %,
- minimální porušování podnájemních smluv.

3) Změna občanského zákoníku (§711) účinná od 31. 3. 2006, kdy je umožněno v zákonem stanovených případech vypovědět nájem bez přivolení soudu:

- je účinným nástrojem zejména vůči neplatičům nájemného,
- došlo ke zkrácení doby vedoucí k vyklizení bytu z několika let na několik měsíců.

4) Kontrola užívání bytů:

- bytový odbor MHMP vypsál výběrové řízení na komplexní prověření užívání bytového fondu v majetku hlavního města Prahy nesvěřeného Statutem hl. m. Prahy městským částem oprávněnými nájemci,
- předmětem auditu užívání bytů HMP bylo místní šetření faktického stavu užívání bytů HMP a porovnání dispozic těchto bytů uvedených v evidenčních listech s faktickým stavem.

Tento audit již byl ukončen.

5) V současné době je realizována kontrola dalších více než 2000 bytových jednotek.

Podrobné informace jsou k nalezení na webových stránkách bytového odboru Magistrátu hlavního města Prahy: <http://www.praha-mesto.cz/byty>.

*Mgr. Tomáš Trejtnar  
Bytový odbor  
Magistrát hl. m. Prahy*

### ENGLISH ABSTRACT

#### **The Housing Policy of the Capital City of Prague**

#### **The Housing Stock of the Capital City of Prague not Entrusted to Urban Neighbourhoods of the Capital City of Prague by the Statute of the Capital City of Prague, by Tomáš Trejtnar**

The Capital City of Prague offers help in form of housing only to people who got not by their own fault into a difficult social situation and who in spite of all their efforts were not able to ensure an appropriate housing by their own financial means. The housing is being provided only over the period of neediness. At the same time, regular controls of dwelling stock by authorized tenants are carried out and new conditions of housing support are created.