

MINISTERSTVO VNITRA  
odbor veřejné správy, dozoru a kontroly  
oddělení dozoru

**Příloha k č.j. MV-103432-6/ODK-2018**

**Posouzení možného rozporu se zákonem – Pravidla pronájmu a prodlužování  
doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ  
(dále jen „Pravidla“)**

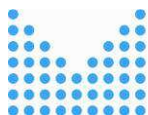
**K části B) oddíl I. – Seniori**

**Vstupní kritéria pod písm. b)** uvádějí: „*b) žadatel<sup>2</sup> musí mít ke dni podání trvalé bydliště na území HMP min. posledních 5 let*“. Plošně stanovenou podmínkou zavádí hlavní město Praha (dále i jen „město“), na rozdíl od zákona o hlavním městě, institut dvojího občanství města. Jedná se o občany města s přihlášeným trvalým pobytem do 5 let a nad 5 let. K uvedenému město uvedlo, že stanovením délky trvalého pobytu má zamezit „obchodování“ s poskytnutím účelového přihlášení trvalého pobytu, s kterou se město opakovaně setkává. „*Pokud jde o pronájem bytu seniorům, hl. m. Prahy v tomto případě ponechalo podmínku pěti let trvalého pobytu v Praze bez možnosti udělení výjimky, neboť se hodlá postarat – v daném případě zajistit adekvátní bydlení osobám, které v Praze strávili většinu svého (nikoliv pouze produktivního) života.*“ uvedlo mj. město dále ve svém vyjádření.

K výše uvedenému Ministerstvo vnitra sděluje, že město **neuvedlo pro stanovení plošné podmínky** žádné relevantní a ospravedlnitelné věcné důvody, které by ho opravňovaly k rozdílnému zacházení se skupinami občanů města. Takové zavedení institutu dvojího občanství je v možném rozporu s ust. § 7, ust. § 2 odst. 2 a ust. § 16 odst. 3 zákona o hlavním městě.

**Vstupní kritéria pod písm. c)** uvádějí: „*c) žadatel<sup>2</sup> nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem objektu určeného k bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu – z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky*“. Plošně stanovená podmínka uvedená pod **písmenem c)** nerespektuje situace, kdy jsou zájemci o byt nájemci, užívateli či vlastníky bytu či domu, mají však reálné sociální či ekonomické důvody, proč žádají o pronájem bytu město a nacházejí se v reálné „bytové nouzi“. V praxi se jedná nejčastěji o případy, kdy žadatelé nemohou byt nebo dům sami z objektivních důvodů užívat (nabytí vlastnického práva dědictvím, kdy jsou bytové jednotky obsazeny, špatný stavebně-technický stav bytu nebo domu, nařízení vyklizení bytu nebo domu stavebním úřadem z důvodu ohrožení života a zdraví osob, probíhající rozvodové řízení, přičemž jeden z manželů je nucen upravit si své bytové poměry jinak, ...).

K plošně stanovené podmínce uvedené pod **písm. c)** lze uvést rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1660/2015, který mj. uvádí: „*O situaci, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt (§ 711 odst. 2*



*písm. c/ obč. zák.), jde především tehdy, jestliže užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny, nebo tehdy, užívá-li druhý byt v místě svého pracoviště, odkud nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště apod. Bez významu není ani okolnost, po jakou dobu stav užívání dvou (více) bytů trvá, a zda (případně jaké) činí nájemce kroky k vyřešení bytové situace. Existenci výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. c/ obč. zák. je nutno posuzovat k okamžiku doručení výpovědi nájemci bytu.“*

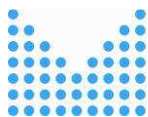
**Vstupní kritéria pod písm. d)** uvádějí: „d) žadatel<sup>\*2</sup> musí mít pravidelný měsíční příjem ve výši min. 6 000 Kč“. Vzhledem ke skutečnosti, že město může příjem žadatele posuzovat pouze z hlediska skutečnosti, zda bude schopen hradit náklady spojené s bydlením, pokud mu bude nájemní byt ve vlastnictví města přidělen, **doporučuje Ministerstvo vnitra městu**, toto plošně stanovené vstupní kritérium přehodnotit a to zejm. ke skutečnosti, že dle Pravidel se jedná o byty o celkové podlahové ploše do 45 m<sup>2</sup>, resp. do 52 m<sup>2</sup> v bývalých penziencech a město požaduje výši minimálního příjmu případně i od dalšího člena společné domácnosti žadatele.

**Vstupní kritéria pod písm. e)** uvádějí: „e) žadatel<sup>\*2</sup> se ocitl v tíživé bytové a sociální situaci, kterou nezavinil svým jednáním (např. tím, že prodal/daroval byt v osobním vlastnictví; převedl byt v družstevním vlastnictví na jinou osobu; uvolnil byt za odstupné apod.)“. Časově neomezená plošná podmínka zamezuje možnost požádat o byt občanům, kteří se ocitli v tíživé sociální situaci. Dle názoru Ministerstva vnitra nepřísluší městu zkoumat, zda např. žadatel před 15-ti lety převedl svůj byt na potomka, který ho ke stáru z bytu vyhodil, nebo zda žadatel musel byt prodat kvůli dluhům. Ministerstvo vnitra má za to, že **město musí individuálně posoudit každou podanou žádost** a v rámci posouzení zhodnotit současný sociální status žadatele a jeho případný nárok na možnost přidělení nájemního bytu ve vlastnictví města.

