

Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/29. zasedání konaném dne 20. 6. 2017 schválilo tato Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, dále jen „Pravidla“.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/41. zasedání konaném dne 4. 9. 2018 pod bodem 339. schválilo úpravu textu (ZM7/4335).

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/18. zasedání konaném 16.6.2020, bod 99 schválilo úpravu textu.

Článek 1 Vymezení pojmů a kompetencí

- (1) **Běžné obecní byty** - byt v domě v majetku statutárního města Brna /dále jen města, či města Brna/, který nemá charakter bytu zvláštního určení, bytu sociálního a startovacího. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje městská část.
- (2) **Byty zvláštního určení** - byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (3) **Byty v celoměstském zájmu** - žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (4) **Sociální byty** - byty pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi s potřebou komplexní sociální podpory či pro žadatele s nízkými příjmy bez potřeby komplexní sociální podpory a byty dostupné. Žadatele o byt s potřebou komplexní sociální podpory eviduje město. Žadatelé o sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory budou vybíráni ze žadatelů o běžný obecní byt navrženými městskými částmi. O nájmu sociálních bytů rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem sociálního bytu, který tvoří přílohu č.1 těchto Pravidel.
- (5) **Startovací byty** - byty pro žadatele do 35 let s vymezenými příjmy. O nájmu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, pokud určila tento charakter bytu. Hospodaření je upraveno Statutem startovacího bytu, který tvoří přílohu č. 2 těchto Pravidel.
- (6) **Sdílené bydlení** - byty pro vymezené skupiny žadatelů. Podmínky provozování stanoví pro konkrétní případ město, ve svěřeném majetku městská část.
- (7) **Služební byty** - byty, jejichž nájem je vázán na výkon prací, zejména domovních prací. O nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.
- (8) **Nájemné** – výší nájemného dle těchto Pravidel se rozumí cena v Kč/m²/měsíc.

Článek 2 Žádosti o byt

A. Běžný obecní byt

- (1) Městská část do seznamu žadatelů o běžný obecní byt zapíše žadatele, který
 - a) je zletilý,
 - b) žadatel ani jeho manžel(ka) v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat,
 - c) není nájemcem bytu, pokud neprokáže, že je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele nebo člena jeho domácnosti nevyhovující. Je-li nájemcem takového bytu v majetku města Brna, může žádat o jiný byt za podmínky uvolnění stávajícího bytu, v případě nájemce sociálního bytu, je nezbytné doporučení OSP MMB,
 - d) je-li žadatel a jeho manžel(ka) jiným státním příslušníkem, musí mít na území ČR povolen

trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky,

- e) neužívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení,
- f) v dosud užívaném bytě nedluží na nájemném z bytu a za služby spojené s nájmem bytu, včetně příslušenství, hrubě neporušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem neporušuje podmínky nájemní smlouvy,
- g) nedluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil,
- h) dle čestného prohlášení nemá vůči městu žádný dluh.

Je-li žadatel v rozvodovém řízení nebo rozvodové řízení bylo ukončeno rozvodem manželství, může být zapsán v seznamu žadatelů, i když dosud nedošlo k vypořádání společného jmění k bytovému či rodinnému domu nebo bytu a řešení doporučí příslušný sociální odbor. Podmínka dle písm. b) tohoto odstavce musí být splněna před uzavřením nájemní smlouvy.

