

Zásady nájmu bytů zvláštního určení Městské části Praha 5

I.

Základní informace o bytech zvláštního určení

1. Bytem zvláštního určení se pro účely těchto zásad rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení, v souladu s ust. § 2236 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), také prostory stavebně technicky určené jako jednotky dlouhodobého ubytování, které byly zřizovatelem určeny pro ubytování osob se zdravotním postižením a dalších osob v těchto zásadách specifikovaných nebo se nacházejí v domech s pečovatelskou službou (dále jen „byt zvláštního určení“). Užívání bytů zvláštního určení se za účelem posílení právní ochrany jejich uživatelů vždy řídí ustanoveními občanského zákoníku upravujícími nájem bytu, speciální úpravou občanského zákoníku upravující nájem bytu zvláštního určení a nájemními smlouvami uzavřenými v souladu s touto zákonnou úpravou a těmito zásadami.
2. Městská část Praha 5 je v postavení zřizovatele všech v těchto zásadách specifikovaných bytů zvláštního určení, v souladu s ust. § 3075 občanského zákoníku i bytů zvláštního určení zřízených ze státních prostředků nebo se státním příspěvkem před 1.1.2014.
3. V domě s pečovatelskou službou Zubatého 330/10 je 34 bytů zvláštního určení, v domě s pečovatelskou službou Raudnitzův dům, Hlubočepská 2/33 je 22 bytů zvláštního určení a v domě s pečovatelskou službou Michnovka, Hlubočepská 1306/31 je 19 jednotek dlouhodobého užívání, které budou sloužit jako byty zvláštního určení. V bytovém domě Štefánikova 259/51 je 10 bytů zvláštního určení, v bytovém domě Štefánikova 249/28 jsou 2 byty zvláštního určení a v bytovém domě Štefánikova 249/30 je 1 byt zvláštního určení. Všechny tyto byty zvláštního určení jsou v dispozici příspěvkové organizace Centrum sociální a ošetrovatelské pomoci Praha 5 (dále je „CSOP“).
4. Výkon vlastnického práva k bytům zvláštního určení dle těchto zásad náleží v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, MČ Praha 5, jejich správu vykonává Centra, a. s.
5. Byty zvláštního určení nikterak nenahrazují nemocniční zařízení či pobytovou sociální službu (např. domov pro seniory či domov se zvláštním režimem).
6. Byt zvláštního určení si nájemce zařizuje vlastním nábytkem a zařizovacími předměty.
7. Nájemní smlouva k bytům zvláštního určení není přenositelná na další osobu/osoby, s výjimkou situací stanovených příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

8. Nájemce bytu zvláštního určení má možnost využívat pečovatelskou službu pro zajištění úkonů péče o svoji osobu, avšak pouze za předpokladu, že splňuje kritéria cílové skupiny pečovatelské služby.

II.

Podmínky pro podání žádosti o nájem bytu zvláštního určení MČ Praha 5

Kdo může podat žádost o byt zvláštního určení – okruh oprávněných žadatelů

- senioři starší 65 let
- lidé s tělesným a zdravotním postižením od dovršeného 35. roku života
- žadatelé, kteří se nachází v náročné osobní situaci, kterou je možné nájmem bytu zvláštního určení řešit či vyřešit (například oběť domácího násilí či týrání ze strany člena stávající domácnosti atd.)

Všechny výše uvedené skupiny lidí musí současně splňovat tyto další podmínky:

- musí mít trvalý pobyt na území Městské části Praha 5
- musí být občanem České republiky či některého ze států Evropské unie
- nesmí mít vlastnické nebo spoluvlastnické právo k nemovitosti určené k trvalému bydlení, tzn. k družstevnímu bytu (nesmí být vlastníkem členského podílu v bytovém družstvu), bytu v osobním vlastnictví, domu či jakékoliv stavby určené k bydlení na území hlavního města Prahy nebo Středočeského kraje.
- nesmí být zapsáni do evidence žadatelů o byt s pečovatelskou službou v jiné městské části Hl. m. Prahy
- musí mít vypořádány případné závazky vůči MČ Praha 5, a to minimálně formou splátkového kalendáře

Negativní vymezení cílové skupiny – kdo nemůže byt zvláštního určení obývat:

- lidé se závažným psychiatrickým onemocněním
- lidé závislí na alkoholu, nealkoholových drogách, výherních automatech atd.
- lidé asociální, neschopní společenského soužití
- lidé **plně** imobilní
- lidé, kteří jsou vlastníky či spoluvlastníky nemovitosti (domu či bytu) určené k trvalému bydlení (či členského podílu v bytovém družstvu) na území hlavního města Prahy nebo Středočeského kraje.
- lidé, kteří naplňují důvody pro nepřijetí či vyřazení žádosti o pronájem bytu zvláštního určení (podrobněji viz „Důvody nepřijetí/vyřazení žádosti žadatele o získání nájemního práva k bytům zvláštního určení“ v této kapitole Zásad)

Žádost a povinné přílohy

1. Žadatel o byt zvláštního určení je povinen předložit tyto dokumenty:
 - Žádost o nájem bytu zvláštního určení MČ Praha 5 (na formuláři uvedeném v příloze č. 1)
 - Přílohy žádosti:
 - a) Vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele o byt zvláštního určení MČ Praha 5 (na formuláři uvedeném v příloze č. 2)¹
 - b) Potvrzení o trvalém pobytu ve stávajícím bytě od úřadu obce s rozšířenou působností
 - c) Pokud je žadatel obětí týrání či zneužívání, protokol/potvrzení od relevantní organizace/orgánu, který s žadatelem jeho problém řeší (např. protokol od Policie České republiky, lékařská zpráva, potvrzení od Bílého Kruhu Bezpečí, Acorusu, Rosy atd.)
 - d) Pokud je žadatel klientem/klientkou pečovatelské služby, doloží **kopii** smlouvy o spolupráci s pečovatelskou službou
2. Žadatel je zodpovědný za řádné vyplnění a zajištění/doložení všech výše uvedených dokumentů, tedy žádosti a jejich příloh, které v dalším textu souhrnně označujeme jako „žádost“.
3. Žadatel je zodpovědný za to, že všechny skutečnosti, které jsou v žádosti uvedeny, jsou pravdivé.
4. Všechny potřebné formuláře si žadatel může stáhnout/vytisknout z webové stránky www.csop5.cz (v levém menu kliknout na záložku „Byty s pečovatelskou službou“) anebo vyžádat v tištěné/listinné podobě v kanceláři pečovatelské služby CSOP Praha 5, p. o., náměstí 14. října 802/11, Praha 5 (přízemí domu).

Evidence žádostí o získání nájemního práva k bytům zvláštního určení

1. Evidenci žádostí o získání nájemního práva k bytům zvláštního určení (dále jen „evidence“) vede CSOP na adrese Náměstí 14. října 802/11, 150 00 Praha 5. Osobou, která evidenci žádostí provádí, je sociální pracovnice pečovatelské služby.
2. Způsoby doručení žádosti:
 - Zaslání originálu prostřednictvím poštovních služeb na adresu:
CSOP Praha 5, p. o.
Náměstí 14. října 802/11
150 00 Praha 5

¹ Poplatek lékaři za vyplnění vyjádření o zdravotním stavu je hrazen žadatelem.

- Osobně přinést originál žádosti na výše uvedenou adresu k rukám sociální pracovnice pečovatelské služby (kancelář v přízemí budovy)
- Datovou schránkou, avšak pouze za předpokladu, že žadatel zašle žádost ze své vlastní datové schránky. ID datové schránky CSOP je **4wckg4n**

Podání žádosti e-mailem není možné, neboť příjemce smí zaevidovat jen originál žádosti.