**Vstupní kritéria pod písm. f)** uvádějí: „f) žadatel<sup>\*2</sup> nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP týkající se bytu či nebytového prostoru“. Uplatněním **plošně stanovené podmínky** „bezdlužnosti“ vůči městu bez individuálního posouzení dochází k vyloučení zájemců, kteří své závazky vůči městu plní (buť se zpožděním) nebo zájemců, kteří se z různých důvodů u soudu domáhají neexistence těchto závazků.

Odkaz na poznámku pod čarou <sup>\*2</sup> ve vstupních kritériích se odkazuje na text: „případně i další člen společné domácnosti“. Plošně stanovená podmínka pro třetí osoby (manžel, manželka, druh, družka) než je zájemce o byt je **v možném rozporu s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1** usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „Listina základních práv a svobod“), které stanoví: „Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá“ a „Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.“

**K podmínkám pro podání žádosti uvedených ve vstupních kritériích uvádíme**, že město nemůže jakkoliv podmiňovat podání, přijetí nebo projednání



některé žádosti podané občanem města nebo vlastníkem nemovitosti na území města. V tomto případě by se jednalo o zjevný rozpor s ust. § 7 písm. c) a f) a § 9 zákona o hlavním městě. Z tohoto důvodu **doporučujeme městu** všechny podané žádosti řádně přijmout a projednat. V individuálním projednání každé žádosti lze pak posoudit, z jakých důvodů nastaly městem sledované skutečnosti (např. bezdlužnost vůči městu) a zda tyto skutečnosti jsou nebo nejsou překážkou pro přidělení nájemního bytu ve vlastnictví města. K **možnému udělení výjimky** ze vstupních kritérií uvádíme, že nelze právo občana města zúžit na možnost udělení výjimky.

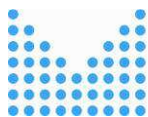
**Vstupní kritéria uvedená pod písm. b), c), e) a f) jsou v možném rozporu s ust. § 7 písm. c) a f) a § 9 zákona o hlavním městě. Poznámka pod čarou <sup>2</sup> je ve vztahu k vstupním kritériím v možném rozporu s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Vstupní kritérium uvedené pod písm. b) je v možném rozporu s ust. § 16 odst. 3 zákona o hlavním městě.**

**Postup při projednávání žádosti** uvádí, že žadatel mj. dokládá aktuální důchodový výměr, potvrzení o výši příp. dalších příjmů a prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů. Vzhledem ke skutečnosti, že město může příjem žadatele posuzovat pouze z hlediska skutečnosti, zda bude schopen hradit náklady spojené s bydlením, pokud mu bude nájemní byt ve vlastnictví města přidělen, není taxativně stanovené doložení všech výše uvedených dokladů nezbytně nutné. **Dokládání všech příjmů žadatele, případně i dalšího člena dosavadní společné domácnosti žadatele, bez ohledu možnou výši nákladů spojených s bydlením po přidělení nájemního bytu v majetku města, je v možném rozporu s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.**

**Postup při projednávání žádosti** uvádí, že žadatel mj. dokládá *fotokopie nájemní/podnájemní smlouvy a aktuální evidenční list k dosud užívanému bytu spolu s vyjádřením odpovědné osoby vlastníka či pronajímatele o úhradě plateb spojených s bydlením*. V tomto případě se jedná o zasahování města do soukromoprávního vztahu mezi žadatelem a současným pronajímatelem. Dále město požaduje po žadateli doklady, které nemá povinnost současný pronajímatel vyhotovit a spojuje mj. doložení těchto dokladů se sankcí – odmítnutí žádosti. **Uvedený požadavek města je tedy v možném rozporu s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.**

**Dále Pravidla v oddílu I. uvádějí, že žadatel je povinen OBF MHMP bezodkladně ohlásit každou změnu, která má vliv na posuzování jeho žádosti (tj. např. změna výše měsíčních příjmů, změna výše měsíčního nájemného, změna TP, zásadní změna zdravotního stavu apod.).** K uvedenému **upozorňujeme město**, že pokud bude žadatel schopen hradit náklady spojené s bydlením, nemá město právo zkoumat jeho příjmy. Zároveň **město nemá právo** na informace o zdravotním stavu žadatele (citlivé osobní údaje), zejm. když se nejedná o byt přidělovaný na základě zdravotního stavu žadatele – bytu zvláštního určení.

**Ke dvouleté lhůtě** pro případné opětovné podání žádosti o přidělení bytu ve vlastnictví města upozorňujeme město na ust. § 7 písm. c) a f) a § 9 zákona o hlavním městě a **doporučujeme městu**, každou podanou žádost o přidělení bytu projednat, i když tato dvouletá lhůta ještě neuplynula.



## **K části B) oddíl II. – Osoby se zdravotním postižením**

**Vstupní kritéria pod písm. c)** uvádějí: „c) žadatel musí mít ke dni podání trvalé bydliště na území HMP min. posledních 5 let – z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky“. Plošně stanovenou podmínkou zavádí město, na rozdíl od zákona o hlavním městě, institut dvojího občanství města. Jedná se o občany města s přihlášeným trvalým pobytem do 5 let a nad 5 let. K uvedenému město uvedlo, že stanovením délky trvalého pobytu má zamezit „obchodování“ s poskytnutím účelového přihlášení trvalého pobytu, s kterou se město opakovaně setkává.