B. Byty zvláštního určení

- (1) Město do seznamu žadatelů o byt zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové) zapíše žadatele, který splňuje podmínky:
 - a) je zletilý,
 - b) žadatel ani jeho manžel(ka) v ČR nevládní bytový či rodinný dům nebo byt, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat, anebo není nájemcem bytu na dobu neurčitou, nebo je nájemcem bytu, který je pro něj vzhledem k věku a zdravotnímu stavu nevyhovující, nebo nabídne uvolnění stávajícího obecního bytu, řešení doporučí vzhledem k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele sociální odbor,
 - c) je-li jiným státním příslušníkem, má na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky,
 - d) žádá-li žadatel o bezbariérový byt, musí jeho zdravotní stav nebo nezletilého dítěte, které má v péči, vyžadovat dle vyjádření lékaře bydlení v bezbariérovém bytě, (má pohybové postižení vyžadující používání zdravotních pomůcek či zrakové postižení).
 - e) žádá-li žadatel o byt v domě s pečovatelskou službou, musí být poživitelem starobního důchodu nebo poživitelem invalidního důchodu starším 60 let a jeho zdravotní stav mu umožňuje bydlení v domě s pečovatelskou službou,
 - f) neužívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení,
 - g) v dosud užívaném bytě nedluží na nájemném z bytu a za služby spojené s nájmem bytu, včetně příslušenství, hrubě neporušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem neporušuje podmínky nájemní smlouvy,
 - h) nedluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil,
 - i) dle čestného prohlášení nemá vůči městu žádný dluh.
- (2) Nájemní smlouvu na pronájem bytu zvláštního určení lze uzavřít i s osobou, která není žadatelem, zapsaným v seznamu žadatelů, je-li zdravotně postižená nebo starší 70 let věku a užívá-li byt zvláštního určení po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství, je-li touto osobou manžel, bývalý manžel, registrovaný partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, nemá-li vlastní byt a žil s nájemcem ve společné domácnosti a nepřešel-li na ni nájem bytu ze zákona.
- (3) V případě pronájmu bytu žadateli, který má v péči nezletilé dítě, jehož zdravotní stav vyžaduje dle vyjádření lékaře bydlení v bezbariérovém bytě, je možno uzavřít nájemní smlouvu pouze na dobu 2 let s možností prodloužení do doby zletilosti dítěte. Po dosažení zletilosti je možno uzavřít nájemní smlouvu přímo s postiženou osobou.

C. Sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory

Město do seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory zapíše žadatele, který splňuje podmínky dle čl. 3 Statutu sociálního bytu, který tvoří přílohu č. 1 těchto Pravidel.

D. Evidence žádosti

- (1) Žádost o běžný obecní byt se podává městské části, kterou si žadatel zvolí. Žadatel může podat žádost na více městských částí.
- (2) Žádost o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory a o byt zvláštního určení se podává městu.
- (3) Žadatel na formuláři žádosti pravdivě vyplní všechny údaje. Městská část oznámí tomuto žadateli do 30 dnů po obdržení kompletní žádosti, zda byl do seznamu zapsán. Oznámení může být nahrazeno vyvěšením pořadí žadatelů o pronájem bytu na webových stránkách městské části. Písemné oznámení bude zasláno žadateli o pronájem bytu, který nebyl do seznamu zapsán včetně odůvodnění.

Změnu údajů žadatel písemně oznamuje městské části bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Městská část může blíže upravit způsob a podmínky evidence žádostí o byt.
- (4) Žadatel o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory či o byt zvláštního určení na formuláři žádosti pravdivě vyplní všechny údaje.

Město oznámí žadateli o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory nebo o byt zvláštního určení do 60 dnů po obdržení kompletní žádosti, zda byl do seznamu zapsán, případně z jakého důvodu nebude jeho žádost evidována.

Změnu údajů žadatel písemně oznamuje městu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
- (5) Město i městská část umožní podat žádost o byt elektronicky.

E. Vyřazení žádosti

- (1) Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů městské části, vůči níž se dopustil některého z níže uvedených skutků, či ze seznamu žadatelů města:
 - uvede-li nepravdivé údaje,
 - neoznámí-li změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt,
 - nastanou-li skutečnosti, pro které by nemohl být zapsán do seznamu žadatelů.Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů u všech městských částí, kde je evidován, příp. města, je-li mu některou městskou částí či městem pronajat byt.
- (2) Nepřijme-li žadatel bez vážných důvodů byt, nebo neuzavře-li nájemní smlouvu, bude z evidence žadatelů o byt příslušné městské části či města vyřazen, s výjimkou žadatele o byt zvláštního určení, který z vážných důvodů požádal maximálně na dobu 1 roku o odklad řešení. Městská část vyrozumí žadatele o běžný obecní byt o důvodech vyřazení ze seznamu žadatelů, žadatele o sociální byt s potřebou komplexní sociální potřeby a o byt zvláštního určení vyrozumí o důvodech vyřazení ze seznamu žadatelů město.

Článek 3 Výběr žadatelů

- (1) Výběr žadatelů o běžný obecní byt provádí městská část podle kritérií a způsobem určeným

městskou částí. Kritéria musí být transparentní, předvídatelná, v souladu s právními předpisy a nesmí zvýhodňovat žadatele o byt, který poskytne městské části dar.

- (2) Kritéria musí mít písemnou formu a musí být schválena zastupitelstvem městské části a zveřejněna na úřední desce městské části.

Městská část je povinna zaslat kritéria městu na vědomí do 10 dnů po jejich schválení zastupitelstvem městské části.

