

## **Závazný postup při pronajímání startovacích bytů v domech ve vlastnictví hlavního města Prahy svěřených městské části Praha 4**

schválený usnesením Rady městské části Praha 4 číslo 12R- 452/2012 ze dne 2.5.2012 a novelizovaný usnesením Rady městské části Praha 4 číslo 26R-1212/2012 ze dne 17.10.2012, usnesením Rady městské části Praha 4 č.15R-638/2013 ze dne 29.5.2013, usnesením Rady městské části Praha 4 č. 38R-1626/2013 ze dne 18.12.2013, usnesením Rady městské části Praha 4 č. 23R-948/2015 ze dne 7.10.2015, usnesením Rady MČ Praha 4 č. 6R-308/2016 ze dne 23.3.2016 a usnesením Rady městské části Praha 4 č. 17R-972/2016 ze dne 21.9.2016

### **Čl. 1 Úvodní ustanovení**

Tato pravidla upravují postup při pronajímání tzv. „startovacích bytů“, které jsou ve vlastnictví městské části Praha 4.

Startovacími byty se ve smyslu tohoto postupu rozumí byty, které jsou určeny pro manžele s nezletilým dítětem (dětmi) nebo nesezdané partnery s nezletilým dítětem (dětmi) k zajištění bytové situace na začátku společného soužití a rodiče samoživitele.

### **Čl. 2 Předmět nájmu**

Předmětem nájmu jsou byty v bytovém domě na adrese Roztylské náměstí 2774 a Roztylské náměstí 2775, Praha 4 – Záběhllice v majetku městské části Praha 4.

Jedná se o 43 standardních bytů o velikosti 1 + kk, 1+1, 2 +kk, 2+1 a o velikosti 3+kk.

5 bytů	1 + kk	o velikosti cca 26 m <sup>2</sup>
7 bytů	2 + kk	o velikosti cca 35 m <sup>2</sup>
10 bytů	2 + kk	o velikosti cca 50 m <sup>2</sup>
20 bytů	2 + 1	o velikosti cca 53 m <sup>2</sup>
1 byt	3 + kk	o velikosti cca 58 m <sup>2</sup>

### **Čl. 3 Doba nájmu startovacího bytu**

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to vždy na 1 rok s opakovaným automatickým prodloužením maximálně na 4 roky, pokud jedna ze smluvních stran nedoručí druhé straně písemný nesouhlas s prodloužením nájmu. Před uplynutím čtyřleté doby nájmu lze nájem ukončit též dohodou. *(např. ze strany pronajímatele při zjištění porušení povinností nebo při zamlčení změny životních poměrů nájemce např. zatajením vlastního bydlení, nebo ze strany nájemce např. v případě pořízení vlastního bydlení nebo nutnosti většího bytu nebo stěhování za prací).*

## Čl. 4 Nájemné startovacího bytu

Výše nájemného za 1 m<sup>2</sup>/měsíc se stanoví rozhodnutím Rady MČ Praha 4.

## Čl. 5 Podmínky nájmu startovacího bytu

1. Budoucí nájemce je povinen pravdivě a úplně vyplnit žádost o nájem startovacího bytu dle čl. 6 tohoto závazného postupu.
2. Budoucí nájemce je povinen složit ve prospěch účtu pronajímatele peněžitou jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, a to takto: 1. část jistoty ve výši měsíčního nájemného bude složena společně s nájemným za první měsíc trvání nájemního vztahu, 2. část jistoty ve výši měsíčního nájemného bude složena společně s nájemným za třináctý měsíc trvání nájemního vztahu a 3. část jistoty bude složena společně s nájemným za dvacátý pátý měsíc trvání nájemního vztahu, tzn. ve třech platbách společně s nájemným v měsíci ročního výročí uzavření nájemní smlouvy. Účelem peněžité jistoty je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele souvisejících s nájmem bytu, které vzniknou zejména z titulu dluhu na nájmem a na službách, dluhu na vyúčtování služeb, náhrady škody za poškození pronajatého bytu či domu a jejich vybavení, škody spočívající v ušlém zisku pronajímatele v důsledku pronajímatelem poskytnuté slevy na nájmem nebo službách ostatním nájemcům v domě zapříčiněné neoprávněným jednáním nájemce, dále úhrady pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty, bezdůvodného obohacení nebo náhradního plnění pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem či uvedení předmětu nájmu do původního stavu. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel.
3. Po uplynutí sjednané doby nájmu je nájemce povinen k poslednímu dni trvání nájemního vztahu byt předat zpět pronajímateli, a to ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý byt se vším příslušenstvím a součástmi pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, pouze s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. *(v nájemní smlouvě bude podrobně stanoveno v jaké stavu je nájemce povinen byt předat, např. začištění otvorů ve zdech po obrazech, poličkách, vymalování bytu, a v případě montáže napevno doplňkových předmětů do obkladu a zdi koupelny, WC a kuchyně.)*
4. V případě, že při předání bytu po ukončení nájemního vztahu bude zjištěno, že byt není ve stavu způsobilém k řádnému užívání, není pronajímatel povinen byt převzít a nyní již bývalý nájemce bude vyzván, aby nejpozději do 7 kalendářních dnů, závady v bytě odstranil. Pokud závady nebudou ve stanoveném termínu odstraněny, opravy bytu budou provedeny pronajímatelem, na náklady bývalého nájemce ze složené peněžité jistoty.
5. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 60 dnů po vyklizení a předání bytu nájemcem pronajímateli, vyplatí nájemci peněžitou jistotu, pokud nedojde k jejímu čerpání. Peněžítá jistota je vyplacena spolu s úroky. Peněžítá jistota je úročena od jejího složení diskontní sazbou ČNB jednoduchým úročením.

## Čl. 6 Žádost o uzavření nájmu startovacího bytu

1. Žádosti se evidují v seznamu žadatelů o nájem startovacích bytů u odboru obecního majetku Úřadu městské části Praha 4 (dále jen OOM), oddělení hospodaření s byty.
2. Žádost o nájem startovacího bytu může být podána za níže uvedených podmínek:
  - a) žadatelé jsou manželé s nezletilým dítětem (dětmi) nebo nesezdaní partneři s nezletilým dítětem (dětmi) nebo rodič samoživitel; alespoň jeden z manželů, partnerů nebo rodič samoživitel je ve věku 18- 35 let,
  - b) žadatelé jsou způsobilí k právním úkonům,
  - c) alespoň jeden ze žadatelů je přihlášen k trvalému pobytu na území MČ Praha 4 a byl přihlášen k trvalému pobytu na území MČ Praha 4 minimálně 2 roky před podáním žádosti,
  - d) žadatelé ani členové domácnosti nemají vlastnické, spoluvlastnické, nájemní nebo věcné právo k užívání jiného bytu nebo domu ani nejsou společníky ve společnosti, kde vlastnictví obchodního podílu je spojeno s právem užívat byt,
  - e) pokud jsou žadatelé nájemci bytu a Rada MČ rozhodla o uzavření nájemní smlouvy ke startovacímu bytu, doloží před jejím podpisem, nejpozději však do 30 dnů od doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy, dohodu o ukončení nájmu dosud užívaného bytu,
  - f) žadatelé ani členové domácnosti nevlastní žádný nemovitý majetek s výjimkou případů, kdy jde o vlastnictví nemovitého majetku, který není využitelný pro bydlení anebo k zajištění bydlení vlastními prostředky žadatele,
  - g) žadatelé dali souhlas ke zpracování údajů uvedených v žádosti ve smyslu z.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění,
  - h) žadatelé podávají žádost o pronájem startovacího bytu na formuláři „Žádost o pronájem startovacího bytu v majetku MČ Praha 4“,
  - i) vyplněná žádost včetně příloh je předána do podatelny nebo zaslána Úřadu MČ Praha 4, odbor obecního majetku na předepsaném formuláři,
  - j) formulář žádosti musí být kompletně vyplněn a opatřen podpisem. V případě podání neúplné žádosti, bude žadatel vyzván k jejímu doplnění, a pokud tak neučiní ve lhůtě 15 dnů od doručení výzvy, bude jeho žádost vyřazena a vrácena zpět,
  - k) žádost bude obsahovat prokazatelně doložené údaje obou manželů/partnerů a dětí s podepsaným prohlášením pravdivosti včetně výpisů z katastru nemovitostí,
  - l) nájemce je povinen do 30 dnů od uzavření nájemní smlouvy přihlásit se k trvalému pobytu na adrese pronajatého bytu, tedy na území městské části Praha 4,

- m) žádost o nájem startovacího bytu nemohou podávat současní nebo bývalí nájemci startovacích bytů v majetku MČ Praha 4,
  - n) žádný z žadatelů nemá záznam v rejstříku trestů,
  - o) k žádosti bude doloženo potvrzení o výši příjmů za posledních 12 měsíců a dále prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů a o dluzích všech členů budoucí domácnosti žadatele (doložení příjmů prokazující schopnost hradit stanovené nájemné).
3. Zásadně nelze uzavřít nájemní smlouvu se žadatelem, který má splatné pohledávky vůči MČ P4, popř. jiným prokazatelným způsobem poškozují MČ P4 na jejich právech a zájmech.
  4. Změnu údajů uvedených v žádosti o pronájem startovacího bytu, je žadatel povinen oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
  5. OOM provede kontrolu podaných žádostí o byt, zda splňují předepsaná kritéria a tyto žádosti OOM předloží věcně příslušné komisi, která při splnění stanovených podmínek osvědčí jejich zařazení v seznamu uchazečů o nájem startovacího bytu.
  6. OOM oznámí žadateli do 30 dnů po projednání žádosti ve věcně příslušné komisi, zda je zařazen do seznamu žadatelů, případně z jakého důvodu nebude jeho žádost evidována.

## **Čl. 7**

### **Vyřazení ze seznamu žadatelů o nájem startovacího bytu**

1. Ze seznamu žadatelů o nájem startovacího bytu bude žadatel vyřazen, pokud:
  - a) uvedl nesprávné nebo nepravdivé údaje, neoznámil změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti,
  - b) přestal splňovat některou z podmínek uvedených ve čl. 6 odst. 2,
  - c) protiprávně obsadil byt nebo neplatí nájemné v dosud užívaném bytě, hrubě porušuje dobré mravy v domě,
  - d) žadatel(ka) nebo jeho/její manžel(ka), partner(ka) žijící s ním v jedné domácnosti má dluh vůči městské části Praha 4 a dluh nebyl uhrazen ani do 30 dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení,
  - e) bez závažných důvodů neuzavře do 15 dnů od doručení výzvy nájemní smlouvu na byt přiměřený jeho žádosti,
  - f) odvolal souhlas ke zpracování osobních údajů uvedených v žádosti.
2. O vyřazení ze seznamu rozhoduje věcně příslušná komise na základě doporučení odboru obecního majetku. Rozhodnutí o vyřazení bude žadateli oznámeno písemně do

30 dnů od projednání věcně příslušnou komisí. V oznámení bude uveden důvod vyřazení.

## **Čl. 8**

### **Nájem startovacích bytů**

1. O nájmu startovacího bytu rozhoduje vždy Rada městské části Praha 4 na doporučení věcně příslušné komise Rady městské části Praha 4.
2. Rozhodnutí Rady městské části Praha 4 bude žadateli oznámeno písemně doporučeným dopisem do 15 dnů od jejího rozhodnutí.
3. Nájemní smlouvu musí žadatel uzavřít nejpozději do 15 dnů od doručení písemného oznámení o rozhodnutí Rady městské části Praha 4, jinak bude k podpisu nájemní smlouvy vyzván první náhradník. V případě, že ani první náhradník neuzavře nájemní smlouvu ve lhůtě 15 dnů, bude k podpisu nájemní smlouvy vyzván druhý náhradník.
4. Nájemce je povinen vlastním nákladem zabezpečovat drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.
5. Nájemce je oprávněn provést montáž vlastních doplňkových předmětů napevno do obkladů a zdí koupelny, WC a kuchyně, (např. zrcadlo, držáky na mýdlo, ručníky, zubní kartáčky, kelímky, utěrky apod.) avšak za podmínky, že po skončení nájmu namontované vybavení v bytě ponechá.

## **Čl. 9**

### **Hodnocení žádostí**

1. Nabídka skupin bytů podle typu bude zveřejněna na úřední desce Úřadu městské části Praha 4 po dobu nejméně 20 dnů s termínem, do kdy musí být žádosti doručeny do podatelny Úřadu městské části Praha 4.
2. OOM posoudí jednotlivé žádosti dle Radou městské části Praha 4 stanovených kritérií a zaznamená došlé žádosti spolu s jejich stručným popisem do písemného záznamu s uvedením data doručení do podatelny Úřadu městské části Praha 4.
3. Seznam žadatelů včetně jejich žádostí a seznam volných bytů budou předloženy věcně příslušné komisi, která provede kontrolu podkladů předaných jí OOM na svém nejbližším zasedání následujícím po předání podkladů. Komise vyjádří svoje stanovisko k podkladům předaným jí OOM a písemným záznamem osvědčí seznam zájemců splňujících kritéria pro uzavření nájemní smlouvy k bytu.
4. Výběr budoucích nájemců konkrétního bytu a náhradníků se provede losováním za dozoru členů věcně příslušné komise.
5. O případných námitkách proti losování rozhoduje věcně příslušná komise na svém zasedání.

6. Průběh a výsledek losování doplní věcně příslušná komise do zápisu ze svého jednání, ve kterém doporučí Radě městské části Praha 4 uzavření nájemní smlouvy s konkrétním žadatelem a schválení náhradníků.
7. Rada městské části Praha 4 rozhodne svým usnesením o konkrétním nájemci konkrétního bytu včetně náhradníků. Na základě usnesení Rady městské části Praha 4 OOM vypracuje nájemní smlouvu. Žadatel je povinen uzavřít nájemní smlouvu nejpozději do 15 dnů od doručení písemného oznámení o rozhodnutí Rady městské části Praha 4. V případě, že tak neučiní, má se za to, že o pronájem bytu již nemá zájem.
8. Pokud Rada městské části Praha 4 zjistí do okamžiku uzavření nájemní smlouvy s vybraným žadatelem, že žadatel o nájem startovacího bytu uvedl v žádosti nepravdivé či neúplné údaje, zruší své rozhodnutí a rozhodne o uzavření nájemní smlouvy s náhradníkem, který bude splňovat všechny stanovené podmínky.
9. V případě, že se budoucí nájemce bez řádné omluvy k uzavření smlouvy nedostaví, má se za to, že o nájem bytu již nemá zájem. V případě podání nové žádosti v průběhu následujících dvou kalendářních let nebude k této žádosti přihlíženo a bude ze seznamu žadatelů vyřazen.

## **Čl. 10**

### **Organizace a průběh losování budoucích nájemců startovacích bytů a jejich náhradníků**

1. Losování budoucích nájemců startovacích bytů a jejich náhradníků se uskuteční v každém případě.
2. Losování se uskuteční na veřejně přístupném místě za účasti losovaných, kteří budou o termínu losování s dostatečným předstihem písemně (e-mailem) vyrozuměni.
3. Losovatelem bude každý z žadatelů zastoupený jedním z manželů nebo partnerů.
4. V případě, že se žadatelé nemohou osobně dostavit v určený termín k losování, mohou za sebe zmocnit k losování jinou osobu. Plná moc nemusí být ověřena.
5. Způsob losování:
  - a) žadatelé zastoupení jedním z manželů nebo partnerů si nejdříve při registraci účasti vylosují pořadí, v jakém budou přistupovat k losování,
  - b) následně si sami žadatelé losují konkrétní byt nebo náhradní pořadí a to z počtu žadatelů o konkrétní typ bytu v pořadí vylosovaném při registraci účasti podle pořadových čísel,
  - c) před losováním se vyhlásí skupina bytů daného typu, jejich počet, počet žadatelů,
  - d) do losovacího osudí se vloží počet losovacích předmětů v počtu žadatelů o konkrétní typ bytu, z tohoto počtu bude jinak odlišen nebo označen příslušný

počet losovacích předmětů v počtu bytů konkrétního typu a jinak odlišeny nebo označeny dva losovací předměty pro náhradníky (náhradní pořadí),

- e) následuje losování stejným způsobem dalších budoucích nájemců z žadatelů o nájem bytu konkrétního typu.

## Čl. 11

### Závěrečná ustanovení

1. Tento závazný postup ve znění usnesení Rady městské části Praha 4 č. 26R-1212/2012 ze dne 17.10.2012, usnesení č. 15R-638/2013 ze dne 29.5.2013, usnesení č. 38R-1626/2013 ze dne 18.12.2013, usnesení č. 23R-948/2015 ze dne 7.10.2015, usnesení č. 6R-308/2016 ze dne 23.3.2016 a usnesení č. 17R-972/2016 ze dne 21.9.2016 nabývá účinnosti dne 21.9.2016.
2. Nedílnou přílohou tohoto „Závazného postupu“ je:
  - nájemní smlouva – vzor
  - formulář k podání žádosti o nájem startovacího bytu
  - souhlas se zpracováním osobních údajů
  - náležitosti k žádosti o nájem startovacího bytu

---

Mgr. Petr Štěpánek, CSc.  
starosta MČ Praha 4

---

Ing. Michal Kárník  
tajemník Úřadu MČ Praha 4