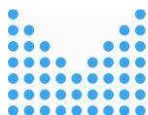
K výše uvedenému Ministerstvo vnitra sděluje, že město **neuvedlo pro stanovení plošné podmínky** žádné relevantní a ospravedlnitelné věcné důvody, které by ho opravňovaly k rozdílnému zacházení se skupinami občanů města. Takové zavedení institutu dvojího občanství je v možném rozporu s ust. § 7, ust. § 2 odst. 2 a ust. § 16 odst. 3 zákona o hlavním městě.

**Vstupní kritéria pod písm. d)** uvádějí: „d) žadatel není vlastníkem ani spoluvlastníkem objektu určeného k bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu – z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky“. Plošně stanovená podmínka uvedená pod **písmenem d)** nerespektuje situace, kdy jsou zájemci o byt nájemci, uživateli či vlastníky bytu či domu, mají však reálné sociální či ekonomické důvody, proč žádají o pronájem bytu město a nacházejí se v reálné „bytové nouzi“. V praxi se jedná nejčastěji o případy, kdy žadatelé nemohou byt nebo dům sami z objektivních důvodů užívat (nabytí vlastnického práva dědictvím, kdy jsou bytové jednotky obsazeny, špatný stavebně-technický stav bytu nebo domu, nařízení vyklizení bytu nebo domu stavebním úřadem z důvodu ohrožení života a zdraví osob, probíhající rozvodové řízení, přičemž jeden z manželů je nucen upravit si své bytové poměry jinak, ...).

**Vstupní kritéria pod písm. e)** uvádějí: „e) žadatel ani členové jeho domácnosti nemají žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP týkající se bytu či nebytového prostoru“. Uplatněním **plošně stanovené podmínky „bezdlužnosti“** vůči městu bez individuálního posouzení dochází k vyloučení zájemců, kteří své závazky vůči městu plní (byť se zpožděním) nebo zájemců, kteří se z různých důvodů u soudu domáhají neexistence těchto závazků. Dále město stanovuje závazné podmínky pro osoby, které nejsou žadatelem a které ani v bytě poskytnutém městem nemusí do budoucna bydlet, tj. třetím osobám. **Uvedený požadavek města je tedy v možném rozporu s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.**

**K podmínkám pro podání žádosti uvedených ve vstupních kritériích uvádíme**, že město nemůže jakkoliv podmiňovat podání, přijetí nebo projednání některé žádosti podané občanem města nebo vlastníkem nemovitosti na území města. V tomto případě by se jednalo o zjevný rozpor s ust. § 7 písm. c) a f) a § 9 zákona o hlavním městě. Z tohoto důvodu **doporučujeme městu** všechny podané žádosti řádně přijmout a projednat. V individuálním projednání každé žádosti lze pak





posoudit, z jakých důvodů nastaly městem sledované skutečnosti (např. bezdlužnost vůči městu) a zda tyto skutečnosti jsou nebo nejsou překážkou pro přidělení nájemního bytu ve vlastnictví města. K **možnému udělení výjimek** ze vstupních kritérií uvádíme, že nelze právo občana města zúžit na možnost udělení výjimky.

**Vstupní kritéria uvedená pod písm. c), d) a e) jsou v možném rozporu s ust. § 7 písm. c) a f) a § 9 zákona o hlavním městě. Vstupní kritérium uvedené pod písm. c) je v možném rozporu s ust. § 16 odst. 3 zákona o hlavním městě.**

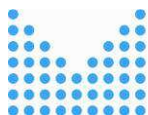
**Postup při projednávání žádosti** uvádí, že žadatel mj. dokládá fotokopii důchodového výměru, listiny dokládající celkový čistý příjem domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců (u OSVČ poslední podané přiznání k dani z příjmů) a prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů. Vzhledem ke skutečnosti, že město může příjem žadatele posuzovat pouze z hlediska skutečnosti, zda bude schopen hradit náklady spojené s bydlením, pokud mu bude nájemní byt ve vlastnictví města přidělen, není taxativně stanovené doložení všech výše uvedených dokladů nezbytně nutné. **Dokládání všech příjmů žadatele, případně i dalších členu dosavadní společné domácnosti žadatele, bez ohledu možnou výši nákladů spojených s bydlením po přidělení nájemního bytu v majetku města, je v možném rozporu s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.**

**Postup při projednávání žádosti** uvádí, že žadatel mj. dokládá *fotokopii nájemní/podnájemní smlouvy a aktuálního evidenčního listu k dosud užívanému bytu spolu s vyjádřením odpovědné osoby vlastníka či pronajímatele o úhradě plateb spojených s bydlením*. V tomto případě se jedná o zasahování města do soukromoprávního vztahu mezi žadatelem a současným pronajímatelem. Dále město požaduje po žadateli doklady, které nemá povinnost současný pronajímatel vyhotovit a spojuje mj. doložení těchto dokladů se sankcí – odmítnutí žádosti. **Uvedený požadavek města je tedy v možném rozporu s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.**

**Ke dvouleté lhůtě** pro případné opětovné podání žádosti o přidělení bytu ve vlastnictví města upozorňujeme město na ust. § 7 písm. c) a f) a § 9 zákona o hlavním městě a **doporučujeme městu**, každou podanou žádost o přidělení bytu projednat, i když tato dvouletá lhůta ještě neuplynula.