- (3) Volný byt zveřejní městská část na úřední desce a na webových stránkách městské části a města Brna se základními podmínkami nájmu bytu a s výzvou k podávání přihlášek žadateli zapsanými v seznamu žadatelů městské části. Z přihlášených žadatelů pak MČ provede výběr dle kritérií schválených zastupitelstvem městské části.

Nepostupuje-li městská část tímto způsobem, zveřejní na úřední desce a na webových stránkách městské části pořadí žadatelů s bodovým hodnocením dle kritérií schválených zastupitelstvem městské části.

- (4) Městská část je povinna zveřejnit na webových stránkách městské části Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, kritéria a způsob pro výběr žadatelů.

- (5) Místo trvalého pobytu v jiné městské části Brna nesmí být kritériem při výběru žadatele.

- (6) S předchozím souhlasem Rady města Brna může městská část v odůvodněných případech rozhodnout o pronájmu bytu mimo tato Pravidla. Bez předchozího souhlasu Rady města Brna může městská část rozhodnout o pronájmu bytu s nájemcem, kterému skončil nájem uplynutím 2 let od přechodu nájmu bytu za podmínky, že nájemce splňuje podmínky pro pronájem obecního bytu dle těchto Pravidel, byt je pro nájemce a příslušníky jeho domácnosti přiměřený a nájemné bude sjednáno ve stejné výši, jako u nově uzavíraných nájemních smluv.

Článek 4 Podmínky nájmu

- (1) O podmínkách nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, v souladu s těmito Pravidly.

- (2) Město, ve svěřeném majetku městská část, se může s žadatelem o nájem bytu dohodnout na opravě bytu vlastním nákladem žadatele, a to pouze z hlediska provádění drobných prací (zejména nášlapné vrstvy podlah, dlažby, obklady, doplnění interiérových dveří apod.), které nepřesáhnou limit 2.500 Kč/m² celkové plochy bytu. Základní podmínky pronájmu bytu na opravu vlastním nákladem žadatele (zejména rozsah oprav, postup v souladu s podmínkami pro nakládání s veřejnými prostředky a způsob kompenzace žadatelem vynaložených nákladů na opravy bytu) zveřejní městská část současně se zveřejněním nabídky bytu dle čl. 3 odst. 3 Pravidel, bude-li nabídka bytu vyvěšena. Městská část je povinna zkontrolovat, zda oprava byla provedena řádně a ve sjednaném rozsahu. Rada města Brna stanoví maximální výši uznatelných nákladů na provedení drobných prací pro případ jejich kompenzace nájemci.

- (3) Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám na pronájem bytů zvláštního určení, bytů sociálních, startovacích, prostupných a ve sdíleném bydlení, nesmí být nižší než 61,54 Kč/m²/měsíc s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.

Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem uvolněného–běžného obecního bytu žadateli o byt nesmí být nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby statutárního města Brna dle jednotlivých městských částí s mírou kapitalizace 1,7¹⁾ s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.

Určení výše nájemného u nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám na pronájem běžného obecního bytu bude na rozhodnutí pronajímatele s tím, že nesmí být nižší než nájemné dosud sjednané.

Městská část může pronajmout byt za nájemné nižší než ekonomické v případě, že:

a) nájemce bytu, který je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo věku nebo zdravotnímu stavu nájemce nebo člena jeho domácnosti nevyhovující, požádá o menší byt a nabídne uvolnění stávajícího bytu. Nájemné nesmí být nižší než nájemné v dosud užívaném bytě a nájemní smlouva musí obsahovat inflační doložku v textu smlouvy.

b) nájemce bytu, který v rámci plánované rekonstrukce ukončil nájem dosud užívaného bytu a přestěhoval se do náhradního bytu, za podmínky, že náhradní byt je přiměřený počtu členů domácnosti a je menší, nebo maximálně stejně velký, než byt dosud užívaný. Nájemné nesmí být nižší než nájemné v dosud užívaném bytě a nájemní smlouva musí obsahovat inflační doložku v textu smlouvy.

- (4) Nájemní smlouva, případně dodatek k nájemní smlouvě při prodlužování doby nájmu bytu, musí obsahovat závazek nájemce (společných nájemců) bytu provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu na adresu pronajatého bytu, a to nejpozději do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy či jejího dodatku, s tím, že nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu, vyjma bytů sociálních, počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy nebo po uzavření dodatku nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.