3. Do evidence může být zapsán pouze takový žadatel, jehož žádost po formální stránce naplňuje všechna kritéria uvedená v bodech 1. a 2. předchozího odstavce („Žádost a povinné přílohy“). Žádost musí být podána na předepsaných formulářích.
4. Pokud příjemce v žádosti shledá jakékoli formální nedostatky, žádost nezaeviduje, a vyzve žadatele k doplnění chybějících údajů.
5. O řádném podání/zaevidování žádosti je žadateli vydáno potvrzení.
6. Žadatel zapsaný do evidence je povinen písemně obnovit svou žádost vždy nejpozději do jednoho roku ode dne jejího posledního podání.
7. Žadatel zapsaný do evidence je povinen písemnou formou oznámit CSOP každou změnu v údajích, které uvedl ve své žádosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy k takové změně došlo, a tuto změnu doložit relevantním dokladem.
8. V případě, že se o bydlení v bytě zvláštního určení uchází manželská dvojice, podává každý z manželů vlastní žádost, přičemž splnění podmínek pro nájem bytu zvláštního určení dle těchto Zásad je u každého z manželů posuzováno samostatně. V případě, kdy oba z manželů splňují podmínky pro nájem bytu zvláštního určení, je s oběma manželi jako společnými nájemci uzavřena nájemní smlouva. V případě, kdy podmínky pro nájem bytu zvláštního určení splňuje pouze jeden z manželů, je nájemní smlouva uzavřena pouze s tímto manželem jako výlučným nájemcem. Tím není dotčeno právo druhého manžela žít s manželem uzavírajícím nájemní smlouvu na byt zvláštního určení jako člen jeho domácnosti.
9. CSOP reviduje seznam žadatelů o byt zvláštního určení minimálně 1x za 6 měsíců.
10. Podáním/zaevidováním žádosti o pronájem bytu zvláštního určení žadateli nevzniká právní nárok na pronájem bytu zvláštního určení, resp. uzavření příslušné nájemní smlouvy.

Důvody nepřijetí/vyřazení žádosti žadatele o získání nájemního práva k bytům zvláštního určení

Do evidence žadatelů o byt zvláštního určení nebude zařazena žádost takového žadatele/z evidence bude z vyřazena žádost takového žadatele, který:

- nenaplnuje kritéria cílové skupiny uvedená v II. kapitole těchto Zásad (viz „Kdo může podat žádost o byt zvláštního určení – okruh oprávněných žadatelů“)
- bezdůvodně odmítne místní šetření
- ve své žádosti uvede nepravdivý údaj/nepravdivé údaje
- nedodá řádně vyplněnou žádost
- nereaguje na výzvy k doplnění (v žádosti) chybějících údajů
- neobnoví žádost do 1 roku od jejího posledního podání
- bez závažných důvodů odmítne nabízený byt zvláštního určení či odmítne ve lhůtě do 60 dnů od schválení Radou MČ Praha 5 uzavřít nájemní smlouvu
- písemně požádá o vyřazení žádosti
- přestane splňovat podmínky pro podání žádosti
- odvolá souhlas s nakládáním s jeho osobními údaji (podrobněji viz „Informační doložka o nakládání s osobními údaji“ v příloze žádosti)

III.

Posuzování žádosti, stanovení pořadí žadatelů

1. U každého žadatele, jehož žádost byla zaevidována, provedou níže uvedení pracovníci místní šetření s cílem ověřit faktickou situaci žadatele a pravdivost údajů uvedených v žádosti (formulář sociálního šetření viz příloha č. 4).
2. Žadatele, který je současně klientem pečovatelské služby CSOP, prošetří sociální pracovníce pečovatelské služby. Sociální šetření u ostatních žadatelů, tedy u těch, kteří nejsou klienty pečovatelské služby, provede pracovník/pracovnice Odboru sociální problematiky ÚMČ Praha 5.
3. Bodové hodnocení žádostí provádí hodnotící komise, a to dle kritérií uvedených v příloze č. 5.
4. Hodnotící komise je jmenována Radou MČ Praha 5 na návrh věcně příslušného rezortního radního. Komise má 7 členů. Předsedou komise je věcně příslušný rezortní radní, ostatní členy tvoří dva zastupitelé MČ Praha 5, jeden zaměstnanec Oddělení správy a pronájmu bytů Odboru správy majetku, jeden zaměstnanec Odboru sociální problematiky a prevence kriminality a dva odborní zaměstnanci/zaměstnankyně CSOP.