### **K části B) oddíl III. – Osoby v sociální tísní**

**Vstupní kritéria pod písm. a)** uvádějí: „a) žadatel<sup>2</sup> musí mít trvalý pobyt na území HMP minimálně po dobu posledních 5 let – z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky“. Plošně stanovenou podmínkou zavádí město, na rozdíl od zákona o hlavním městě, institut dvojího občanství města. Jedná se o občany města s přihlášeným trvalým pobytem do 5 let a nad 5 let. K uvedenému město uvedlo, že stanovením délky trvalého pobytu má zamezit „obchodování“ s poskytnutím účelového přihlášení trvalého pobytu, s kterou se město opakovaně setkává.



K výše uvedenému Ministerstvo vnitra sděluje, že město **neuvedlo pro stanovení plošné podmínky** žádné relevantní a ospravedlnitelné věcné důvody, které by ho opravňovaly k rozdílnému zacházení se skupinami občanů města. Takové zavedení institutu dvojího občanství je v možném rozporu s ust. § 7, ust. § 2 odst. 2 a ust. § 16 odst. 3 zákona o hlavním městě.

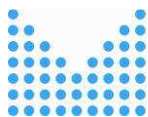
**Vstupní kritéria pod písm. b)** uvádějí: „*b) žadatel<sup>2</sup> nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem objektu určeného k bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu – z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky*“. Plošně stanovená podmínka uvedená pod **písmenem b)** nerespektuje situace, kdy jsou zájemci o byt nájemci, uživateli či vlastníky bytu či domu, mají však reálné sociální či ekonomické důvody, proč žádají o pronájem bytu město a nacházejí se v reálné „bytové nouzi“. V praxi se jedná nejčastěji o případy, kdy žadatelé nemohou byt nebo dům sami z objektivních důvodů užívat (nabytí vlastnického práva dědictvím, kdy jsou bytové jednotky obsazeny, špatný stavebně-technický stav bytu nebo domu, nařízení vyklizení bytu nebo domu stavebním úřadem z důvodu ohrožení života a zdraví osob, probíhající rozvodové řízení, přičemž jeden z manželů je nucen upravit si své bytové poměry jinak, ...).

**Vstupní kritéria pod písm. c)** uvádějí: „*c) žadatel<sup>2</sup> nebyl v minulosti nájemcem bytu HMP, nebo bytu MČ – z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky*“. Plošně stanovená podmínka časově neomezeně odpírá přístup k bytovému fondu města i žadatelům, který v minulosti byly nájemci bytu ve vlastnictví města, a tento nájem byl zcela standardně ukončen. Následná změna sociálního statusu žadatele (např. po 20-ti letech) by neměla mít vliv na možnost zažádat o přidělení bytu ve vlastnictví města.

**Vstupní kritéria pod písm. d)** uvádějí: „*d) v minulosti nebyl vlastníkem ani spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení nebo členem bytového družstva s právem užívat byt a tuto možnost ztratil/i vlastním zaviněním*“. Plošně stanovená podmínka uvedená pod **písmenem d)** nerespektuje současný sociální status žadatele a navozuje situaci, kdy město časově neomezeně zkoumá, zda v minulosti žadatel slušně bydlel, na základě čehož nemůže žádat o přidělení bytu ve vlastnictví města. Totéž se týká i vstupního kritéria uvedeného pod **písm. e)**.

**Vstupní kritéria pod písm. f)** uvádějí: „*f) žadatel<sup>2</sup> nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP týkající se bytu či nebytového prostoru*“. Uplatněním **plošně stanovené podmínky** „bezdlužnosti“ vůči městu bez individuálního posouzení dochází k vyloučení zájemců, kteří své závazky vůči městu plní (byť se zpožděním) nebo zájemců, kteří se z různých důvodů u soudu domáhají neexistence těchto závazků.

**Vstupní kritéria pod písm. h)** formou tabulky uvádějí, jaký má být celkový čistý měsíční příjem domácnosti žadatele. Jedná se o 0,35 až 1,7 násobek (podle počtu členů domácnosti) průměrné měsíční mzdy v hl. m. Praze za minulý rok. Českým statistickým úřadem vyhlášována však pouze hrubá měsíční mzda v hl. m. Praze. Vzhledem k uvedené tabulce se zde nejedná pouze o snahu města zjistit, zda bude žadatel schopen hradit náklady spojené s budoucím bydlením v případě



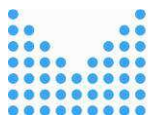
poskytnutí bytu ve vlastnictví města. Takto nastavené parametry zajišťují možnost přidělení bytu pouze pro žadatele s vyššími příjmy, což jde proti smyslu existence bytů pro osoby v sociální tísní. Tato městem nastavená regulace dopadá zejm. na nízkopříjmové skupiny obyvatel, tedy na skupiny obyvatel jiné rasy, etnického původu a národnosti. Zejména však tato regulace dopadá na rodiny s dětmi; zde se může jednat o nepřímou diskriminaci z důvodu pohlaví. **U vstupního kritéria uvedeného pod písm. h) se jedná o možné nerovné zacházení ve věci přístupu ke zboží a službám, včetně bydlení, pokud jsou nabízeny veřejnosti nebo při jejich poskytování dle ust. § 1 písm. j) a § 2 zákona č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), ve znění pozdějších předpisů.**