¹⁾ Stanovení ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna – prosinec 2016, a to pro byty do 100 m² podlahové plochy navýšeného o inflaci

Článek 5 Uvolněné byty

- (1) Městská část ohlásí městu volný byt nejpozději do 15 dnů po ohlášení správcem. Nesdělí-li město nejpozději do 15 dnů po obdržení ohlášení volného bytu městské části, že hodlá využít byt v celoměstském zájmu, rozhodne o pronájmu bytu městská část. Toto ustanovení platí pouze do doby zavedení pasportů domů a bytů do centrálního informačního systému.
- (2) Město má právo z důvodů hodných zvláštního zřetele (v celoměstském zájmu) obsadit nejvýše 10 % bytů z ročního průměru uvolněných bytů v dané městské části v předcházejících 3 letech.

Článek 6 Služební byty

- (1) O nájmu služebního bytu vázaného na výkon práce rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.
- (2) Služební byty budou pronajímány zpravidla se závazkem výkonu domovníckých prací, na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku, nejdéle na dobu výkonu práce.

Článek 7 Byty poskytované v celoměstském zájmu

- (1) Rada města Brna může rozhodnout o pronájmu bytu v celoměstském zájmu a o podmínkách nájmu.
- (2) Přehled bytů poskytnutých v celoměstském zájmu bude předložen jedenkrát za půl roku Zastupitelstvu města Brna.

Článek 8 Slučování a rozdělování bytů

- (1) O sloučení či rozdělení bytů rozhoduje ve svěřeném majetku městská část, v nesvěřeném majetku město. Souhlas lze vydat jen ve výjimečných případech.
- (2) Souhlas města či městské části ke sloučení nebo rozdělení bytu nenahrazuje souhlas, případně vyjádření dotčených orgánů státní správy.

Článek 9 Postoupení nájemní smlouvy

- (1) Nájemci bytů v majetku města Brna mohou postoupit práva a povinnosti z nájemní smlouvy k bytu na základě dohody a jen s písemným souhlasem pronajímatelů. Dohoda může být uzavřena jen mezi nájemci bytů v majetku města Brna či v majetku města Brna a jiné obce.
- (2) Nájemci bytů v majetku města Brna mohou využít pro tento účel webové stránky statutárního města Brna: <https://vymenabytu.brno.cz/vymena/>.

Článek 10 Společný nájem

Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může městská část, v nesvěřeném majetku město, uzavřít pouze za podmínky, že další osobou přistupující k nájmu bytu jsou jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, vnuk či vnučka, registrovaný partner, jsou-li zletilí a žijí-li s nájemcem alespoň 1 rok ve společné domácnosti a splňují podmínky dle Čl. 2 písm. A Pravidel pro pronájem běžného obecního bytu.

Článek 11 Součinnost města a městských částí

- (1) Město po zavedení Centrálního informačního systému města Brna povede centrální evidenci domů a bytů v majetku města Brna a jejich nájemců, evidenci uvolněných bytů a evidenci žadatelů o byt u jednotlivých městských částí, evidenci sociálních, startovacích bytů a bytů zvláštního určení. V rámci Centrálního informačního systému města Brna jsou vedeny pasporty domů, bytů a evidence dlužníků nájemného.
- (2) Městská část vede evidenci domů jí svěřených, bytů a nájemců bytů v těchto domech formou pasportů a evidenci dlužníků a je povinna je průběžně aktualizovat, a to i v rámci Centrálního informačního systému města Brna.
- (3) Městské části mají trvalý přístup do centrální evidence. Před rozhodnutím o vzniku, změně či zániku nájemního vztahu k bytům jsou městské části povinny ověřit potřebné skutečnosti v této evidenci.
- (4) Městské části aktualizují průběžně údaje potřebné k vedení centrální evidence.
- (5) Městská část postupuje městu žádosti o pronájem bytu zvláštního určení.
- (6) Město Brno provádí kontrolu postupu městské části dle těchto Pravidel. Za tím účelem je oprávněno požadovat předložení veškerých dokladů a poskytnutí informací.

Článek 12 Prevence ztráty bydlení

- (1) Město i městská část postupují vůči nájemcům, kteří porušují povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy dle právních předpisů. Současně však činí vůči nájemcům kroky, které mohou předejít ztrátě bydlení.
- (2) Město, ve svěřeném majetku městská část, mohou uzavřít s nájemcem, jehož nájem bytu skončil výpovědí či uplynutím doby, novou nájemní smlouvu na pronájem jím užívaného bytu, pokud nájemce pronajímateli uhradil dluh na nájemném a za služby spojené s užíváním bytu včetně příslušenství či uzavřel dohodu o splátkách dluhu, a pokud nájemce jinak řádně plnil povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Určení výše nájemného bude na rozhodnutí pronajímatele.