5. Hodnotící komise si vyhrazuje právo do pořadníku žadatelů přednostně zařadit žádost takového žadatele, který naplňuje jedno či více z níže uvedených kritérií:
 - žadatel je osamělý, ve vyšším věku (současně je schopen se adaptovat na prostředí nového bytu)
 - žadatel se nachází v nepříznivém zdravotním stavu spojeném se sníženou soběstačností při úkonech péče o vlastní osobu
 - žadatel v současnosti žije ve špatných či pro bydlení nebezpečných podmínkách (např. vyšší patro bez výtahu, byt snížené kvality, špatná vybavenost bytu, která žadateli komplikuje či znemožňuje péči o vlastní osobu atd.)
 - žadatel se nachází v nepříznivém (zejména psychickém) stavu vyvolaném psychickým či fyzickým týráním osobou společně žijící v jeho stávající domácnosti, a je schopen tuto skutečnost doložit způsobem uvedeným ve čl. II., kapitole „Žádost a povinné přílohy“
 - žadatel se nachází v nepříznivém (zejména psychickém) stavu vyvolaném domácím násilím, a je schopen tuto skutečnost doložit způsobem uvedeným ve čl. II., kapitole „Žádost a povinné přílohy“
 - další skutečnosti, které komise vyhodnotí jako důvodné a hodné zvláštního zřetele.
6. Pokud hodnotící komise doporučí uzavření smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení žadateli, který je klientem pečovatelské služby, a má uzavřenu smlouvu o poskytování těchto služeb, je nájemní smlouva k bytu zvláštního určení uzavřena se žadatelem na dobu neurčitou. Cena nájmu bytu zvláštního určení činí v tomto případě 110 Kč/m²/měsíc. Vzor nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení tvoří přílohu č. 6 těchto zásad.
7. Pokud hodnotící komise doporučí uzavření nájmu bytu zvláštního určení žadateli dle článku III. odst. 5 těchto zásad, může být nájemní smlouva k bytu zvláštního určení uzavřena se žadatelem pouze na dobu určitou nepřesahující dva roky. Cena nájmu bytu zvláštního určení je pak stanovena ve výši aktuálně platné základní sazby nájemného pro pronájem bytů ze sociálních důvodů. Vzor nájemní smlouvy tvoří přílohu č. 7 těchto zásad.
8. Žadatel, který je hodnotící komisí navrhován na uzavření nájemní smlouvy ke konkrétnímu bytu zvláštního určení má právo si příslušný byt zvláštního určení prohlédnout a vyjádřit se, zdali má o tento byt zájem či nikoli. Pokud žadatel nabízený byt zvláštního určení bez závažných důvodů odmítne, je vyřazen z evidence žadatelů. Pokud má tento žadatel o získání nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení i nadále zájem, musí řádně podat novou žádost.
9. Výstupem z jednání hodnotící komise je přehled volných bytů zvláštního určení s doporučením jejich pronájmu konkrétním žadatelům, a jasně stanovené pořadí případných náhradníků.

IV.

Schválení nájemce, uzavření nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení

1. Výstup/návrh hodnotící komise je postoupen Radě Městské části Praha 5. Ta předložený návrh schvaluje, to znamená, že rozhoduje o tom, zdali bude s konkrétním žadatelem uzavřena nájemní smlouva ke konkrétnímu bytu zvláštního určení.
2. Městská část Praha 5 následně se schváleným žadatelem/nájemcem uzavírá nájemní smlouvu bytu zvláštního určení (její podoba viz příloha č. 6 resp. č. 7) prostřednictvím Odboru bytů a převodů nemovitých věcí ÚMČ Praha 5.
3. Pokud žadatel neuzavře ve lhůtě 60 dnů od schválení jeho žádosti Radou MČ Praha 5 nájemní smlouvu k bytu zvláštního určení, je byt poskytnut stanovenému náhradníkovi. Pokud má žadatel o získání nájemní smlouvy k bytu zvláštního určení i nadále zájem, musí řádně podat novou žádost.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Zásady nájmu bytů zvláštního určení , tj. bytů v Domech s pečovatelskou službou a bytů s pečovatelskou službou poskytovanou CSOP Praha 5, p. o. v domech Městské části Praha 5 **nabývají platnosti na základě usnesení** Rady MČ Praha 5 č. 5/105/2025 a **účinnosti dnem 3.2.2025**, přičemž k těmto dnům v plném rozsahu ruší a nahrazují Zásady nájmu bytů zvláštního určení, tj. bytů v Domě s pečovatelskou službou v Praze 5, Zubatého 330/10, v Domě s pečovatelskou službou Raudnitzův dům, Hlubočepská 2/33 a bytů s pečovatelskou službou poskytovanou CSOP Praha 5, p. o. v domech Městské části Praha 5 schválené usnesením Rady MČ Praha 5 dne 5.12.2022 č. 6/1416/2022.
2. Podle těchto zásad se posuzují žádosti podané, ale dosud nevyřízené přede dnem účinnosti specifikovaným v odst. 1.