**Vstupní kritéria pod písm. i)** uvádějí: „i) příjmy žadatele<sup>2</sup> nepocházejí výhradně ze sociálních dávek – z této podmínky může PS ve zvlášť závažných případech doporučit RHMP udělení výjimky“. Uvedené vstupní kritérium jde proti smyslu existence bytů pro osoby v sociální tísní. Právě osoby, které dostávají prostřednictvím Úřadu práce sociální dávky na bydlení, jsou schopny náklad spojené s bydlením hradit. K uvedenému dále Veřejná ochránkyně práv sdělila: „K zajištění platby nájemného, je-li hrazeno ze sociálních dávek, pak mohou obce využít také institutu zvláštního příjemce dávky či možnost použít dávku k přímé úhradě nákladů na bydlení, díky které mohou být dávky za účelem úhrady nájemného hrazeny přímo pronajímateli.<sup>20</sup> Dodávám také, že obec má na rozdíl od soukromého pronajímatele bytu širší možnosti, jak přispět k tomu, aby byl žadatel schopen nájemné hradit. Obec může totiž v odůvodněných případech využít sociální práce se žadatelem (nájemcem), které by měla vést ke komplexnímu řešení jeho nepříznivé situace a k posílení jeho vlastní odpovědnosti. Kritérium výše příjmu tak jak stanoví hlavní město Praha, proto nepovažuji za nezbytný prostředek k zajištění platby nájemného, neboť k dosažení tohoto cíle existují alternativy.“

Poznámka pod čarou <sup>20</sup> se odkazuje na ust. § 59 odst. 2 a 7 zákona o státní sociální podpoře nebo ust. § 40 odst. 2 a § 42 odst. 3 zákona o pomoci v hmotné nouzi.

Tato městem nastavená regulace tak dopadá zejm. na nízkopříjmové skupiny obyvatel, které jsou závislé na sociálních dávkách, tedy na skupiny obyvatel jiné rasy, etnického původu a národnosti. **U vstupního kritéria uvedeného pod písm. i) se jedná o možné nerovné zacházení ve věci přístupu ke zboží a službám, včetně bydlení, pokud jsou nabízeny veřejnosti nebo při jejich poskytování dle ust. § 1 písm. j) a § 2 antidiskriminačního zákona.**

**K podmínkám pro podání žádosti uvedených ve vstupních kritériích uvádíme,** že město nemůže jakkoliv podmiňovat podání, přijetí nebo projednání některé žádosti podané občanem města nebo vlastníkem nemovitosti na území města. V tomto případě by se jednalo o zjevný rozpor s ust. § 7 písm. c) a f) a § 9 zákona o hlavním městě. Z tohoto důvodu **doporučujeme městu** všechny podané žádosti řádně přijmout a projednat. V individuálním projednání každé žádosti lze pak posoudit, z jakých důvodů nastaly městem sledované skutečnosti (např. bezdlužnost vůči městu) a zda tyto skutečnosti jsou nebo nejsou překážkou pro přidělení nájemního bytu ve vlastnictví města. **K možnému udělení výjimek** ze vstupních kritérií uvádíme, že nelze právo občana města zúžit na možnost udělení výjimky.



Vstupní kritéria uvedená pod písm. a), b), c), d), e), f), h) a i) jsou v možném rozporu s ust. § 7 písm. c) a f) a § 9 zákona o hlavním městě. Poznámka pod čarou <sup>2</sup> je ve vztahu k vstupním kritériím v možném rozporu s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Dále jsou vstupní kritéria uvedená pod písm. h) a i) v možném rozporu s ust. § 1 písm. j) a § 2 antidiskriminačního zákona. Vstupní kritérium uvedené pod písm. a) je v možném rozporu s ust. § 16 odst. 3 zákona o hlavním městě.

**Postup při projednávání žádosti** uvádí, že žadatel žádost doplní o:

- „- listiny dokládající celkový čistý příjem domácnosti žadatele za posledních 12 kalendářních měsíců; u OSVČ poslední podané Přiznání k dani z příjmů
- prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů
- potvrzení všech členů domácnosti žadatele o přihlášení k TP za posledních 5 let
- fotokopii nájemní/podnájemní smlouvy a aktuálního evidenčního listu k dosud užívanému bytu spolu s vyjádřením odpovědné osoby vlastníka či pronajímatele bytu o úhradě plateb spojených s bydlením
- příp. další doklady na vyžádání OBF MHMP“

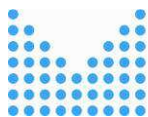
Dokládání všech příjmů žadatele, bez ohledu možnou výši nákladů spojených s bydlením po přidělení nájemního bytu v majetku města, je v možném rozporu s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Zavedení institutu dvojího občanství, bez existence relevantních a ospravedlnitelných věcných důvodů je v možném rozporu s ust. § 16 odst. 3 zákona o hlavním městě. Viz argumentace uvedená v oddíle I. a II. k postupu při projednávání žádosti.

**Dále Pravidla v oddílu III. uvádějí**, že žadatel je povinen OBF MHMP bezodkladně ohlásit každou změnu, která má vliv na posuzování jeho žádosti (tj. např. změna výše měsíčních příjmů, změna výše měsíčního nájemného, změna TP, zásadní změna zdravotního stavu apod.). K uvedenému **upozorňujeme město**, že pokud bude žadatel schopen hradit náklady spojené s bydlením, nemá město právo zkoumat jeho příjmy. Zároveň **město nemá právo** na informace o zdravotním stavu žadatele (citlivé osobní údaje), zejm. když se nejedná o byt přidělovaný na základě zdravotního stavu žadatele – bytu zvláštního určení.