Článek 13 Sdílené bydlení

- (1) Město, ve svěřeném majetku městská část, poskytuje vymezeným skupinám žadatelů bydlení formou sdíleného bydlení bytu k tomu určenému.
- (2) Seznam žadatelů o sdílené bydlení je veden odděleně od seznamu žadatelů o byt.
- (3) Kritéria výběru žadatelů a podmínky užívání schvaluje ve svěřeném majetku městská část, v nesvěřeném majetku Rada města Brna.

Článek 14 Společná a závěrečná ustanovení

- (1) V domech, které nebyly svěřeny městským částem, vykonává činnosti uvedené v čl. 6, 8, 9, 10 těchto Pravidel město. Byty v nich uvolněné pronajímá město ve smyslu čl. 1, odst. 2, 3, 4, 5, 6, 7 těchto Pravidel. Neurčí-li město nájemce, pronajme jej žadateli navrženému městskou částí, na jejímž území se uvolněný byt nachází, nebo jíž je postoupeno dispoziční právo, nerozhodne-li o pronájmu bytu mimo tato Pravidla.
- (2) Žádosti o byt podané před schválením těchto Pravidel se posoudí dle těchto Pravidel.
- (3) Tato Pravidla ruší Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady, schválená Zastupitelstvem města Brna na Z4/031. zasedání dne 24. 1. 2006, jejichž změny a doplnění byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z5/035. dne 22. 6. 2010, na zasedání Z6/008 dne 6.9.2011, na zasedání Z6/015 dne 15.5.2012, na zasedání Z6/018 dne 9. 10. 2012, a na zasedání Z6/034 dne 20. 5. 2014.
- (4) V případě nájmu bytu v domech financovaných z dotačního programu, případně pronájem bytu je realizován v rámci dotačního programu, musí být současně dodrženy podmínky daného dotačního programu. V případě rozporu Pravidel a podmínek dotačního programu, mají podmínky dotačního programu přednost před Pravidly.

Tato Pravidla (v původním znění) nabývají účinnosti dnem 1. 10. 2017.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na svém Z7/41. zasedání konaném dne 4. 9. 2018 pod bodem 339 nabývají účinnosti dnem 4. 9. 2018.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/18 zasedání konaném 16. 6. 2020 nabývají účinnosti dnem 1. 7. 2020, s výjimkou článku 4 odst. 2 Pravidel, který nabývá účinnosti až stanovením maximální výše uznatelných nákladů Radou města Brna.

STATUT SOCIÁLNÍHO BYTU

Článek 1 Vymezení pojmů

- (1) Sociálním bytem je byt v domě v majetku města Brna svěřeném či nesvěřeném městské části, který je určen pro bydlení
 - a) osob s potřebou komplexní sociální podpory, s nízkými příjmy, vyloučené z bydlení, jako jsou rodiny s dětmi, osoby přežívající venku, osoby opouštějící dětské domovy apod.,
 - b) osob bez potřeby komplexní sociální podpory, s nízkými příjmy, jako jsou rodiny s dětmi, senioři, matky samoživitelky apod.
- (2) Charakter sociálního bytu má i prostupný byt, byt pronajatý v rámci projektů Rapid re-housing a Housing-first.

Článek 2 Určení sociálního bytu

- (1) Rozhodnutím Rady města Brna bude stanoven každoročně počet bytů, které budou pronajaty městem jako sociální.
- (2) Městské části mají možnost navrhnout městu uvolněné byty, které podmínkám sociálního bytu vyhovují, resp. určí počet bytů, které v průběhu kalendářního roku nabídnou městu jako sociální, a to vždy do konce 1. čtvrtletí příslušného kalendářního roku.
- (3) Finanční prostředky na opravy těchto bytů budou poskytnuty z Fondu bytové výstavby či z prostředků ČR či EU. Investiční činnost a dispoziční právo k těmto bytům bude náležet městu, tzn., že Rada města Brna bude schvalovat nájemce, dobu a výši nájmu ke konkrétnímu bytu, bude rozhodovat i o event. prodloužení doby nájmu bytu, městská část pak bude uzavírat nájemní smlouvu a vykonávat správu bytu nacházejícího se ve svěřeném domě. Městská část zašle městu pro potřeby evidence jedno vyhotovení nájemní smlouvy a čtvrtletně hlášení o platbách nájemného včetně záloh na služby ke každému konkrétnímu sociálnímu bytu.
- (4) Rada města Brna se při určování sociálního bytu bude řídit pravidlem, že v rámci bytového domu by počet sociálních bytů neměl tvořit více než 20 % bytových jednotek, nejvíce však 8 bytů.
- (5) Určení bytu jako bytu sociálního může zrušit pouze Rada města Brna.

Článek 3 Žadatel o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory

- (1) Město do seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory zapíše žadatele, který
 - a) je zletilý,
 - b) je-li cizím státním příslušníkem, má na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky. To se týká i jeho manžela/manželky.
 - c) nemá uzavřenu nájemní smlouvu o nájmu bytu na dobu delší než šest měsíců, žadatel ani jeho manžel(ka) nemá v ČR ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, ani není v jejich prospěch zřízeno věčné právo užívání takové nemovité věci,
 - d) získá osvědčení OSP MMB o potřebě komplexní sociální podpory,

- e) jeho průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,5násobek průměrné hrubé měsíční mzdy.

Pokud budou s žadatelem užívat sociální byt další osoby, doloží žadatel, že průměrný čistý měsíční příjem jeho domácnosti v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl

1. 0,8násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
2. 0,9násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
3. 1,0násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
4. 1,2násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 členy,
5. 1,5násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 6 a více členy.

Bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem osoby s vymezenými příjmy, nebo čistý měsíční příjem její domácnosti porovnáván s průměrnou hrubou měsíční mzdou za minulý kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou hrubou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok.

Do příjmů se nezapočítávají dávky poskytnuté z důvodu zdravotního stavu žadateli či členu jeho domácnosti /dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách-příspěvek na péči, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením, ve znění pozdějších předpisů, -příspěvek na mobilitu/.

- (2) Bez ohledu na výši příjmů dle odst. (1) písm. e) bude do seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory zapsán žadatel pobírající dávky hmotné nouze, pokud splňuje podmínky dle písm. a-d).

Článek 4

Žadatel o sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory

- (1) Sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory pronajme město žadatelům navrženým městskými částmi ze žadatelů o běžný obecní byt, kteří splňují podmínky pro pronájem běžného obecního bytu a podmínku dle čl. 3 odst. (1) písm. e) Statutu sociálního bytu.
- (2) Podmínky výběru žadatelů stanoví Rada města Brna.

Článek 5

Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

- (1) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 roku s možností dalšího prodloužení- vždy maximálně o 1 rok. Výše nájemného za pronájem sociálních bytů u nově uzavíraných nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být nižší než 61,54 Kč/m²/měsíc s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.
- (2) Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory bude obsahovat:
- a) ujednání o neudělení souhlasu k podnájemní smlouvě,
 - b) ujednání, že další osoby, s výjimkou osob blízkých, do společné domácnosti je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,
 - c) závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti pořízeného na náklady města,
 - d) povinnost nájemce oznámit městu ke 31. 12. příslušného kalendářního roku výši jeho příjmů a příjmů členů jeho domácnosti,
 - e) závazek nájemce spolupracovat s městskou částí, příp. městem či městskou částí pověřenými

subjekty poskytujícími nájemci komplexní sociální podporu a závazek nájemce, že umožní vstup sociálního pracovníka nebo pracovníka bytové správy za účelem kontroly, že byt je užíván řádně, dle potřeby, maximálně však 1x týdně.

- f) souhlas nájemce s tím, že příjemcem dávek státní sociální podpory na bydlení bude přímo pronajímatel, bude-li to pronajímatel požadovat,
 - g) ujednání, že pronajímatel nepožaduje složení jistoty ani jinou finanční spoluúčasť nájemce,
 - h) souhlas nájemce se zapojením do programu prevence ztráty bydlení,
 - i) závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého sociálního bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; nesplnění tohoto závazku nájemcem je důvodem pro odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.
- (3) Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu bez potřeby komplexní sociální podpory bude obsahovat ujednání pod odst. 2, písm. a-d), g), h), i).
- (4) Po dobu, po kterou bude byt pronajímán jako sociální, poskytne město městské části kompenzaci rozdílu mezi nájemným uplatňovaným MČ za pronájem obecních bytů pro příslušné katastrální území, po odečtení slev na nájemném, jsou-li městskou částí poskytovány, a nájemným ze sociálních bytů.
- (5) Kompenzace bude poskytnuta z rozpočtu města Brna na základě žádosti MČ, která vyčíslí její výši za předchozí kalendářní rok. Žádost MČ předloží Bytovému odboru MMB do 31. 1. následujícího kalendářního roku.

Článek 6 Prodloužení doby nájmu

- (1) O prodloužení doby nájmu bytu rozhodne Rada města Brna.
- (2) Nájemní smlouvu lze opakovaně prodlužovat, pokud
- nájemce řádně plní povinnosti vyplývající z nájmu sociálního bytu,
 - nájemce splňuje podmínku dle čl. 3 odst. 1 písm. c), e) tohoto Statutu.
- Nesplňuje-li nájemce podmínku o výši příjmů dle čl. 3 odst. 1 písm. e) tohoto Statutu, může Rada města Brna rozhodnout o tom, že byt ztrácí charakter sociálního bytu a bude nadále pronajímán jako běžný obecní byt nebo o tom, že nájemci bude v celoměstském zájmu poskytnut běžný obecní byt.
- Nezruší-li Rada města Brna charakter sociálního bytu a nebude-li možno poskytnout nájemci v celoměstském zájmu jiný byt, může Rada města Brna prodloužit dobu nájmu. Výše nájemného bude stanovena jako za běžný obecní byt. Sníží-li se za dobu trvání nájemního vztahu příjem nájemce a členů domácnosti na stanovený limit, při dalším prodloužení se výše nájemného opět upraví na výši nájemného platného v té době pro sociální byt.
- (3) Nájemní smlouvu nelze prodloužit, pokud
- nájemce porušuje povinnosti nájemce zejména tím, že v průběhu trvání nájemního vztahu dosáhl jeho dluh na nájemném z bytu a za plnění poskytovaná s užíváním bytu více než trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebo
 - nájemce sociálního bytu s komplexní sociální podporou přestal spolupracovat se subjektem poskytujícím nájemci komplexní sociální podporu a byl-li z tohoto důvodu vyřazen ze sociálního programu sociálního bydlení nebo
 - nájemce bez vážných důvodů odmítne byt nabídnutý v celoměstském zájmu nebo neuzavře nájemní smlouvu.

Takovému nájemci nebude pro vyklizení sociálního bytu poskytnut jiný byt.

Článek 7 Výběr nájemce bytu

- (1) Výběr nájemce sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory bude proveden dle kritérií určujících míru potřebnosti žadatele a způsobem schváleným Radou města Brna a na základě sociálního šetření provedeného Odborem sociální péče MMB.

Výběr nájemce sociálního bytu bez potřeby komplexní sociální podpory bude proveden dle kritérií schválených Radou města Brna ze žadatelů navržených městskými částmi po vyhlášení výběrového řízení na pronájem sociálního bytu městem.

- (2) Nájemce sociálního bytu schvaluje Rada města Brna.
- (3) Dosavadní sociální byty budou postupně městem uvolňovány a zařazovány do kategorie sociálních bytů (s podporou) ve smyslu těchto Pravidel, případně doplňovány o komplexní sociální podporu.

Článek 8 Prostupné byty

- (1) Prostupný byt je sociálním bytem s komplexní sociální podporou a omezenou dobou nájmu maximálně 3 roky.
- (2) Podmínky pronájmu bytu a kritéria výběru žadatelů určí Rada města Brna.
- (3) Žadatel musí splňovat podmínky dle čl. 3 tohoto Statutu.

STATUT STARTOVACÍHO BYTU

Článek 1 Vymezení pojmu

Startovacím bytem je byt v domě v majetku města Brna, který je vzhledem k velikosti určen k bydlení mladých maximálně 4členných rodin, u nichž je předpoklad, že budou schopny nejpozději do uplynutí doby nájmu si obstarat jiné bydlení.

Článek 2 Žadatel o startovací byt

- (1) Žadatelé o startovací byt musí splňovat podmínky stanovené v čl. 2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna.
- (2) Žadatelé o startovací byt mohou být manželé, registrovaní partneři a nesezdané partnerské páry, kteří splňují dále tyto podmínky:
 - žádný z žadatelů nedosáhl v den podání žádosti věku 35 let,
 - čistý měsíční příjem obou žadatelů dohromady dosahuje minimálně 0,8násobek a maximálně 1,7násobek průměrné hrubé mzdy v České republice vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo čtvrtletí kalendářního roku,
 - ani jeden ze žadatelů nebyl nájemcem startovacího bytu v Brně.
- (3) Výše příjmu se dokládá u podnikatelů posledním daňovým přiznáním, u ostatních žadatelů potvrzením o zdanitelných příjmech za předchozí rok, popřípadě potvrzením příjmů obou žadatelů z předchozích třech měsíců před podáním žádosti. Do tohoto příjmu se nezapočítávají sociální dávky a podpory všech typů.

Článek 3 Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

- (1) Nájemní smlouva s manžely či partnerským párem bude uzavřena na dobu určitou 3 let s možností prodloužení pouze o 2 roky, a to na žádost nájemce a za plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a občanského zákoníku. Nájem nebude prodloužen v případě pravomocného rozhodnutí soudu o rozvodu manželství či v případě, že jeden z partnerů trvale opustil společnou domácnost. Výše nájemného u nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být s účinností od 1. 7. 2020 nižší než 61,54 Kč/m²/měsíc, s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.
- (2) Nájemní smlouva bude obsahovat:
 - a) ujednání o neudělení souhlasu k uzavření dohody o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy a k podnájemní smlouvě,
 - b) ujednání, že další osoby do společné domácnosti, s výjimkou osob blízkých, je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,
 - c) ujednání o povinnosti složit jednorázovou kauci ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu,
 - d) závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti,

- e) závazek nájemců provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu na adresu pronajatého startovacího bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; Nesplní-li nájemci tento závazek, zvýší se jim počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy na startovací byt nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku jsou nájemci povinni pronajímateli písemně doložit.

Článek 4 Výběrové řízení

- (1) Výběr mezi žadateli o byt bude proveden losováním.
- (2) Nabídka volných bytů bude zveřejněna na úřední desce Magistrátu města Brna a na internetových stránkách statutárního města Brna po dobu 30 dnů s uvedením termínu pro podání žádosti o účast ve výběrovém řízení.
- (3) Žádost o účast ve výběrovém řízení bude podána městu v zalepené obálce s označením „Startovací byt“. Bude-li výběrové řízení vyhlášeno na více bytů současně, uvedou žadatelé, o který byt mají zájem, přičemž jednou žádostí mohou požádat i o více bytů.
Losování bude provedeno z přihlášených žadatelů na každý byt samostatně v tomto pořadí:
 - a) žadatelé s dítětem (dětmi), přičemž za dítě se považuje i nasciturus,
 - b) manželé a registrovaní partneři,
 - c) ostatní žadatelé.
- (4) Bytový odbor MMB provede otevření obálek, provede kontrolu všech náležitostí a úplnosti podaných žádostí, případně vyzve žadatele k doplnění žádosti a sepíše o tom protokol. Bytový odbor MMB vyřadí žadatele, kteří nesplnili dané podmínky.
- (5) O vyřazení a jeho důvodu budou žadatelé bez prodlení písemně informováni. Proti vyřazení může žadatel podat do 5ti pracovních dnů ode dne doručení námítky. O námitkách rozhodne Rada města Brna.
- (6) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce. Žadatelům na něm bude umožněna účast.
- (7) Losování zajistí příslušný náměstek primátorky v součinnosti s Komisí bydlení. Jména žadatelů budou vložena do schránky a pro každý byt bude vylosován nájemce z řad žadatelů v pořadí dle čl. 4 odst. (3) tohoto Statutu. Tento vylosovaný nájemce bude vyřazen z losování o další byty, na které byl přihlášen. Po vylosování nájemců se dalším losováním stanoví pořadí náhradníků. Z losování bude pořízen obrazový a zvukový záznam.
- (8) Nevylosovaným žadatelům budou jejich žádosti vráceny.
- (9) Na základě doporučení Komise bydlení Rady města Brna rozhodne Rada města Brna o uzavření nájemních smluv ke startovacím bytům s vylosovanými žadateli.
- (10) Pokud po rozhodnutí Rady města Brna o uzavření nájemní smlouvy mezi městem a žadatelem bude shledáno, že údaje uvedené v žádosti žadatele se nezakládají na pravdě, Rada města Brna zruší své rozhodnutí a uzavření nájemní smlouvy bude nabídnuto dalšímu žadateli v pořadí – náhradníkovi. Zjištění nepravdivých údajů po uzavření nájemní smlouvy na startovací byt je důvodem pro odstoupení od smlouvy.
- (11) Uvolněné byty budou pronajaty na základě vyhlášení nového výběrového řízení.
- (12) Město si vyhrazuje právo výběrové řízení nebo jeho část zrušit kdykoliv do doby uzavření nájemní smlouvy.

- (13) O pronájmu bytů jako startovacích za podmínek daných tímto Statutem může ve svěřeném majetku rozhodnout městská část.
- (14) Městská část může zrušit charakter startovacího bytu, který takto určila, a nově upravit s dosavadním nájemcem podmínky pronájmu tohoto bytu.