



ZÁSADY K PRONÁJMU BYTŮ VE SVĚŘENÉ SPRÁVĚ MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 14

účinné od 11. 1. 2022

Obsah

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ	3
2. ZPŮSOBY PRONÁJMU BYTŮ MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 14.....	4
2.1 PRONÁJEM/PODNAJEM BYTŮ V PROGRAMU SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ.....	5
2.2 PRONÁJEM BYTŮ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU.....	9
2.3 PRONÁJEM BYTŮ ZA NEJVYŠŠÍ NABÍDKU NÁJMENÉHO – LICITACE A PRONÁJEM BYTŮ ZA PODMÍNKY ODKOUPENÍ POHLEDÁVKY ZA NEJVYŠŠÍ CENU	10
2.4. PŘIDĚLOVÁNÍ UVOLNĚNÝCH BYTŮ ZA PODMÍNKY VRÁCENÍ STÁVAJÍCÍHO BYTU	15
4. SOUHLAS S PŘIJETÍM DALŠÍ OSOBY DO BYTU, OZNAMOVACÍ POVINNOST	16
5. DOBROVOLNÁ VÝMĚNA BYTŮ	17
6. PODNÁJEM BYTU (ČÁSTI BYTU).....	20
7. PŘECHOD NÁJMU BYTU	17
8. NÁJEM BYTU SOUVISEJÍCÍ S PŘECHODEM NÁJMU BYTU.....	21

1. Úvodní ustanovení

Městská část Praha 14 (dále také jen „MČP14“). pronajímá obecní byty za níže uvedených podmínek a v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“, nebo „OZ“) a předpisů souvisejících s hospodařením s byty z obecního bytového fondu (dále jen „obecní byty“, nebo „byty“). Tyto zásady k pronájmu bytů určují postup žadatelů o pronájem bytů, vymezují kompetence orgánů městské části Praha 14 a způsob hodnocení žádostí. Nájem bytu upravuje zejména § 2235 a násl. občanského zákoníku. Bytem se ve smyslu § 2236 OZ rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

Městská část Praha 14 rozlišuje pro účel pronájmu svých bytů několik kategorií poskytovaných nájmu, resp. způsobů pronájmu bytů městské části Praha 14. Na základě těchto zásad vykonává městská část Praha 14 svou bytovou politiku založenou na principech otevřenosti, rovného přístupu, nediskriminace a podpoře řešení některých identifikovaných a uznaných nežádoucích jevů v sociologickém složení obyvatelstva.

V Zásadách jsou zejména promítnuty podmínky podpory vyváženého rozvoje městské části Praha 14, udržení pozitivního charakteru demografického složení, Lokální koncepce sociálního bydlení a zjištění z provedených analýz vzniklých v rámci projektu „Pilotní ověření implementace systému sociálního bydlení na lokální úrovni v městské části Praha 14“ reg. č. CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_008/0007315, financovaného z Operačního programu Zaměstnanost.

Tyto zásady byly schváleny usnesením Rady městské části Praha 14 č. ~~XY~~ RMČ/2022 ze dne 10. 1. 2022 a zrušují a nahrazují v plném rozsahu Zásady k pronájmu bytů ve svěřené správě městské části Praha 14 účinné ode dne 1. 4. 2020 a které byly schváleny usnesením Rady městské části Praha 14 č. 134/RMČ/2020 ze dne 16. 3. 2020

Tyto zásady nabývají účinnosti od **11. 1. 2022**.

2. Způsoby pronájmu bytů městské části Praha 14

1. Pronájem/podnájem bytů v programu sociálního bydlení
2. Pronájem bytů ve veřejném zájmu
3. Pronájem bytů za nejvyšší nabídku nájemného a pronájem bytů za podmínky odkoupení pohledávky za nejvyšší cenu
4. Pronájem/podnájem bytu za nájem blížící se tržnímu nájemnému v případě přechodu nájmu bytu

O zařazení bytu do dané kategorie rozhoduje Rada městské části Praha 14.

Rada městské části Praha 14 rozhoduje o přidělení jednotlivých bytů dle výše uvedených skupin s přihlédnutím k doporučení Bytové komise Rady městské části Praha 14.

V případě, že je rozhodnuto o zveřejnění záměru k pronájmu bytu, ten se zpravidla zveřejňuje na úřední desce Úřadu městské části Praha 14 (ÚMČP14), webové stránce městské části Praha 14, webové stránce Správy majetku Praha 14, a.s., časopisu Čtrnáctka, popřípadě dalším vhodným způsobem.

Rada městské části Praha 14 je oprávněna posoudit jednotlivé případy individuálně a rozhodnout o přidělení bytu, aniž by byly splněny podmínky těchto zásad.

Městská část Praha 14 dle příkazní smlouvy pověřila společnost Správa majetku Praha 14, a.s. správou svého bytového fondu včetně agendy přidělování bytů dle těchto zásad.

Žádosti o přidělení bytu (a další žádosti dle těchto zásad) se podávají prostřednictvím společnosti Správa majetku Praha 14, a.s. Veškeré informace (i seznam volných bytů), včetně vzorů dokumentů, jsou uvedeny také na webových stránkách www.smp14.cz.

Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání především na dobu určitou (zpravidla na jeden rok s možností prodloužení na další období) nebo na dobu neurčitou.

Na přidělení bytů z bytového fondu městské části Praha 14 není právní nárok.

2.1 Pronájem/podnájem bytů v Programu sociálního bydlení

Program sociálního bydlení je tvořen třemi stupni. Primárním cílem prvních dvou stupňů (krizové bydlení, prostupné bydlení) je zlepšení bytové situace klientů a jejich zmocnění k samostatnému bydlení pomocí zvýšení vlastních kompetencí. Byty v obou stupních se nachází v bytovém domě Broumarská. Třetí stupeň (dostupné bydlení) je nastaven jako kompenzace ztíženého přístupu k trhu práce a trhu s bydlením pro dané skupiny klientů.

1. stupeň – Krizové bydlení

Krizové bydlení je krátkodobá forma bydlení určená osobám (párům či rodinám), které jsou akutně ohroženy ztrátou bydlení, nebo již o bydlení přišly. Cílem je okamžitá pomoc těmto osobám, stabilizace jejich situace a podpora v nalezení návazné formy bydlení.

Tento stupeň bydlení je určen osoby, které mají snížené některé kompetence k samostatnému hospodaření, k péči o domácnost a sousedskému soužití z vnějších i vnitřních příčin, a z těchto důvodů je pro ně běžné bydlení nedostupné. Dále osoby, které jsou diskriminovány na trhu s bydlením. Osoby bez střechy, bez bytu, v nejistém bydlení a nevyhovujícím bydlení.

Tento stupeň Programu je svázán s podporou sociálního pracovníka, jejíž intenzita se nastavuje podle potřeb klienta. Program je nastaven tak, aby klienty nepřetížil a vytvořil prostor pro stabilizaci jejich sociální situace.

Podmínky žadatelů

- občan ČR, EU, či jiného státu s legálním dlouhodobým trvalým pobytem na území ČR
- pobyt na území městské části Praha 14 po dobu minimálně 3 let
- zájemce není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k bydlení v odpovídajícím technickém a hygienickém stavu na území ČR, nebo nemá možnost přístupu k nemovitosti

Žadatelé doloží

- řádně vyplněnou žádost
- Čestné prohlášení o splnění shora uvedených podmínek
- výpis vlastnictví nemovitého majetku v ČR – ne starší než 90 dnů – originál nebo ověřená kopie
- písemný souhlas s poskytnutím svých některých (citlivých) osobních údajů ke zpracování a totéž platí i u osob, které se s ním budou do bytu stěhovat (ne starší 18 let);
- čestné prohlášení o tom, že si nejpozději do 2 měsíců od uzavření (pod)nájemní smlouvy zřídí žadatel k bytu trvalý pobyt

Popis průběhu vyřízení žádosti:

Žádost o byt se podává v písemné podobě odboru sociálních věcí a zdravotnictví Úřadu městské části Praha 14 (OSVZ) na základě výzvy sociálního pracovníka, se kterým klient spolupracuje.

Za účelem posouzení žádosti OSVZ svolá pracovní skupinu, jejímiž členy jsou sociální pracovníci, koordinátor Programu sociálního bydlení, vedoucí oddělení sociální pomoci a prevence a vedoucí OSVZ. Detailní postup hodnocení žádosti je upraven „metodikou hodnocení bytové nouze pro program sociálního bydlení“.

Žádosti, které splní podmínky pronájmu/podnájmu v 1. nebo 2. stupni Sociálního bydlení, předloží OSVZ ke schválení Radě městské části Praha 14, která rozhodne o přidělení bytu formou pronájmu/podnájmu.

2. stupeň – Prostupné bydlení

Prostupné bydlení na Broumarské je forma bydlení určená osobám (párům či rodinám), které jsou ohroženy ztrátou bydlení, nebo již o bydlení přišly. Cílem podpora těchto osob vedoucí ke stabilizaci jejich situace a podpora v nalezení návazné formy bydlení. V rámci prostupného bydlení je povinná spolupráce se sociálním pracovníkem.

Tento stupeň bydlení je určen pro osoby, které mají snížené některé kompetence k samostatnému hospodaření, k péči o domácnost a sousedskému soužití z vnějších i vnitřních příčin, a z těchto důvodů je pro ně běžné bydlení nedostupné. Dále osoby, které jsou diskriminovány na trhu s bydlením. Program prostupného bydlení je také určen i osobám bydlícím v Krizovém bydlení.

Podmínky žadatelů

- občan ČR, EU, či jiného státu s legálním dlouhodobým trvalým pobytem na území ČR
- pobyt na území městské části Praha 14 po dobu minimálně 3 let
- žadatel není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k bydlení v odpovídajícím technickém a hygienickém stavu na území ČR, nebo nemá možnost přístupu k nemovitosti
- žadatel má reálné vyhlídky na pracovním trhu s přihlédnutím k jeho aktuální zdravotní a sociální situaci
- ze strany MČP14 s žadatelem nebyl v posledních 2 letech ukončen nájemní vztah výpovědí z nájmu z důvodů porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem uvedeným v § 2291 odst. 2 OZ.

Žadatel doloží

- řádně vyplněnou žádost
- Čestné prohlášení o splnění shora uvedených podmínek
- výpis vlastnictví nemovitého majetku v ČR – ne starší než 90 dnů – originál nebo ověřená kopie
- písemný souhlas s poskytnutím svých některých (citlivých) osobních údajů ke zpracování a totéž platí i u osob, které se s ním budou do bytu stěhovat (ne starší 18 let);
- čestné prohlášení o tom, že si nejpozději do 2 měsíců od uzavření (pod)nájemní smlouvy zřídí žadatel k bytu trvalý pobyt

Příprava pro vstup do Prostupného bydlení

Žádost o byt se podává v písemné podobě odboru sociálních věcí a zdravotnictví Úřadu městské části Praha 14 (OSVZ) na základě výzvy sociálního pracovníka, se kterým klient spolupracuje.

Za účelem posouzení žádosti OSVZ svolá pracovní skupinu, jejímiž členy jsou sociální pracovníci, koordinátor Programu sociálního bydlení, vedoucí oddělení sociální pomoci a prevence a vedoucí OSVZ. Detailní postup hodnocení žádosti je upraven „metodikou hodnocení bytové nouze pro program sociálního bydlení“.

Žádosti, které splní podmínky pronájmu v 1. nebo 2. stupni Sociálního bydlení, předloží OSVZ ke schválení Radě městské části Praha 14, která rozhodne o přidělení bytu formou pronájmu/podnájmu.

3. Stupeň – Dostupné bydlení

Dostupné bydlení je dlouhodobá forma bydlení určená osobám (párům či rodinám), které jsou ohroženy ztrátou bydlení, nebo již o bydlení přišly. Třetí stupeň Programu je nastaven jako kompenzace ztíženého přístupu k trhu práce a trhu s bydlením pro dané skupiny klientů. Jeho cílem je saturovat potřeby těchto osob. MČP14 poskytuje 3. stupeň v bytech svého běžného bytového fondu. V rámci dostupného bydlení je poskytována sociální práce, její intenzita a forma vychází ze vzájemné dohody klienta a sociálního pracovníka. Tento stupeň Programu je svázán s počáteční středně vysokou intenzitou sociálního programu, která by se měla postupně snižovat až ukončit podle potřeb klienta.

Třetí stupeň bydlení je určen pro osoby, které:

- mají snížené některé kompetence k samostatnému hospodaření, k péči o domácnost a sousedskému soužití z vnějších i vnitřních příčin; a proto je v daném místě a čase pro ně běžné bydlení nedostupné
- jsou diskriminováni na trhu s bydlením
- účastníci zařazení do Programu v 1. a 2. stupni
- senioři ohrožení ztrátou bydlení - žadatelé, kteří ke dni podání žádosti dosahují věku min. 60 let a jsou poživateli starobního důchodu nebo invalidního důchodu III. stupně

Dostupné bydlení nabízí skupině občanů z řad seniorů možnost zajistit malometrážní byt, a to v případě, že se senior ocitl bez bydlení, bydlí v bytě, který nevyhovuje jeho potřebám a možnostem (např.: pro velikost, nákladovost, bariérovost bytu apod.) a nemá možnost řešit situaci vlastními prostředky. Byty pro seniory jsou určeny pro jednotlivce či dvojici.

Podmínky žadatelů

- občan ČR, EU, či jiného státu s legálním dlouhodobým trvalým pobytem na území ČR
- pobyt na území městské části Praha 14 po dobu minimálně 3 let
- žadatel není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k bydlení v odpovídajícím technickém a hygienickém stavu na území ČR, nebo nemá možnost přístupu k nemovitosti
- není (pod)nájemcem bytu ve vlastnictví městské části nebo hl. m. Prahy
- ze strany MČP14 s ním nebyl v posledních 2 letech ukončen nájemní vztah výpovědí z nájmu z důvodů porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem uvedeným v § 2291 odst. 2 OZ
- žadatel nemá nesplacené finanční závazky k městské části Praha 14, výjimkou je žadatel, který má splaceno 2/3 dluhu a pravidelně svůj dluh hradí (toto platí pro každou osobu, která bude v domácnosti se žadatelem)
- plnění povinností (pod)nájemce, v případě osob, které prošly 2. stupněm programu sociálního bydlení

Žadatel doloží

- řádně vyplněnou žádost
- čestné prohlášení o splnění shora uvedených podmínek
- výpis vlastnictví nemovitého majetku v ČR – ne starší než 90 dnů – originál nebo ověřená kopie
- doklad o výši čistých příjmů všech členů domácnosti žadatele za posledních 6 měsíců

- pokud je žadatelem senior, dodá stanovisko od České správy sociálního zabezpečení o přiznání starobního důchodu nebo invalidního důchodu III. stupně.
- písemný souhlas s poskytnutím svých některých (citlivých) osobních údajů ke zpracování a totéž platí i u osob, které se s ním budou do bytu stěhovat (ne starší 18 let);
- čestné prohlášení o tom, že si nejpozději do 2 měsíců od uzavření (pod)nájemní smlouvy zřídí žadatel k bytu trvalý pobyt

Popis průběhu vyřízení žádosti:

Žadatel kontaktuje Odbor sociálních věcí a zdravotnictví s tím, že má zájem o pronájem/podnájem bytu v dostupném bydlení. Odbor sociálních věcí a zdravotnictví provede se žadatelem vstupní pohovor zameraný na jeho aktuální situaci a ověří, zda žadatel splňuje podmínky pro dostupné bydlení. Pokud žadatel splňuje podmínky, je zařazen do evidence zájemců o dostupné bydlení. Do evidence se uvádí jméno, příjmení, trvalý pobyt a kontaktní údaje žadatele. Je povinností žadatele informovat o změně svých kontaktních údajů Odbor sociálních věcí a zdravotnictví.

Evidence je vedena v pořadí dle data zařazení zájemce do evidence. Pořadí v evidenci žadatelů nedává žadatelům právní nárok na uzavření (pod)nájemní smlouvy. Po uvolnění vhodného bytu je žadatel Odborem sociálních věcí a zdravotnictví kontaktován, zda má o pronájem/podnájem bytu i nadále zájem. Následně předloží Správě majetku, a.s. žádost i se všemi náležitostmi.

Společná a závěrečná ustanovení pro všechny shora uvedené kategorie:

- Nesplnění podmínky, že žadatel není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k bydlení v odpovídajícím technickém a hygienickém stavu na území ČR a nebo nesplnění podmínky, že žadatel nemá možnost přístupu k nemovitosti nebo není (pod)nájemcem bytu ve vlastnictví městské části nebo hl. m. Prahy, není nepřekonatelnou překážkou k přidělení bytu. Žádost bude posouzena vždy individuálně zejména s ohledem na skutečnost, zda lze po žadateli spravedlivě požadovat užívání jím vlastněné nemovitosti (stavební a hygienické závady, rozvod manželství, nemovitost obsazená nájemci při dědictví apod.). Stejně tak je zřejmé, že každý někde bydlí (všichni žadatelé nejsou lidé bez domova) a je nutné zejména prokazovat ukončení aktuálního (pod)nájemního vztahu apod. Tyto důvody musí žadatel uvést ve své žádosti.
- Individuálně bude posouzena i otázka bezdlužnosti žadatele vůči městské části Praha 14. Zejména s ohledem na postoj žadatele k dluhu (je vedeno soudní řízení k prokázání neexistence dluhu), event. v situaci, kdy je dluh žadatelem řádně splácen. Tyto důvody musí žadatel uvést ve své žádosti.

2.2 Pronájem bytů ve veřejném zájmu

Tento typ pronájmu je určen pro zaměstnance městské části Praha 14, úřadu městské části Praha 14, organizací zřizovaných městskou částí Praha 14 a dále vymezených preferovaných profesí (např. pedagogičtí pracovníci, lékaři a zdravotnický personál ordinující na území městské části Praha 14, osoby ve služebním poměru k Policii ČR, Městské policii hl.m. Prahy a Hasičskému záchrannému sboru apod.).

Podmínky žadatele:

- občan ČR a občan EU nebo jiného státu s legálním dlouhodobým pobytem na území ČR
- nemá žádné nesplacené finanční závazky k městské části Praha 14 a hl. m. Praze
- nebyl s ním ukončen nájemní vztah výpovědí z nájmu z důvodů porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem uvedeným v § 2291 odst. 2 OZ
- není nájemcem ve vlastnictví hl. města Prahy či městské části
- není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu, rodinného domu nebo jiné nemovitosti např. činžovního domu (v případech, kdy se jedná o případ vlastnictví či spoluvlastnictví nemovitosti, jinak určené k bydlení, kterou ale není možné objektivně použít k bydlení žadatele a i v jiných případech, kdy není možné či spravedlivé tuto podmínku uplatnit, lze rozhodnout o prominutí této podmínky)

Podmínky pronájmu:

- doba nájmu na dva roky s možností automatického prodlužování až na dobu 6 let
- nájemné bude stanoveno podle obecně závazných právních předpisů a zároveň bude brána do úvahy výše nájemného v konkrétním bytovém domě
- při neplnění povinností nájemce dle těchto zásad či nájemní smlouvy (např. neplacení nájemného) nebo vyjde-li najevo, že nájemce uvedl v žádosti nepravdivé údaje, nebude nájemní smlouva prodloužena. Uvedení nepravdivých údajů v žádosti může být důvodem k uplatnění trestněprávního postihu.
- nájemní smlouva nebude prodloužena také v případě, že pominou důvody, pro které došlo k podpisu nájemní smlouvy nebo nájemce nebude splňovat (byť jednou) podmínku pro přidělení bytu (v případech hodných zvláštního zřetele může Rada městské části Praha 14 rozhodnout o pronajmutí bytu, i za situace že pominou tyto důvody)
- Žadatel (nájemce) je povinen vždy nejméně 3 měsíce před skončením doby nájmu doložit, že stále splňuje všechny podmínky pro přidělení bytu, v opačném případě se doba nájmu neprodlužuje

Žadatel doloží:

- výpis z rejstříku exekucí
- potvrzení o bezdlužnosti od příslušného finančního úřadu
- výpis vlastnictví nemovitého majetku v ČR – ne starší než 90 dnů – originál nebo ověřenou kopii
- čestné prohlášení o neúčasti v privatizačním řízení
- návrhy předkládá ředitel dané organizace, či sám lékař a v případě MČP14, tajemník úřadu
- základní údaje o osobách (jméno, příjmení, r.č. a vztah k žadateli), jež se společně s ním nastěhují do přiděleného bytu
- čestné prohlášení, že nemá finanční závazky k m.č. Praha 14, že s ním nebyl ukončen nájemní vztah výpovědí z nájmu z důvodu porušení povinností zvláště závažným způsobem uvedeným v § 2291 odst. 2 OZ

- písemný souhlas s poskytnutím některých (citlivých) osobních údajů ke zpracování; totéž platí i u osob, které se s ním budou do přiděleného bytu stěhovat (starší 18 let);
- čestné prohlášení o tom, že si nejpozději do 2 měsíců od uzavření nájemní smlouvy zřídí žadatel k bytu trvalý pobyt

Popis průběhu vyřízení žádosti:

Správa majetku Praha 14 a.s. zpracuje žádost o přidělení bytu dle této kategorie a v okamžiku, kdy bude žádost kompletní se všemi přílohami, předloží tuto žádost ke schválení Radě městské části Praha 14. O výsledku vyřízení žádosti bude žadatel informován.

Společná a závěrečná ustanovení pro všechny shora uvedené kategorie:

- Nesplnění podmínky, že žadatel není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k bydlení v odpovídajícím technickém a hygienickém stavu na území ČR a nebo nesplnění podmínky, že žadatel nemá možnost přístupu k nemovitosti nebo není nájemcem bytu ve vlastnictví městské části nebo hl. m. Prahy, není nepřekonatelnou překážkou k přidělení bytu. Žádost bude posouzena vždy individuálně zejména s ohledem na skutečnost, zda lze po žadateli spravedlivě požadovat užívání jím vlastněné nemovitosti (stavební a hygienické závady, rozvod manželství, nemovitost obsazená nájemci při dědictví apod.). Stejně tak je zřejmé, že každý někde bydlí (všichni žadatelé nejsou lidé bez domova) a je nutné zejména prokazovat ukončení aktuálního nájemního vztahu apod. Tyto důvody musí žadatel uvést ve své žádosti.
- Individuálně bude posouzena i otázka bezdlužnosti žadatele vůči městské části Praha 14. Zjeměna s ohledem na postoj žadatele k dluhu (je vedeno soudní řízení k prokázání neexistence dluhu), event. v situaci, kdy je dluh žadatelem řádně splácen. Tyto důvody musí žadatel uvést ve své žádosti.
- Tam kde je požadavek na žadatele na splnění neexistence nájemního vztahu, rozumí se tím pro účely této části zásad i vztah podnájemní.

2.3 Pronájem bytů za nejvyšší nabídku nájemného – licitace a pronájem bytů za podmínky odkupu pohledávky

Pronájem bytů za nejvyšší nabídku nájemného – licitace

Do této kategorie budou zařazeny byty, které jsou svou kvalitou a umístěním předurčeny k tomu, aby byly pronajaty za nájemné, které se bude blížit tržnímu nájemnému v daném místě a čase. V záměru na pronájem bytu bude zveřejněna minimální výše požadovaného smluvního nájmu za jeden měsíc užívání. Nájemní smlouva bude uzavřena s žadatelem, který nabídne nejvyšší cenu měsíčního nájemného za jeden metr čtvereční. Takto stanovené nájemné nezahrnuje náklady na služby, resp. zálohy na služby a nájemné za itinerář předmětného bytu. Uzavření nájemní smlouvy je podmíněno složením jistoty ve výši 3 měsíčních nájmu s tím, že tato jistota bude případně použita pronajímatelem na úhradu dluhů, které nájemci vzniknou vůči pronajímateli v souvislosti s pronájmem předmětného bytu.

Městská část Praha 14, prostřednictvím společnosti Správa majetku Praha 14 a.s., zveřejní **záměr** k pronájmu bytu za nejvyšší nabídku nájemného, ve kterém uvede následující skutečnosti:

- lokalita, ve které se byt nachází
- označení bytu a popis bytu, jeho velikost a další údaje;
- výše požadovaného minimálního měsíčního smluvního nájemného
- termín a způsob realizace licitace a zda bude provedena v určeném místě při osobní účasti žadatelů nebo elektronicky;
- informaci o tom, že s výsledkem bude vítězný žadatel seznámen písemně, ostatní účastníci zveřejněním pořadového čísla vítězné nabídky;
- v případě, že vítězný žadatel od pronájmu bytu odstoupí, uvede nepravdivé údaje nebo nepodepíše předloženou nájemní smlouvu na byt, stává se nájemcem bytu náhradník odsouhlasený Radou městské části Praha 14;
- žadatel je společně s rodinnými příslušníky oprávněn účastnit se společně pouze jedné licitace na předmětný byt;
- pronajímatel vybere toho žadatele, který předloží nabídku nejvyššího nájemného. Pronajímatel má právo od licitace odstoupit v případě, že se jí nezúčastní aspoň tři žadatelé nebo vítězný žadatel nedoloží všechny požadované dokumenty. V případě, že vítězný žadatel nedoloží všechny požadované dokumenty ani do 21 dní od okamžiku, kdy Rada městské části Praha 14 rozhodne o přidělení bytu, právo vítězného žadatele na uzavření nájemní smlouvy zaniká. Pronajímatel má právo licitaci zrušit bez udání důvodů také v případě, že tak rozhodne Rada městské části Praha 14.

Podmínky žadatele:

- občan ČR a občan EU nebo jiného státu s legálním dlouhodobým pobytem na území ČR
- není nájemcem nebo vlastníkem či spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti na území ČR určené k bydlení (v situacích, kdy se jedná o případ vlastnictví či spoluvlastnictví nemovitosti, jinak určené k bydlení, kterou ale není možné objektivně použít k bydlení žadatele a i v jiných případech, kdy není možné či spravedlivé tuto podmínku uplatnit, lze rozhodnout o prominutí této podmínky)
- nemá žádné nesplacené finanční závazky k městské části Praha 14
- nebyl s ním ze strany městské části Praha 14 ukončen nájemní vztah výpovědí z nájmu

Podmínky pronájmu:

- nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou
- nájemné bude ve výši vítězné nabídky (ne nižší, než jak stanovil v záměru pronajímatel)
- před uzavřením nájemní smlouvy vítězný žadatel složí na účet pronajímatele jistotu ve výši 3 měsíčních nájmů,
- byt bude užíván výhradně k bydlení nájemce a příslušníků domácnosti
- Nájemní smlouva může obsahovat inflační doložku a pravomoc pronajímatele jednostraně zvýšit nájemné až o 20 % za tři roky.

Vítězný žadatel před podpisem nájemní smlouvy doloží:

- výpis z rejstříku exekucí
- čisté příjmy své a osob, které se budou se žadatelem do bytu stěhovat, za uplynulých 6 měsíců před podáním žádosti. Společný příjem žadatele a osob, které se s ním do bytu budou stěhovat, musí dosahovat minimálně 3 násobek životního minima

- potvrzení z katastru nemovitostí ČR, ne starší 90 dnů o tom, že není vlastníkem (spoluvlastníkem) bytu, rodinného domu nebo jiné nemovitosti (např. činžovního domu) určené bydlení; doloží údaje o rodině a členech domácnosti, o nezletilých dětech, které se do bytu budou stěhovat
- pokud je žadatel nájemcem obecního bytu ve svěřené správě městské části Praha 14 doloží ověřenou kopii nájemní smlouvy a prohlášení o tom, že do 30 dnů ode dne podpisu nájemní smlouvy předá vyklizený byt městské části Praha 14 zastoupené společností Správa majetku Praha 14, a.s.
- písemný souhlas s poskytnutím svých některých (citlivých) osobních údajů ke zpracování a totéž platí i u osob, které se s ním budou do bytu stěhovat (ne starší 18 let)
- čestné prohlášení, že nemá žádné finanční závazky k městské části Praha 14, že s ním nebyl ukončen nájemní vztah výpovědí z nájmu
- potvrzení od společnosti Správa majetku Praha 14 a.s., že zaplatil kauci ve výši 3 měsíčních nájmů
- čestné prohlášení o tom, že si nejpozději do 2 měsíců od uzavření nájemní smlouvy zřídí žadatel k bytu trvalý pobyt

Popis průběhu vyřízení této kategorie

Správa majetku Praha 14 a.s. zpracuje návrh na zařazení bytu k přidělení způsobem uvedeným pro tuto kategorii bytu a předloží tento kompletní návrh se všemi přílohami ke schválení Radě městské části Praha 14.

Správa majetku Praha 14 a.s. zajistí zveřejnění záměru a dále bude realizovat soutěž o nejvyšší nájemné za předmětný byt a provede hodnocení a vyhodnocení doručených nabídek.

Výsledek nabídkového řízení a návrh na přidělení bytu předloží Správa majetku Praha 14 a.s. Radě městské části Praha 14.

Pronájem bytů za podmínky odkupu pohledávky za nejvyšší cenu

Do této kategorie budou zařazeny byty, které budou uvolněné po neplatičích, resp. budou uvolněné i z jiných důvodů. V záměru na pronájem bytu bude zveřejněna výše smluvního nájmu a dále minimální výše kupní ceny za pohledávku, kterou se zájemce zaváže odkoupit. Pohledávka může zahrnovat dluh na nájmu a náhradách spojených s užíváním bytů ve svěřené správě městské části Praha 14, na poplatcích z prodlení, nákladech soudního řízení, popř. náhradu škody vzniklou v předmětném bytě (nebo jiném bytě) a dále příslušenství, které se vztahuje k uvedeným dluhům (zákonný úrok z prodlení). Záměr na pronájem bytu bude zahrnovat podmínku postoupení pohledávky (odkoupení pohledávky) váznoucí na předmětném bytě či dalších bytech, které jsou zatíženy dluhem. Nájemní smlouva bude uzavřena s žadatelem, který nabídne nejvyšší kupní cenu za postoupení označených pohledávek. Uzavření nájemní smlouvy je podmíněno uzavřením smlouvy o postoupení pohledávky a zaplacením kupní ceny za toto postoupení. Nájemní smlouva může obsahovat inflační doložku a pravomoc pronajímatele jednostranně zvýšit nájemné až o 20 % za tři roky.

Městská část Praha 14 zveřejní **záměr** k pronájmu bytu za podmínky odkoupení pohledávky, ve kterém uvede následující skutečnosti:

- lokalita, ve které se byt nachází
- označení bytu a popis bytu, jeho velikost a další údaje;
- výše požadovaného měsíčního smluvního nájemného za metr čtvereční,
- informaci o tom, že byt je zatížen pohledávkou městské části Praha 14 za předchozím nájemcem bytu (event. jinou pohledávkou MČP14) ve výši (doplní vždy pověřený správce bytového fondu) Kč a informaci o tom, že uzavření nájemní smlouvy je podmíněno uzavřením smlouvy o postoupení pohledávky za úplatu ve výši kupní ceny pohledávky a zaplacením této úplaty;
- termín a způsob realizace soutěže o nejvyšší kupní cenu za pohledávku a zda bude provedena v určeném místě při osobní účasti žadatelů nebo elektronicky;
- s výsledkem bude vítězný žadatel seznámen písemně, ostatní účastníci zveřejněním pořadového čísla vítězné nabídky;
- v případě, že vítězný žadatel od pronájmu bytu odstoupí, uvede nepravdivé údaje nebo nepodepíše předloženou nájemní smlouvu na byt, stává se nájemcem bytu náhradník odsouhlasený Radou městské části Praha 14;
- žadatel je společně s rodinnými příslušníky oprávněn podat pouze jednu nabídku na předmětný byt;
- pronajímatel má právo vybrat vítězného žadatele dle výhodnosti nabídky, nebo od nabídky bytu odstoupit v případě, že neobdrží alespoň tři nabídky nebo vítězný žadatel nedoloží všechny požadované dokumenty. Pronajímatel má právo od nabídky bytu odstoupit také v případě, že tak rozhodne Rada městské části Praha 14, a to i bez udání důvodu;

Podmínky žadatele:

- občan ČR a občan EU nebo jiného státu s legálním dlouhodobým pobytem na území ČR
- není nájemcem nebo vlastníkem či spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti na území ČR určené k bydlení (v případech, kdy se jedná o případ vlastnictví či spoluvlastnictví nemovitosti, jinak určené k bydlení, kterou ale není možné objektivně použít k bydlení žadatele a i v jiných případech, kdy není možné či spravedlivé tuto podmínku uplatnit, lze rozhodnout o prominutí této podmínky)
- nemá žádné nesplacené finanční závazky k městské části Praha 14
- nebyl s ním ze strany městské části Praha 14 ukončen nájemní vztah výpovědí z nájmu z důvodu porušení povinností zvlášť závažným způsobem uvedeným v § 2291 odst. 2 OZ

Podmínky pronájmu:

- nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou
- nájemné bude ve výši určené pronajímatelem v záměru
- před uzavřením nájemní smlouvy vítězný žadatel podepíše smlouvu o posoupení pohledávky a uhradí úplatu za postoupenou pohledávku
- byt bude užíván výhradně k bydlení nájemce a příslušníků domácnosti

Vítězný žadatel před podpisem nájemní smlouvy doloží:

- výpis z rejstříku exekucí
- potvrzení z katastru nemovitostí ČR, ne starší 90 dnů o tom, že není vlastníkem (spoluvlastníkem) bytu, rodinného domu nebo jiné nemovitosti (např. činžovního domu)

určené bydlení; doloží údaje o rodině a členech domácnosti, o nezletilých dětech, které se do bytu budou stěhovat

- pokud je zájemce nájemcem obecního bytu ve svěřené správě městské části Praha 14 doloží ověřenou kopii nájemní smlouvy a prohlášení o tom, že do 30 dnů ode dne podpisu nájemní smlouvy předá vyklizený byt městské části Praha 14 zastoupené společností Správa majetku Praha 14, a.s.
- písemný souhlas s poskytnutím svých některých (citlivých) osobních údajů ke zpracování a totéž platí i u osob, které se s ním budou do bytu stěhovat (ne starší 18 let);
- čestné prohlášení, že nemá žádné finanční závazky k městské části Praha 14, že s ním nebyl ukončen nájemní vztah výpovědí z nájmu
- čestné prohlášení o tom, že si nejpozději do 2 měsíců od uzavření nájemní smlouvy zřídí žadatel k bytu trvalý pobyt

Popis průběhu vyřízení této kategorie

Správa majetku Praha 14 a.s. zpracuje návrh na zařazení bytu k přidělení způsobem uvedeným pro tuto kategorii bytu a předloží tento kompletní návrh se všemi přílohami ke schválení Radě městské části Praha 14.

Správa majetku Praha 14 a.s. zajistí zveřejnění záměru a dále bude realizovat soutěž o nejvyšší kupní cenu za určenou pohledávku a provede hodnocení a vyhodnocení doručených nabídek.

Výsledek nabídkového řízení a návrh na přidělení bytu předloží Správa majetku Praha 14 a.s. Radě městské části Praha 14.

Společná a závěrečná ustanovení pro všechny shora uvedené kategorie:

- Nesplnění podmínky, že žadatel není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k bydlení v odpovídajícím technickém a hygienickém stavu na území ČR a nebo nesplnění podmínky, že žadatel nemá možnost přístupu k nemovitosti nebo není nájemcem bytu ve vlastnictví městské části nebo hl. m. Prahy, není nepřekonatelnou překážkou k přidělení bytu. Žádost bude posouzena vždy individuálně zejména s ohledem na skutečnost, zda lze po žadateli spravedlivě požadovat užívání jím vlastněné nemovitosti (stavební a hygienické závady, rozvod manželství, nemovitost obsazená nájemci při dědictví apod.). Stejně tak je zřejmé, že každý někde bydlí (všichni žadatelé nejsou lidé bez domova) a je nutné zejména prokazovat ukončení aktuálního nájemního vztahu apod. Tyto důvody musí žadatel uvést ve své žádosti.
- Individuálně bude posouzena i otázka bezdlužnosti žadatele vůči městské části Praha 14. Zjeména s ohledem na postoj žadatele k dluhu (je vedeno soudní řízení k prokázání neexistence dluhu), event. v situaci, kdy je dluh žadatelem řádně splácen.

2.4. Přidělování uvolněných bytů za podmínky vrácení stávajícího bytu

Byty určené pro tuto kategorii jsou byty městské části Praha 14, které nejsou zatíženy žádnými dluhy, jsou vyklizeny po původním nájemci a jsou připraveny k obsazení novým nájemcem. Tato kategorie je určena pro nájemníky bytů městské části Praha 14, kteří mají zájem o přidělení většího, příp. menšího bytu za podmínky vrácení bytu stávajícího.

Podmínky žadatele:

- občan ČR, EU nebo jiného státu s legálním dlouhodobým pobytem na území ČR
- nemá žádné nesplacené finanční závazky k městské části Praha 14
- nebyl s ním ukončen nájemní vztah výpovědí z nájmu z důvodů porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem uvedeným v § 2291 odst. 2 občanského zákoníku
- není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu, rodinného domu nebo jiné nemovitosti např. činžovního domu (v případech, kdy se jedná o případ vlastnictví či spoluvlastnictví nemovitosti, jinak určené k bydlení, kterou ale není možné objektivně použít k bydlení žadatele a i v jiných případech, kdy není možné či spravedlivé tuto podmínku uplatnit, lze rozhodnout o prominutí této podmínky)
- je nájemníkem bytu městské části Praha 14 a současně není nájemníkem jiného bytu

Podmínky pronájmu:

- doba a podmínky nájmu se řídí dobou a podmínkami nájmu z dosavadní nájemní smlouvy
- nájemné bude stanoveno podle obecně závazných právních předpisů a minimálně výši schválené Radou městské části Praha 14 jako maximální, zároveň bude brána do úvahy výše nájemného v konkrétním bytovém domě

Žadatel doloží:

- výpis z rejstříku exekucí
- potvrzení z katastru nemovitostí ČR, ne starší 90 dnů o tom, že není vlastníkem (spoluvlastníkem) bytu, rodinného domu nebo jiné nemovitosti (např. činžovního domu) určené bydlení;
- údaje o rodině a členech domácnosti, o nezletilých dětech, které se do bytu budou stěhovat
- pokud je zájemce nájemcem obecního bytu ve svěřené správě městské části Praha 14 doloží kopii nájemní smlouvy a prohlášení o tom, že do 30 dnů ode dne podpisu nájemní smlouvy předá vyklizený byt vlastníkově zastoupenému Správou majetku Praha 14, a.s.
- písemný souhlas s poskytnutím svých některých (citlivých) osobních údajů ke zpracování a totéž platí i u osob, které se s ním budou do bytu stěhovat (ne starší 18 let);
- čestné prohlášení, že nemá žádné finanční závazky k městské části Praha 14, že s ním nebyl ukončen nájemní vztah výpovědí z nájmu
- čestné prohlášení o tom, že si nejpozději do 2 měsíců od uzavření nájemní smlouvy zřídí žadatel k bytu trvalý pobyt

Popis průběhu vyřízení žádosti:

Správa majetku Praha 14 a.s. zpracuje žádost o přidělení bytu dle této kategorie a v okamžiku, kdy bude žádost kompletní se všemi přílohami, předloží tuto žádost ke schválení Radě městské části Praha 14.

O výsledku vyřízení žádosti bude žadatel informován.

Společná a závěrečná ustanovení pro všechny shora uvedené kategorie:

- Nesplnění podmínky, že žadatel není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nemovitosti určené k bydlení v odpovídajícím technickém a hygienickém stavu na území ČR a nebo nesplnění podmínky, že žadatel nemá možnost přístupu k nemovitosti nebo není nájemcem bytu ve vlastnictví městské části nebo hl. m. Prahy, není nepřekonatelnou překážkou k přidělení bytu. Žádost bude posouzena vždy individuálně zejména s ohledem na skutečnost, zda lze po žadateli spravedlivě požadovat užívání jím vlastněné nemovitosti (stavební a hygienické závady, rozvod manželství, nemovitost obsazená nájemci při dědictví apod.). Stejně tak je zřejmé, že každý někde bydlí (všichni žadatelé nejsou lidé bez domova) a je nutné zejména prokazovat ukončení aktuálního nájemního vztahu apod. Tyto důvody musí žadatel uvést ve své žádosti.
- Individuálně bude posouzena i otázka bezdlužnosti žadatele vůči městské části Praha 14. Zjemněna s ohledem na postoj žadatele k dluhu (je vedeno soudní řízení k prokázání neexistence dluhu), event. v situaci, kdy je dluh žadatelem řádně splácen.

4. Souhlas s přijetím další osoby do bytu, oznamovací povinnost

4.1. Oznamovací povinnost nájemce

Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Porušení povinnosti je výpovědním důvodem pro ukončení nájemního vztahu.

Dle § 2272 odst. 3 občanského zákoníku má pronajímatel právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pro případ, že nájemce nebude respektovat takový požadavek pronajímatele, jedná se závažné porušení nájemní smlouvy a výpovědní důvod.

4.2. Souhlas s přijetím další osoby do bytu, která není osobou blízkou nájemci

Městská část Praha 14 si v souladu s 2272 odst. 2 občanského zákoníku vyhradila v nájemní smlouvě právo souhlasu s přijetím další osoby do bytu. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.

Podmínky žadatele:

- žádost o přijetí další osoby do bytu se podává v písemné podobě na předepsaném formuláři
- k prokázání skutečnosti, že je nájemcem bytu městské části Praha 14 doloží kopii nájemní smlouvy k bytu, jehož je nájemcem
- doloží originál písemného souhlasu osoby, která se do bytu bude stěhovat s poskytnutím svých některých (citlivých) osobních údajů ke zpracování

Písemná žádost se podává prostřednictvím společnosti Správa majetku Praha 14, a.s.

V případě, že plocha bytu přepočtená na osobu překročí 18 m², může společnost Správa majetku Praha 14, a.s. vydat souhlas s přijetím další osoby do bytu.

Společnost Správa majetku Praha 14, a.s. žádost zamítne především v případě, že žadatel nedoloží požadované doklady, plocha bytu přepočtená na osobu nepřekročí 18 m², nebo zde budou jiné důvody pro zamítnutí.

Informaci o schválených žádostech, která bude zahrnovat jméno nájemce, adresu, číslo a velikost bytu, počet osob před a po schválení žádosti, předloží společnost Správa majetku Praha 14, a.s. 1x za šest měsíců Radě městské části Praha 14.

5. Dobrovolná výměna bytů

Občanský zákoník neupravuje institut výměny bytů mezi nájemci. Výměnu bytů je možné provést dvěma způsoby.

První možností je dohoda s nájemcem o ukončení nájemní smlouvy k určitému datu s tím, že je uzavřena nová nájemní smlouva s novým nájemcem (a za podmíněk, které si strany nově dohodnou).

Druhou variantou je postoupení smlouvy dle ustanovení § 1895 a násl. občanského zákoníku. To znamená uzavření trojstranné dohody (pronajímatel, starý nájemce a nový nájemce) o postoupení nájemní smlouvy. V takovém případě nájemní smlouva (její obsah, práva a povinnosti stran) zůstává stejná, jen namísto starého nájemce vstupuje nájemce nový. Nájemní vztah dle nájemní smlouvy trvá dál, za stejných podmínek, akorát s novým nájemcem. Nový nájemce vstupuje do nájemního vztahu s účinností od data, které následuje od uzavření trojstranné smlouvy. Doba nájmu zůstává stejná (doba neurčitá/určitá), stejně tak výše nájmu a vše ostatní.

Je možná výměna bytů obecních. K výměně bytů soukromých může dojít jen v případě okolností hodných zvláštního zřetele a po předchozím rozhodnutí Rady městské části Praha 14 a Bytové komise městské části Praha 14.

Žadatel v žádosti uvede, jakou variantu výměny bytů požaduje.

Pokud účastníci dohody o vzájemné výměně bytů nedoloží potřebné doklady, nebude možné předložit žádost ke schválení Radě městské části Praha 14.

Žadatelé doloží:

- vyplněný formulář (Dohoda o výměně bytů)
- nájemní smlouvu (nebo dohodu, dekret, resp. doklad svědčící o tom, že žadatel je nájemcem bytu)
- evidenční list – ne starší než 1 měsíc
- potvrzení správce domu (nebo vlastníka) o řádném plnění povinností nájemce, tj. zejména placení nájemného a poplatků za služby spojené s užíváním bytu – ne starší než 1 měsíc
- úředně ověřené podpisy všech osob starších 18 let majících ve vyměňovaných bytech trvalé bydliště – ne starší než 1 měsíc
- výpis vlastnictví nemovitého majetku v ČR (originál nebo ověřenou kopii) – ne starší než 1 měsíc
- protokol o předsměnné prohlídce bytu u bytů v soukromých domech:

- originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z katastru nemovitostí – ne starší než 1 měsíc
- písemný souhlas s ověřeným podpisem majitele nebo všech spolumajitelů domu. V případě, že je dům ve vlastnictví firmy, je nutné předložit ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku, ověřený podpis jednatele nebo jiné osoby, která je dle obchodního rejstříku kompetentní záležitost výměny bytu podepisovat – ne starší než 1 měsíc
- doloží originál písemného souhlasu osoby, která se do bytu bude stěhovat s poskytnutím svých některých (citlivých) osobních údajů ke zpracování

u družstevních bytů:

- originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z katastru nemovitostí – ne starší než 1 měsíc
- písemný souhlas příslušného družstva s ověřenými podpisy kompetentních osob s uvedením funkce dle výpisu z obchodního rejstříku – ne starší než 1 měsíc
- originál nebo ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku – ne starší než 1 měsíc
- čestné prohlášení o tom, že si nejpozději do 2 měsíců od uzavření nájemní smlouvy zřídí žadatel k bytu trvalý pobyt

Pokud účastník výměny nemá trvalé bydliště v bytě, který je předmětem výměny, doloží potvrzení, zda v místě svého trvalého bydliště je či není nájemcem bytu – domu (potvrzení vydá majitel domu, správa domu, apod.), případně vlastníkem bytu – domu (což doloží výpisem z katastru nemovitostí) – ne starší než 1 měsíc

Souhlas s dohodou o výměně bytu a s uzavřením nájemní smlouvy podléhá schválení Rady městské části Praha 14.

6. Podnájem bytu (části bytu)

Podnájem bytu upravuje ustanovení § 2275 - § 2277 občanského zákoníku.

Nájemce bytu, který chce byt nebo jeho část podnajímt další osobě, musí požádat o souhlas pronajímatele. Souhlas je vydáván zcela výjimečně, a to řádným nájemcům, kteří nemohou pronajátý byt dočasně užívat (např. z důvodu studijního či pracovního pobytu mimo svého trvalého bydliště).

Žadatel doloží:

- písemnou žádost (bez formuláře) s odůvodněním podnájmu
- návrh podnájemní smlouvy mezi nájemcem bytu a osobou (osobami), které má být podnájem umožněn
- nájemní smlouvu (nebo dohodu, dekret, resp. doklad svědčící o tom, že žadatel je nájemcem bytu) – originál nebo ověřenou kopii

Kompletní žádost je předložena k rozhodnutí Radě městské části Praha 14.

7. Přechod nájmu bytu

Přechod nájmu bytu následkem smrti nájemce upravuje ustanovení § 2279 a násl. občanského zákoníku.

Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu. Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně.

Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat; dnem dojití oznámení pronajímateli její nájem zaniká.

Je-li členem nájemcovy domácnosti nájemcův potomek, má přednostní právo, aby na něho přešla práva a povinnosti z nájmu. Je-li takových osob více, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně; každá z nich však může sama za sebe prohlásit, že v nájmu nechce pokračovat.

Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.

Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Nájemcův dědic může nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.

Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit; tím nájem zaniká. Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele; nepřevzme-li nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat.

Řešení životní situace:

- 1) O přechodu nájmu bytu je možno začít jednat v případě, že předchozí (poslední) nájemce bytu zemřel.
- 2) Ten, kdo uplatňuje přechod nájmu bytu (dále „žadatel“), sdělí pronajímateli rozhodné skutečnosti písemnou formou – vyplní formulář.

Rozhodnými skutečnostmi, se rozumí především, že žadatel:

- a) žil v bytě ke dni smrti nájemce a v jakém vztahu rodinném nebo obdobném je k zemřelému nájemci

- b) nemá vlastní byt
- c) nebo je dědicem zemřelého nájemce

Všechna tvrzení musí být řádně zdokladována.

Žadatel doloží:

- řádně vyplněný formulář (Přechod nájmu bytu - žádost) včetně vyjádření příslušného správce k užívání bytu
- nájemní smlouvu, resp. jiný doklad svědčící o nájmu k předmětnému bytu
- úmrtní list předchozího (posledního) nájemce bytu
- rodný list (pokud je žadatel k předchozímu /poslednímu/nájemci v příbuzenském vztahu)
- výpis vlastnictví nemovitého majetku v ČR (originál nebo ověřenou kopii) ne starší než 90 dní
- doloží originál písemného souhlasu osoby, která se do bytu bude stěhovat s poskytnutím svých některých (citlivých) osobních údajů ke zpracování
- rozhodnutí soudu (notáře jako soudního komisaře) o vypořádání dědictví

V případě potřeby žadatel doplní další údaje a doklady, dle vyžádání pronajímatele.

8. Nájem bytu související s přechodem nájmu bytu

Pokud dojde k přechodu nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti či na dědice nájemce způsobem dle bodu č. 7 těchto zásad, je tento nájemce oprávněn (po uplynutí doby nájmu garantované občanským zákoníkem) požádat o uzavření nové nájemní smlouvy k předmětnému bytu, a to na dobu určitou (zpravidla na jeden rok nebo na dva roky), a to i opakovaně. Nájemné bude stanoveno ve výši, která se bude blížit tržnímu nájemnému a která bude pro dané období stanovena rozhodnutím Rady městské části Praha 14. Na uzavření nájemní smlouvy není právní nárok a vyžaduje předchozí souhlas Rady městské části Praha 14.

Řešení životní situace:

- 1) K uzavření nájemní smlouvy může dojít až po uplynutí doby, která je garantovaná občanským zákoníkem při přechodu nájmu (na dědice či na člena nájemcovy domácnosti).
- 2) Nájemce, na kterého přešel nájem, je povinen požádat o uzavření nové nájemní smlouvy alespoň 2 měsíce přede dnem, kdy skončí doba nájmu stanovena po přechodu nájmu občanským zákoníkem.

Rozhodnými skutečnostmi, se rozumí především, že žadatel:

- a) je osobou, na kterou přešel nájem k bytu dle občanského zákoníku
- b) nemá vlastní byt či jinou nemovitost určenou k bydlení

Všechna tvrzení musí být řádně zdokladována.

Žadatel doloží:

- žádost o uzavření nájemní smlouvy po přechodu nájmu
- výpis vlastnictví nemovitého majetku v ČR (originál nebo ověřenou kopii) ne starší než 90 dní
- doloží originál písemného souhlasu osoby, která se do bytu bude stěhovat s poskytnutím svých některých (citlivých) osobních údajů ke zpracování

V případě potřeby žadatel doplní další údaje a doklady, dle vyžádání pronajímatele.