**Ke dvouleté lhůtě** pro případné opětovné podání žádosti o přidělení bytu ve vlastnictví města upozorňujeme město na ust. § 7 písm. c) a f) a § 9 zákona o hlavním městě a **doporučujeme městu**, každou podanou žádost o přidělení bytu projednat, i když tato dvouletá lhůta ještě neuplynula.

**K době trvání nájmu bytu** k prvnímu nečíslovanému bodu, který uvádí: „- nájemce i všichni členové jeho domácnosti splňují podmínky uvedené v bodě b), e), f), h) vstupních kritérií po uzavření nájemní smlouvy“. Viz argumentace k vstupním kritériím písm. b), e), f) a h).





## **K části B) oddíl V. – Pronájem jiného bytu**

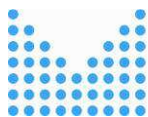
**Vstupní kritéria** pod **druhým nečíslovaným bodem** uvádějí, že žádost o pronájem jiného bytu může podat pouze nájemce bytu HMP, který „- *není sám ani žádný z příslušníků jeho domácnosti vlastníkem ani spoluvlastníkem nemovitosti, kterou si zakoupil/i, s výjimkou případů, kdy náklady na pořízení takové nemovitosti jsou výrazně nižší, než náklady na pořízení nemovitosti určené k bydlení.* Plošně stanovená podmínka uvedená nerespektuje situace, kdy jsou zájemci o byt nájemci, uživateli či vlastníky bytu či domu, mají však reálné sociální či ekonomické důvody, proč žádají o pronájem bytu město a nacházejí se v reálné „bytové nouzi“. V praxi se jedná nejčastěji o případy, kdy žadatelé nemohou byt nebo dům sami z objektivních důvodů užívat (nabytí vlastnického práva dědictvím, kdy jsou bytové jednotky obsazeny, špatný stavebně-technický stav bytu nebo domu, nařízení vyklizení bytu nebo domu stavebním úřadem z důvodu ohrožení života a zdraví osob, probíhající rozvodové řízení, přičemž jeden z manželů je nucen upravit si své bytové poměry jinak, ...).

**Vstupní kritéria** pod **třetím nečíslovaným bodem** uvádějí, že žádost o pronájem jiného bytu může podat pouze nájemce bytu HMP, který „- *sám ani žádný z příslušníků jeho domácnosti nemá žádné nevypořádané finanční závazky vůči HMP týkající se bytu či nebytového prostoru.*“ Uplatněním **plošně stanovené podmínky** „bezdlužnosti“ vůči městu bez individuálního posouzení dochází k vyloučení zájemců, kteří své závazky vůči městu plní (byť se zpožděním) nebo zájemců, kteří se z různých důvodů u soudu domáhají neexistence těchto závazků.

**K podmínkám pro podání žádosti uvedených ve vstupních kritériích uvádíme**, že město nemůže jakkoliv podmiňovat podání, přijetí nebo projednání některé žádosti podané občanem města nebo vlastníkem nemovitosti na území města. V tomto případě by se jednalo o zjevný rozpor s ust. § 7 písm. c) a f) a § 9 zákona o hlavním městě. Z tohoto důvodu **doporučujeme městu** všechny podané žádosti řádně přijmout a projednat. V individuálním projednání každé žádosti lze pak posoudit, z jakých důvodů nastaly městem sledované skutečnosti (např. bezdlužnost vůči městu) a zda tyto skutečnosti jsou nebo nejsou překážkou pro přidělení nájemního bytu ve vlastnictví města.

**Postup při projednávání žádosti** uvádí, že žadatel mj. dokládá originály potvrzení o výši příp. dalších příjmů všech členů domácnosti za posledních 12 kalendářních měsíců (OSVČ poslední podané přiznání k dani z příjmů) a prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů. Vzhledem ke skutečnosti, že město může příjem žadatele posuzovat pouze z hlediska skutečnosti, zda bude schopen hradit náklady spojené s bydlením, pokud mu bude nájemní byt ve vlastnictví města přidělen, není taxativně stanovené doložení všech výše uvedených dokladů nezbytně nutné. **Dokládání všech příjmů žadatele, případně i dalších členů dosavadní společné domácnosti žadatele, bez ohledu možnou výši nákladů spojených s bydlením po přidělení nájemního bytu v majetku města, je v možném rozporu s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.**

**U doby trvání nájmu bytu** Je mj. uvedeno, že HMP nevyzve nájemce k opuštění bytu, pokud:



„- nájemce, ani člen jeho domácnosti, není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu s výjimkou případů, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval

- nájemce, ani členové jeho domácnosti, nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti, kterou si zakoupil/i, s výjimkou případů, kdy náklady na pořízení takové nemovitosti jsou výrazně nižší, než náklady na pořízení nemovitosti určené k bydlení

- nájemce na vyžádání OBF MHMP dodá doklad o výši měsíčních finančních příjmů všech členů domácnosti za posledních 12 měsíců, u OSVČ poslední Přiznání k dani z příjmu

- nájemce dodá a prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů

- nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě

- nebylo zjištěno, že nájemce uvedl v žádosti o pronájem bytu HMP nepravdivé údaje.“

**K druhému nečíslovanému bodu doby trvání nájmu bytu** – Plošně stanovený požadavek na absenci vlastnictví nebo spoluvlastnictví nemovitosti u žadatele a členů jeho domácnosti **je v možném rozporu s ust. § 7 písm. c) a f) a § 9 zákona o hlavním městě a s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod** – viz argumentace ke vstupním kritériím, druhý nečíslovaný bod.

**K třetímu a čtvrtému nečíslovanému bodu doby trvání nájmu bytu** – Dokládání všech příjmů žadatele, případně i dalších členu dosavadní společné domácnosti žadatele, bez ohledu možnou výši nákladů spojených s bydlením po přidělení nájemního bytu v majetku města, **je v možném rozporu s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod** – viz argumentace k postupu při projednávání žádosti.

#### **K části B) oddíl VII. – Prodlužování doby nájmu nájemcům bytů HMP pronajatých v minulosti**

V textu ustanovení jsou mj. uvedeny následující plošné podmínky:

„- nájemce ani žádný z příslušníků jeho domácnosti není vlastníkem ani spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani nemá právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu s výjimkou případů, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby tuto nemovitost užíval

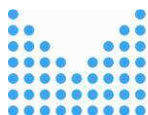
- nájemce ani žádný z příslušníků jeho domácnosti není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti, kterou si zakoupil/i, s výjimkou případů, kdy náklady na pořízení takové nemovitosti jsou výrazně nižší, než náklady na pořízení nemovitosti určené k bydlení

- nájemce byt HMP řádně užívá a plní povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů a z ujednání obsažených v nájemní smlouvě

- nájemce na vyžádání OBF MHMP dodá doklad o výši měsíčních finančních příjmů všech členů domácnosti za posledních 12 měsíců, u OSVČ poslední Přiznání k dani z příjmu

- nájemce dodá prohlášení o neexistenci jiných než prokázaných příjmů

- nebylo zjištěno, že nájemce uvedl v žádosti nepravdivé údaje.“



**K druhému nečíslovanému bodu** – Plošně stanovený požadavek na absenci vlastnictví nebo spoluvlastnictví nemovitosti u žadatele a členů jeho domácnosti **je v možném rozporu s ust. § 7 písm. c) a f) a § 9 zákona o hlavním městě a s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod** – viz argumentace k druhému nečíslovanému bodu vstupních kritérií oddílu V.

**K čtvrtému a pátému nečíslovanému bodu** – Dokládání všech příjmů žadatele, případně i dalších členu dosavadní společné domácnosti žadatele, bez ohledu možnou výši nákladů spojených s bydlením po přidělení nájemního bytu v majetku města, **je v možném rozporu s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod** – viz argumentace k postupu při projednávání žádosti oddílu V.

Závěrem **doporučujeme městu** nastavit Pravidla takovým způsobem, aby standardní přidělení bytu ve vlastnictví města nebylo založeno na výjimkách, aby bylo respektováno právo občanů města a osob uvedených v § 9 zákona o hlavním městě na projednání jejich žádosti a aby byl proces přidělování bytů co nejvýše transparentní.

**Posouzení možného rozporu se zákonem – Usnesení Rady hl. m. Prahy ke způsobu pronájmu malometrážních a dlouhodobě neobsazených bytů v domech hl. m. Prahy (dále jen „Výběrové řízení“)**

**III. Podmínky výběrového řízení a požadavky pro podání nabídek**

Podmínky výběrového řízení a požadavky pro podání nabídek stanovují:

„➤ *Účastník musí být starší 18 let, musí být svéprávný a musí splňovat jednu z následujících podmínek:*

- *občan České republiky*
- *občan členského státu Evropské unie*
- *rezident dlouhodobě pobývajícím na území ČR ve smyslu směrnice Rady 2003/109/ES*

- *osoba s přiznaným statutem uprchlíka a azylem dle zvláštního předpisu*

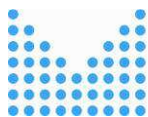
➤ *Dále účastník musí splňovat jednu z následujících podmínek:*

- *je hlášen k trvalému pobytu na území hl. m. Prahy minimálně poslední tři roky je pracovně vázán na území hlavního města Prahy po dobu minimálně posledních tří let*

- *je studentem střední/vysoké školy na území hl. m. Prahy a tuto skutečnost doloží.*

➤ *Účastník ani jeho manžel/manželka příp. registrovaný partner/partnerka nesmí být vlastníkem/spoluvlastníkem jiného bytu či nemovitosti určené k bydlení (vyjma případů, že na něm/nich nelze spravedlivě požadovat aby užíval/užívali pouze jeden byt/nemovitost).*

➤ *Účastník ani jeho manžel/manželka příp. registrovaný partner/partnerka nesmí být nájemci/podnájemci bytu či nemovitosti určené k bydlení. Tuto podmínku lze změnit v případě, že účastník nebo jeho manžel/manželka příp. registrovaný partner/partnerka je nájemcem bytu/nemovitosti, ke kterému/které ukončí*



*nájem/podnájem před podpisem „Smlouvy o nájmu bytu“ získaného tímto výběrovým řízením; zaváže se odevzdat původně užívaný byt/nemovitost a tuto skutečnost doloží.*

➤ *Účastník ani jeho manžel/manželka příp. registrovaný partner/partnerka nesmí mít žádné nevypořádané závazky vůči hl. m. Praze, vztahující se k nájmu bytu či nebytového prostoru a současně s nimi nesmí být vedeno soudní či exekuční řízení.*

➤ *S účastníkem ani a jeho manželem/manželkou příp. s registrovaným partnerem/partnerkou vedeno insolvenční řízení ve smyslu zákona č. 186/2006 Sb. nebo bylo rozhodnuto soudem o jeho úpadku a schváleno oddlužení.“*

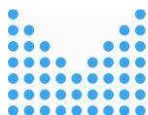
**K druhému neoznačenému bodu** – Plošně stanovenou podmínkou zavádí hlavní město Praha (dále i jen „město“), na rozdíl od zákona o hlavním městě, institut dvojího občanství města. Jedná se o občany města s přihlášeným trvalým pobytem do 3 let a nad 3 roky. K uvedenému město uvedlo, že stanovením délky trvalého pobytu má zamezit „obchodování“ s poskytnutím účelového přihlášení trvalého pobytu, s kterou se město opakovaně setkává. *„Pokud jde o pronájem bytu seniorům, hl. m. Prahy v tomto případě ponechalo podmínku pěti let trvalého pobytu v Praze bez možnosti udělení výjimky, neboť se hodlá postarat – v daném případě zajistit adekvátní bydlení osobám, které v Praze strávili většinu svého (nikoliv pouze produktivního) života. Podmínka 3 let trvalého pobytu v Praze nebo tří let zaměstnání v Praze, kterou musí splnit účastník „výběrového řízení“ o nejvhodnější nabídku na uzavření nájemní smlouvy k bytu hl. m. Prahy, byla Radou hl. m. Prahy schválena z obdobných důvodů, jak je uvedeno shora, tj. zajistit vhodné bydlení osobám dlouhodobě žijícím, resp. pracujícím na území hl. m. Prahy.“* uvedlo mj. město dále ve svém vyjádření. Z uvedeného vyjádření tedy mj. vyplývá, že město chce zajistit vhodné bydlení v Praze osobám, které v Praze již dlouhodobě žijí (bydlí).

K výše uvedenému Ministerstvo vnitra sděluje, že město **neuvedlo pro stanovení plošné podmínky** žádné relevantní a ospravedlnitelné věcné důvody, které by ho opravňovaly k rozdílnému zacházení se skupinami občanů města. Takové zavedení institutu dvojího občanství je v možném rozporu s ust. § 7, ust. § 2 odst. 2 a ust. § 16 odst. 3 zákona o hlavním městě.

**K pátému neoznačenému bodu** uvádíme, že uplatněním **plošně stanovené podmínky** „bezdlužnosti“ vůči městu bez individuálního posouzení dochází k vyloučení zájemců, kteří své závazky vůči městu plní (byť se zpožděním) nebo zájemců, kteří se z různých důvodů u soudu domáhají neexistence těchto závazků. **Uvedený požadavek města je tedy v možném rozporu s Čl. 2 odst. 3 a Čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.**

**Šestý neoznačený bod** nedává smysl. Pokud v textu chybí před slovem „vedeno“ slovo „chybí“, doporučujeme městu tento plošně stanovený požadavek přehodnotit. Ve svém vyjádření město mj. uvedlo, že *byty jsou pronajímány za velice výhodné nájemné*. Kdo jiný než město je tedy schopen zajistit důstojné bydlení občanům města, s kterými je vedeno insolvenční řízení nebo u kterých bylo soudem rozhodnuto o úpadku?





**Závěr:**

**Ministerstvo vnitra shledalo možný rozpor se zákonem u:**

- Části B) oddílu I. vstupních kritérií uvedených pod písm. b), c), e) a f), u poznámky pod čarou <sup>2</sup> a u postupu při projednávání žádosti,
- Části B) oddílu II. vstupních kritérií uvedených pod písm. c), d) a e) a u postupu při projednávání žádosti,
- Části B) oddílu III. vstupních kritérií uvedených pod písm. a), b), c), d), e), f), h) a i) a u postupu při projednávání žádosti,
- Části B) oddílu V. vstupních kritérií uvedených pod druhým a třetím nečíslovaným bodem, u postupu při projednávání žádosti a k době trvání nájmu bytu (druhý, třetí a čtvrtý nečíslovaný bod),
- Části B) oddílu VII. - druhý, čtvrtý a pátý nečíslovaný bod),  
**Pravidel.**

**Ministerstvo vnitra shledalo možný rozpor se zákonem u odst. III. druhého a pátého neoznačeného bodu Výběrového řízení.**

**V ostatních uvedených bodech se jedná o doporučení tak, aby byl odstraněn možný dvojí výklad či nepřesnost za účelem zajištění právní jistoty občanů.**

K nesouladu Pravidel a Výběrového řízení s některými ustanoveními občanského zákoníku **upozorňujeme město**, že v případě porušení norem občanského, obchodního nebo pracovního práva ust. § 107 odst. 6 zákona o hlavním městě neumožňuje užití dozorových opatření ze strany Ministerstva vnitra. Přesto **městu doporučujeme** uvedené dát do souladu s platnou legislativou.

V posouzení neuvedená ustanovení Pravidel a Výběrového řízení nebyla shledána v rozporu se zákonem.

Schválil: Ing. Bc. Miroslav Veselý  
vedoucí oddělení dozoru

V Praze dne 11. října 2018  
odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra