

Rada městské části Brno-Líšeň
Zpracovatel : Majetkoprávní odbor

Č.j. VII/21/2600/10

VII/21. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Líšeň
konané dne 15.12.2016

Název :

Návrh nových Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady

- Důvodová zpráva
- Stávající „Pravidla o pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady“
- Návrh nových „Pravidel“

Návrh usnesení :

20-0-4
7


Zastupitelstvo městské části Brno-Líšeň
- **nesouhlasí** s návrhem nových „Pravidel o pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady“

Stanoviska dotčených orgánů :

- Bytová komise projednala návrh nových Pravidel a žádné připomínky do dne zpracování materiálu nepředložila.
- Stanovisko Rady městské části Brno-Líšeň bude doloženo přímo na jednání ZMČ

garance správnosti, zákonnosti materiálu					
Podpisy dotčených odborů					
útvár tajemníka	sociální	organizační	rozpočtu a financí	majetkoprávní	územ. rozvoje a výstavby
				JUDr. Eva Vacková 4	

Zpracoval :
Odbor majetkoprávní
Jitka Pavlíková



Předkládá :
RMČ
Mgr. Břetislav Štefan



Důvodová zpráva

Bytový odbor MMB zaslal městským částem k projednání a případnému připomínkování návrh nových „Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady“ (dále jen „Pravidla“).

V nových Pravidlech dochází k podstatným změnám, a to hlavně v řešení sociálního bydlení, kdy nemalou část, kterou v současné době řeší BO MMB, by přenesla na městské části. Dále nová Pravidla chtějí stanovit výši nájemného u nově pronajímaných bytů, to by nesmělo být nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby města či městské části (což v současné době činí 92,93 Kč/m²/měsíc). V případě schválení evidence žadatelů o dostupné bydlení by došlo k nárůstu agendy, což je vedení dvou seznamů žadatelů o pronájem bytu a stálé sledování příjmů těchto žadatelů.

V případě, že by došlo k přijetí nových Pravidel, musela by městská část přepracovat svá „Kritéria a postup pro pronájem obecních bytů“.

Bytová komise projednala návrh nových Pravidel a písemné zpracování připomínek přislíbila doložit do 5.12.2016 na majetkoprávní odbor, materiál nebyl doložen.

Stanovisko RMČ Brno-Líšeň bude doloženo přímo na zasedání ZMČ.

**Pravidla pronájmu bytů
v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady**

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání konaném dne..... schválilo tato Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady .

Článek 1

Vymezení pojmů a kompetencí

- (1) **Běžné obecní byty** - byt v domě v majetku statutárního města Brna, který nemá charakter bytu zvláštního určení, bytu sociálního, dostupného a startovacího. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje městská část.
- (2) **Byty zvláštního určení** – byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbarierové. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (3) **Byty v celoměstském zájmu** - žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (4) **Sociální byty** – pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi s potřebou komplexní sociální podpory. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem sociálního bytu, který tvoří přílohu č.1 těchto Pravidel.
- (5) **Dostupné byty** – pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi bez potřeby komplexní sociální podpory. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje městská část. Hospodaření je upraveno Statutem dostupného bytu, který tvoří přílohu č.2 těchto Pravidel.
- (6) **Startovací byty** – pro žadatele do 35 let s vymezenými příjmy. O nájmu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část. Hospodaření je upraveno Statutem startovacího bytu, který tvoří přílohu č.3 těchto Pravidel.
- (7) **Sdílené bydlení** – pro vymezené skupiny žadatelů. O podmínkách provozování rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.
- (8) **Služební byty** - o nájmu vázanému na výkon domovníckých prací rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.

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, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat, anebo nejsou nájemci bytu na dobu neurčitou, nebo

c) je nájemcem bytu, který je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele nebo člena jeho domácnosti nevyhovující, a je-li nájemcem takového bytu v majetku města Brna, nabídne městské části, která je pronajímatelem žadatelem užívaného bytu, jeho uvolnění,

d) je nájemcem sociálního bytu a nabídne s doporučením OSP MMB jeho uvolnění

e) je-li jiným státním příslušníkem, pobývá na území ČR v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců.

f) je v rozvodovém řízení, i když dosud nedošlo k vypořádání společného jmění k bytovému či rodinnému domu nebo bytu a řešení doporučí Odbor sociální péče MMB nebo ÚMČ. Podmínka dle písm. b) musí být splněna před uzavřením nájemní smlouvy.

g) neužívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení.

O protiprávní užívání bytu nejde, užívá-li byt dosavadní nájemce a členové jeho domácnosti po skončení nájemního poměru bez nájemní smlouvy

h) v dosud užívaném bytě platí nájemné, hrubě neporušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem neporušuje podmínky nájemní smlouvy

i) nedluží za užívání bytu v majetku statutárního města Brna, jehož nájem skončil

B. Dostupný byt

Městská část do seznamu žadatelů o dostupný byt zapíše žadatele, který

(a) splňuje podmínky dle b.A odst.(1) písm.(a-e) a dále dle Statutu dostupného bytu, který tvoří přílohu č.2 těchto Pravidel

(b) nedluží na nájemném a zálohách za služby spojené s nájmem bytu v majetku statutárního města Brna více než 30 000,- Kč a dle dohody s pronajímatelem řádně dluh splácí ve splátkách minimálně 1 000,- Kč/měsíc

(c) neužívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení. O protiprávní užívání bytu nejde, užívá-li byt dosavadní nájemce a členové jeho domácnosti po skončení nájemního poměru bez nájemní smlouvy

(d) v dosud užívaném bytě hrubě neporušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem neporušuje podmínky nájemní smlouvy

Za byt nevyhovující vzhledem k finanční situaci žadatele dle b.A odst.(1) písm.c) se považuje byt, jehož nájemce vydává na bydlení, tzn. za nájem a zálohy za služby a energie více než 40% z disponibilních příjmů domácnosti.

C. Byty zvláštního určení

(1) Město do seznamu žadatelů o byt zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové) zapíše žadatele, který

a) je zletilý,

b) žadatel ani jeho manžel(ka) v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat anebo nejsou nájemci 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, pobývá na území ČR v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců,

- d) jehož zdravotní stav umožňuje bydlení v domě s pečovatelskou službou
- e) jehož zdravotní stav vyžaduje dle vyjádření lékaře bydlení v bezbarierovém bytě / má pohybové postižení vyžadující používání zdravotních pomůcek, či zrakové postižení/
- f) který je poživitelem starobního důchodu, nebo který je poživitelem invalidního důchodu starším 60 let.
- g) nedluží na nájemném a zálohách za služby spojené s nájmem bytu v majetku statutárního města Brna více než 30 000,- Kč a dle dohody s pronajímatelem řádně dluh splácí ve splátkách minimálně 1 000,- Kč/měsíc
- h) neužívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení.
O protiprávní užívání bytu nejde, užívá-li byt dosavadní nájemce a členové jeho domácnosti po skončení nájemního poměru bez nájemní smlouvy
- i) v dosud užívaném bytě hrubě neporušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem neporušuje podmínky nájemní smlouvy

(2) Nájemní smlouvu na pronájem bytu zvláštního určení lze uzavřít i s osobou, která není žadatelem, 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, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk a nemá-li vlastní byt.

D. Sociální byt

Město do seznamu žadatelů o sociální byt zapíše žadatele, který splňuje podmínky dle b.A odst.(1) písm.(a-e) a dle Statutu sociálního bytu, který tvoří přílohu č.1 těchto Pravidel.

E. Evidence žádosti

- (1) Žádost o běžný obecní byt a o dostupný byt se podává městské části, kterou si žadatel zvolí. Žadatel může podat žádost o běžný obecní byt i o dostupný byt na více městských částí.
- (2) Žádost o sociální byt a o byt zvláštního určení se podává městu.
- (3) Žadatel na formuláři žádosti pravdivě vyplní všechny údaje. Jejich změnu žadatel písemně oznamuje městské části, u žádosti o sociální byt a o byt zvláštního určení městu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
- (4) Žadatel o běžný obecní byt či o dostupný byt každoročně do 30. 11. písemně oznamuje městské části, zda na žádosti o byt trvá. Toto nemusí učinit v roce, v němž žádost o byt podal. Městská část oznámí tomuto žadateli do 30 dnů po obdržení žádosti, zda byl do seznamu zapsán, případně z jakého důvodu nebude jeho žádost evidována. 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.
- (5) Žadatel o sociální byt či o byt zvláštního určení každoročně do 30. 11. písemně oznamuje městu, zda na žádosti o byt trvá. Toto nemusí učinit v roce, v němž žádost o byt podal. Město oznámí žadateli o sociální byt a o byt zvláštního určení do 30 dnů po obdržení žádosti, zda byl do seznamu zapsán, případně z jakého důvodu nebude jeho žádost evidována.

(6) Každá žádost o byt, kterou městská část či město obdrží, bude městskou částí či městem zpracována elektronicky v rámci centrálního informačního systému s možností elektronického rozeslání na další městské části dle pokynu žadatele.

F. Vyřazení žádosti

(1) Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů,

- uvede-li nepravdivé údaje,
- neoznámí-li změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt,
- neoznámí-li v termínu, že na žádosti o byt trvá
- nastanou-li skutečnosti, pro které nemůže být zapsán do seznamu žadatelů,
- je-li mu pronajat byt

(2) Nepřijme-li žadatel bez vážných důvodů nabízený byt, bude z evidence žadatelů o byt vyřazen, s výjimkou žadatele o byt zvláštního určení, který z vážných důvodů požádal o odklad řešení, maximálně však na dobu 1 roku.

(3) Městská část vyrozumí žadatele o běžný obecní byt či o dostupný byt o důvodech vyřazení ze seznamu žadatelů, žadatele o sociální byt a o byt zvláštního určení vyrozumí o důvodech vyřazení ze seznamu žadatelů město.

Článek 3 Výběr žadatelů

(1) Výběr žadatelů o běžný obecní byt a o dostupný byt provádí městská část podle kritérií a způsobem určeným městskou částí.

(2) Kritéria musí mít písemnou formu a musí být schválena zastupitelstvem městské části a zveřejněna na úřední desce městské části. Kriteria výběru žadatelů o dostupný byt musí být bodově ohodnocena.

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

(3) Uvolnění bytu zveřejní městská část na úřední desce a na webových stránkách MČ 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.

Městská část je povinna zveřejnit na webových stránkách městské části Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady, kritéria a způsob pro výběr žadatelů.

(4) Podání žádosti o sociální, prostupný či dostupný byt nemůže být důvodem pro vyloučení žadatele z výběru o běžný obecní byt prováděného městskou částí podle kritérií a způsobem určeným městskou částí.

(5) Trvalé bydliště 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.

Článek 4

Podmínky nájmu

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

(2) Předmětem pronájmu může být pouze byt způsobilý k užívání. Město, ve svěřeném majetku městská část, nemůže po žadateli požadovat opravu bytu vlastním nákladem ani náhradu nákladů na opravy bytu provedené pronajímatelem.

(3) Výše nájemného za pronájem bytů zvláštního určení, bytů sociálních, dostupných, startovacích, prostupných a ve sdíleném bydlení nesmí být nižší než nájemné stanovené v příslušném kalendářním roce MMR pro podporované a sociální byty. Výše nájemného za běžný obecní byt musí být vyšší než nájemné stanovené v příslušném kalendářním roce MMR pro podporované a sociální byty a nesmí být nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby města či městské části ¹⁾

(4) Nájemní smlouva, případně dodatek k nájemní smlouvě při prodlužování doby nájmu bytu musí obsahovat závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého bytu.

Článek 5

Bytové náhrady

Pro evidenci a řešení žadatelů o bytovou náhradu se přiměřeně použije ustanovení čl. 2 ,3 a 4 těchto Pravidel.

Článek 6

Bytové náhrady na základě rozhodnutí stavebního úřadu

(1) Městské části zajišťují náhradní byt nebo přístřeší nájemcům obecních bytů, kteří jsou povinni je vyklidit na základě rozhodnutí stavebního úřadu.

(2) Městská část je povinna v mezích své působnosti na výzvu stavebního úřadu poskytnout potřebnou součinnost při zajišťování přístřeší, má-li být osobám nařízeno vyklizení bytu nebo místnosti sloužící k bydlení v domech ve vlastnictví jiné fyzické nebo právnické osoby.

(3) Nájemcům bytů v domech jiné právnické či fyzické osoby může zajistit městská část bytovou náhradu pouze na dobu určitou, do skončení oprav stávajícího bytu, nemůže-li pronajímatel zajistit bytovou náhradu sám. O poskytnutí bytové náhrady uzavře s touto jinou právnickou či fyzickou osobou smlouvu, v níž bude uvolnění bytu po uplynutí doby užívání zajištěno smluvní pokutou.

(4) Místně příslušná je městská část, v jejímž obvodu se nachází byt, který má být vyklizen.

¹⁾ Stanovení nájemného pro potřeby statutárního města Brna z května 2012/.
<http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-skolstvi-a-prorodinne-politiky/bytovy-odbor/> sekce dokumenty

Článek 7

Uvolněné byty

(1) Městská část ohlásí městu volný byt nejpozději do 15 dnů po ohlášení správcem. Neurčí-li město nejpozději do 15 dnů po obdržení ohlášení volného bytu městské části budoucího nájemce, 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, sociální byt) obsadit nejvýše 20 % bytů uvolněných v dané městské části v příslušném kalendářním roce.

Článek 8

Služební byty

(1) O nájmu služebního bytu vázaného na výkon práce rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.

(2) Služební byty budou pronajímány výhradně se závazkem výkonu domovníckých prací, na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku. Doba, na niž je sjednán výkon domovníckých prací a doba nájmu musí být shodné.

Článek 9

Byty poskytované v celoměstském zájmu

- (1) Rada města Brna může rozhodnout o pronájmu bytu v celoměstském zájmu a o podmínkách nájmu
- a) vedoucím pracovníkům ministerstev, centrálních úřadů, jejichž pracoviště se nachází na území města Brna, a vedoucím pracovníkům Magistrátu města Brna,
 - b) soudům a státním zastupitelstvím všech stupňů na území města Brna,
 - c) ozbrojeným složkám státu či města Brna pro ubytování osob ve služebním poměru a jejich rodinných příslušníků,
 - d) vybraným školským, zdravotnickým a kulturním zařízením, jejichž pracovníci významným způsobem přispívají k ekonomickému, kulturnímu a sociálnímu rozvoji města Brna,
 - e) pracovníkům ostatních školských, zdravotnických či kulturních zařízení, kteří významným způsobem přispívají k ekonomickému, kulturnímu a sociálnímu rozvoji města Brna, pokud těmto zařízením nebyl městem pronajat byt,
 - f) právníckým osobám, které jsou zřizovatelem významného sportovního kolektivu,
 - g) významným sportovcům, kteří svými sportovními výkony přispěli k mezinárodní prezentaci města Brna,
 - h) vybraným institucím poskytujícím sociálně integrační služby pro bydlení jejich klientů,
 - i) osobám vyklízejícím byt pro potřeby města Brna, osobám uvolňujícím sociální nebo prostupné byty
 - j) osobám vyklízejícím byt na základě rozhodnutí stavebního úřadu, hrozí-li přitom bezprostředně ohrožení zdraví a života osob a místně příslušné městské části nebyl svěřen

obecní bytový fond nebo nemá k dispozici volný byt, dojde-li ke zničení či poškození domu či bytu živelní pohromou.

Článek 10

Slučování a rozdělování bytů

- (1) Městská část může vydat nájemci souhlas ke sloučení bytů či k rozdělení bytu pouze ve výjimečných případech a po předchozím souhlasu Rady města Brna.
- (2) Souhlas města či městské části ke sloučení nebo rozdělení bytu nenahrazuje souhlas, případně vyjádření dotčených orgánů státní správy.

Článek 11

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 statutárního města Brna.
- (2) Nájemci bytů v majetku města Brna mohou využít pro tento účel webové stránky statutárního města Brna.

Článek 12

Společný nájem

Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může městská část uzavřít pouze za podmínky, že další osobou přistupující k nájmu bytu jsou jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, vnuk či vnučka, partner, jsou-li zletilí a žijí-li s nájemcem alespoň 1 rok ve společné domácnosti a nevlastní-li bytový či rodinný dům, byt nebo nejsou-li nájemci bytu na dobu neurčitou.

Článek 13

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, dostupných, 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 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 14

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. V zájmu toho přijme město opatření, která se stanou přílohou těchto Pravidel .

(2) Město, ve svěřeném majetku městská část, uzavřou s nájemcem, jehož nájem bytu skončil výpovědí či uplynutím doby, novou nájemní smlouvu na pronájem jím užívaného bytu, pokud nájemce do 1 měsíce od skončení nájmu pronajímateli uhradil dluh na nájemném včetně příslušenství, a pokud nájemce jinak řádně plnil povinnosti vyplývající z nájmu bytu.

Článek 15

Sdílené bydlení

(1) Město poskytuje bydlení osobám v bytové nouzi formou sdíleného bydlení bytu k tomu určenému.

(2) Seznam žadatelů o sdílené bydlení je veden odděleně od seznamu žadatelů o byt.

(3) Kriteria výběru žadatelů a podmínky užívání schvaluje Rada města Brna.

Článek 16

Společná a závěrečná ustanovení

(1) V domech, které nebyly svěřeny městským částem, vykonává činnosti uvedené v Čl.6,8,10,11,12 těchto Pravidel město. Byty v nich uvolněné pronajímá město ve smyslu čl. 1, odst.1,2,3,4,6,7,8 těchto Pravidel. Neurčí-li město nájemce, pronajme jej žadateli navrženému městskou částí, na jejímž uzemi se uvolněný byt nachází, nebo již 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, na zasedání Z6/034 dne 20.5.2014.

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 osob s nízkými příjmy, vyloučené z bydlení s potřebou komplexní sociální podpory. Jde zejména o rodiny s dětmi, osoby přežívající venku, osoby opouštějící dětské domovy apod. Sociální byt je dále určen níže uvedenými podmínkami, které se týkají doby nájmu, stanovení výše nájemného a nájemce.

(2) Charakter sociálního bytu má i dostupný byt, byt pronajatý v rámci projektů Rapid rehousing a Housing- first.

Článek 2 Určení sociálního bytu

(1) Rozhodnutím Rady města Brna bude stanoven každoročně počet bytů, které budou pronajaty městem jako sociální, minimálně však 10 bytů.

(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. Nebude-li tímto způsobem naplněn počet bytů, které stanovila Rada města Brna, má město možnost určit jako sociální kterýkoliv z bytů uvolněných v průběhu kalendářního roku v domech svěřených městským částem i v domech nesvěřených.

Rada města Brna se při určování sociálního bytu bude řídit těmito pravidly:

- v rámci bytového domu by počet sociálních bytů neměl tvořit více než 20% bytových jednotek, nejvíce však 8 bytů

- maximálně 30 % sociálních bytů bude zřizováno v již existujících sociálně vyloučených lokalitách, jejichž přehled tvoří přílohu č.1 tohoto Statutu

(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) Určení bytu jako bytu sociálního může zrušit pouze Rada města Brna.

Článek 3 Žadatel o sociální byt

- (1) Město do seznamu žadatelů o sociální byt zapíše žadatele, který
- a) je zletilý
 - b) je-li cizím státním příslušníkem, pobývá na území ČR v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců
 - c) nemá uzavřenu jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely.
 - d) je vyloučená z bydlení, tzn. dle typologie ETHOS
 - bez střechy,
 - bez domova,
 - v nejistém a nevyhovujícím bydlení
 - v nevyhovujícím bydlení a sociální izolaci v lokálně obývaném území.
 - e) získá osvědčení OSP MMB o potřebě komplexní sociální podpory
 - f) její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,5 násobek 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. 0,8 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
 2. 0,9 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
 3. 1,0 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
 4. 1,2 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy,
 5. 1,5 násobek 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/ a zák.č.329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením /příspěvek na mobilitu/.

- (2) Bez ohledu na výši příjmů dle odst.(1) písm.f) bude do seznamu žadatelů zapsán žadatel pobírající dávky hmotné nouze, pokud splňuje podmínky dle písm.a-e).

Článek 4

Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

- (1) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 roku s možností dalšího prodloužení vždy o 1 rok, za nájemné ve výši stanovené v příslušném kalendářním roce MMR pro podporované a sociální byty. Nájemné bude každoročně k 1. 7. upravováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

- (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 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
- 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.

Článek 5

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 dle osvědčení OSP MMB potřebuje komplexní sociální podporu
- nájemce splňuje podmínku dle čl.3 odst.1 písm.f),a odst.2 tohoto Statutu

Dobu nájmu může Rada města Brna prodloužit i v případě, že výše příjmu nájemce a členů jeho domácnosti překročí stanovený limit a nebude-li možno poskytnout nájemci v celoměstském zájmu jiný byt. Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu takovému nájemci nebude prodloužena, pokud bez vážných důvodů odmítne byt nabídnutý v celoměstském zájmu.

(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 přestal spolupracovat se subjektem poskytujícím nájemci komplexní sociální podporu a byl-li z tohoto důvodu vyřazen ze sociálního programu sociálního bydlení.
- Takovému nájemci nebude pro vyklizení sociálního bytu poskytnut jiný byt.

(4) V případě, že v průběhu trvání nájemního vztahu výše příjmu nájemce a členů jeho domácnosti překročí stanovený limit, bude od 1. 2. následujícího roku výše nájemného upravena na úroveň nájemného stanoveného pro příslušné k.ú městskou částí, případně na úroveň nájemného v místě a čase obvyklého, sníží-li se v době trvání nájemního vztahu příjem nájemce a členů domácnosti na stanovený limit, opět se výše nájemného upraví k těmto výše uvedeným termínům na výši nájemného platného v té době pro sociální byt.

- (5) V případě, že nájemce sociálního bytu nebude dle osvědčení OSP MMB již potřebovat komplexní sociální podporu a bude-li nadále splňovat podmínku dle čl.3 odst.1 písm.f) a odst.2 tohoto Statutu, může Rada města Brna rozhodnout o tom, že byt ztrácí charakter sociálního bytu a bude nadále pronajímán jako byt dostupný nebo o tom, že nájemci bude v celoměstském zájmu poskytnut běžný obecní byt.

Článek 6 **Výběr nájemce bytu**

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

(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 7 **Prostupné byty**

(1) Prostupný byt je sociálním bytem s 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.

Příloha č.2:

STATUT DOSTUPNÉHO BYTU

Článek 1

Vymezení pojmů

(1) Dostupným bytem je byt určený pro osoby s nízkými příjmy, v bytové nouzi a bez potřeby komplexní sociální podpory. Charakter dostupného bytu určí městská část.. Výběr žadatelů o dostupný byt provádí městská část dle kritérií schválených zastupitelstvem městské části. Kritéria musí být bodově ohodnocena.

(2) Městská část každoročně pronajme žadatelům o dostupný byt minimálně takový počet bytů, který se rovná 7 % bytů uvolněných ve svěřených domech v předchozím kalendářním roce. Neuvolní-li v městské části v kalendářním roce potřebný počet bytů, pronajme dostupný byt 1x za 2 roky.

(3) Dostupný byt musí být způsobilý k řádnému užívání, po budoucím nájemci nelze požadovat opravy bytu vlastním nákladem, jistotu, předplacení nájemného, převzetí dluhu či přistoupení k dluhu předchozího nájemce bytu.

Článek 2

Žadatel o dostupný byt

(1) Žadatel o dostupný byt musí splňovat podmínky stanovené v čl. 2 písm.B) Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady. Žadatelem o dostupný byt může být fyzická osoba, která splňuje dále tyto podmínky: Průměrný čistý měsíční příjem žadatele v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,5 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy.

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

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

(2) 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/ a zák.č.329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením /příspěvek na mobilitu/.

(3) Bude-li nájemní smlouva k dostupnému 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 dostupnému bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou hrubou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok.

(4) Pro posouzení žádosti si městská část může vyžádat stanovisko OSP MMB.

Článek 3

Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

(1) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 2 let s možností dalšího prodlužování vždy o 2 roky, za nájemné ve výši stanovené v příslušném kalendářním roce MMR pro podporované a sociální byty. Nájemné bude každoročně k 1. 7. upravováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

(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 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 k 31. 12. příslušného kalendářního roku výši jeho příjmů a příjmů členů jeho domácnosti,
- e) souhlas nájemce s tím, že příjemcem dávek státní sociální podpory na bydlení bude přímo pronajímatel, bude-li to pronajímatel požadovat
- f) souhlas nájemce se zapojením do programu prevence ztráty bydlení
- g) závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého dostupného bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; nesplnění tohoto závazku nájemcem je důvodem pro odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy.

(3) V případě, že v průběhu trvání nájemního vztahu výše příjmu nájemce a členů jeho domácnosti překročí stanovený limit, bude od 1. 2. následujícího roku výše nájemného upravena na úroveň nájemného stanoveného pro příslušné k.ú. městskou částí, případně na úroveň nájemného v místě a čase obvyklého, sníží-li se v době trvání nájemního vztahu příjem nájemce a členů domácnosti na stanovený limit, opět se výše nájemného upraví k těmto výše uvedeným termínům na výši nájemného platného v té době pro dostupný byt.

Článek 4

Prodloužení doby nájmu

(1) O prodloužení doby nájmu dostupného bytu rozhodne městská část.

(2) Nájemní smlouvu nelze prodloužit v případě, že 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.

(3) V případě, že nájem bytu končí a nájemce plnil všechny povinnosti nájemce bytu, a překračuje-li výše příjmu nájemce a členů jeho domácnosti stanovený limit, může městská část rozhodnout o tom, že byt již nebude pronajímán nájemci jako dostupný a může s ním uzavřít nájemní smlouvu dle podmínek městské části pro běžný obecní byt. V takovém případě však je povinna v tomtéž či následujícím kalendářním roce pronajmout jako dostupný jiný byt, aby nedocházelo ke snižování počtu dostupných bytů. Nebude-li městská část postupovat tímto způsobem, pronajme nájemci jiný běžný obecní byt.

Příloha č. 3:

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 4 členných rodin, u nichž je předpoklad, že budou schopny nejpozději do uplynutí doby nájmu si obstarat jiné bydlení.

Článek 2 Žadatel o startovací byt

(1) Žadatel o startovací byt musí splňovat podmínky stanovené v čl. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady.

(2) Žadatelem o startovací byt mohou být manželé a partnerské páry, kteří splňují dále tyto podmínky:

- žádný z manželů či partnerů nedosáhl v den podání žádosti věku 35 let,
- čistý měsíční příjem obou manželů či partnerů dosahuje minimálně 0,8 násobek a maximálně 1,7 násobek průměrné hrubé mzdy v České republice vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo čtvrtletí kalendářního roku,
- alespoň jeden z manželů či partnerů má uzavřenu smlouvu o spořicímu produktu s peněžním ústavem

(3) Výše příjmu se dokládá u podnikatelů posledním daňovým přiznáním, u ostatních žadatelů potvrzením o zdanitelných příjmech za předchozí rok, popřípadě potvrzením příjmu 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. Prodloužení doby nájmu maximálně o 1 rok bude možné jen ve výjimečných případech.

(2) Nájemné bude stanoveno ve výši stanovené v příslušném kalendářním roce MMR pro podporované a sociální byty, a bude každoročně k 1.7. upravováno mírou inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen v prosinci předchozího roku za 12 předcházejících měsíců a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

(3) 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 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 nájemce provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého startovacího bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; nesplnění tohoto závazku nájemcem je důvodem pro odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy.

Článek 4 Výběrové řízení

(1) Výběr mezi žadateli o byt bude proveden losováním .

(2) Nabídka volných bytových jednotek 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 na BO MMB v zalepené obálce s označením „Startovací byt“. Bude-li výběrové řízení vyhlášeno na více bytů současně, žádost nemůže být podána na konkrétní byt a losování proběhne bez ohledu na velikost jednotlivých bytů dle stanoveného pořadí.

(4) Bytový odbor MMB provede otevření obálek a sepíše o tom protokol. Komise bydlení RMB provede kontrolu všech náležitostí a úplnosti podaných žádostí a vyřadí žadatele, kteří nespĺnili dané podmínky.

(5) O vyřazení a jeho důvodu budou žadatelé písemně informováni.

(6) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce.

(7) Jména žadatelů budou vložena do schránky a pro každý byt bude vylosován nájemce z řad žadatelů. Po vylosování nájemců se ze stejného osudí dalším losováním stanoví pořadí náhradníků.

(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, nebo že nejsou úplné, 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.

Důvodová zpráva:

Potřeba novelizace Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna vyplynula z nového přístupu města Brna k bytové problematice. Cílem města je zlepšení hospodaření s bytovým fondem, který je v majetku města Brna, a to především novým přístupem k pronájmu obecních bytů a zefektivněním správy bytového fondu.

Další významnou změnou je to, že se definují součásti centrálního informačního systému, který by měl každému subjektu vystupujícímu v oblasti pronájmu bytů umožnit okamžité poskytnutí potřebné informace a vést ke sjednocení dosud roztržitých informačních systémů v oblasti správy obecního bytového fondu.

V oblasti samotného pronájmu bytů, sjednocuje jak způsob pronájmu bytů, tak výši nájemného u nově pronajímaných bytů.



STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
I. NÁMĚSTEK PRIMÁTORA
Mgr. Petr Hladík

Brno dne 24. října 2016
č. j.: MMB/0413564/2016

Vážená paní starostko, vážený pane starosto,

vítám zájem, projevený některými z vás, podrobně se zabývat návrhem zásadního dokumentu pro oblast bydlení - Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínkami zajišťování bytové náhrady a projednat jej na zasedání zastupitelstva městské části.

Z toho důvodu vás žádám, abyste sdělili návrhy zastupitelstva Vaší městské části na úpravu předložených Pravidel pronájmu bytů Bytovému odboru MMB bezprostředně po jeho prosincovém zasedání.

S pozdravem

Mgr. Petr Hladík, v.r.

Obdrží:
starostky a starostové MČ v Brně

zobrazuji <tajemnik@zepein.cz>; "26starosta" <starosta@ivanovice.brno.cz>;
"26tajemnice" <info@ivanovice.brno.cz>; "27Jehnice" <info@brno-jehnice.cz>; "28
Kalinová Vlasta Ing." <tajemnik@oresin.brno.cz>; "28Levicek" <levicek@centrum.cz>;
"28starosta" <starosta@oresin.brno.cz>; "29starosta" <utechov@volny.cz>

Kopie: lahoda.jiri@brno.cz

Odesláno: 17. 10. 2016 14:08:26

Předmět: Pravidla pronájmu

Postoupená zpráva

Vážená paní starostko, vážený pane starosto,

v příloze Vám zasílám návrh nových Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a

podmínek zajišťování bytové náhrady.

Potřeba novelizace Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna vyplynula z nového přístupu města k bytové problematice. Cílem je zlepšení hospodaření s bytovým fondem, který je v majetku města Brna, a to především novým přístupem k pronájmu obecních bytů a zefektivněním správy bytového fondu.

Žádám Vás zdvořile o jejich projednání ve volených orgánech Vaší městské části (Rada městské části). Případné připomínky, doplnění či úpravy zašlete, prosím, prostřednictvím datové schránky na Bytový odbor Magistrátu města Brna v termínu do **11. 11. 2016**.

V případě, že do tohoto termínu nebude zasedat rada Vaší městské části, žádám Vás alespoň o zaslání připomínek, které vyplynou z jednání komise bydlení Rady městské části.

Děkuji předem za dodržení požadovaného termínu.

Mgr. Jiří Lahoda
vedoucí BO MMB

**Pravidla pronájmu bytů
v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady**

Zastupitelstvo města Brna na svém Z5/ 035. zasedání konaném dne 22.6.2010 schválilo změny a doplňky Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady schválených Zastupitelstvem města Brna na Z4/031. zasedání konaném dne 24. 1. 2006 a vyhlásilo úplné znění Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen města) a podmínek zajišťování bytové náhrady. Změny a doplnění byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na Z6/008. zasedání konaném dne 6.9.2011, na zasedání Z6/015 konaném dne 15.5.2012 a na zasedání Z6/018 konaném dne 9.10.2012 a dále na Z6/034. zasedání konaném dne 20.5.2014.

**Článek I
Žádost o byt**

(1) Městská část vede seznam žadatelů o byt. Do seznamu zapíše žadatele, který splňuje tyto předpoklady:

- a) je zletilý,
- b) žadatel ani jeho manžel(ka) v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, pokud neprokáže, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat anebo nejsou nájemci bytu na dobu neurčitou, nebo
- c) je nájemcem bytu, který je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele nebo člena jeho domácnosti nevyhovující, a je-li nájemcem takového bytu v majetku města Brna, nabídne městské části, která je pronajímatelem žadatelem užívaného bytu, jeho uvolnění,
- d) jiný státní příslušník, který pobývá na území ČR v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců.

(2) Město vede seznam žadatelů o byt zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové). Do seznamu zapíše žadatele, který splňuje tyto podmínky:

- a) je zletilý,
- b) žadatel ani jeho manžel(ka) v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, pokud neprokáže, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat anebo nejsou nájemci 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 městské části,
- c) jiný státní příslušník, který pobývá na území ČR v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců.

(3) Do seznamu žadatelů o byt a o byt zvláštního určení nebude zapsán žadatel:

- a) který protiprávně užívá byt či nebytový prostor k bydlení. O protiprávní užívání bytu nejde, užívá-li byt dosavadní nájemce a členové jeho domácnosti na základě práva na bydlení, tzn. od skončení nájemního poměru do zajištění bytové náhrady,
- b) který v dosud užívaném bytě neplatí nájemné, hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky nájemní smlouvy nebo který se uvedených

skutků dopustil v uplynulých pěti letech předcházejících podání žádosti o byt nebo po dobu evidence této žádosti s výjimkou žadatele, který dluh na nájemném a za služby spojené s nájmem bytu včetně úroků z prodlení a poplatků z prodlení podle potvrzení pronajímatele dobrovolně uhradil před podáním žádosti o byt, žadatel nebyl nájem bytu z tohoto důvodu vypovězen a dluh netrval po dobu delší než 6 měsíců,

- c) který v průběhu 5 let před podáním žádosti o byt
- jako nájemce obecního bytu na dobu neurčitou byt směnil za jiný byt než obecní a jeho nájem ukončil nebo
 - jako nájemce bytu neplatil nájemné, hrubě porušoval dobré mravy či jinak závažně porušoval nájemní smlouvu a nájem bytu mu proto zanikl výpovědí.

(4) Městská část, v případě žadatelů o byt zvláštního určení město, může v odůvodněných případech prominout nesplnění lhůty 5 let před podáním žádosti o byt, pokud žadatel dluh na nájemném a za služby spojené s nájmem bytu včetně úroků z prodlení a poplatků z prodlení podle potvrzení pronajímatele uhradil.

(5) Do seznamu žadatelů o byt bude zapsán žadatel, který nesplňuje podmínky stanovené pod odst. (3) písm. b), c), pokud je zařazen do sociálního programu „Prostupný model bydlení“ a jeho zapsání doporučí odbor sociální péče MMB.

(6) Do seznamu žadatelů o byt zvláštního určení - byt v domě s pečovatelskou službou- nebude zapsán žadatel, jehož zdravotní stav neumožňuje bydlení v domě s pečovatelskou službou a který není poživitelem starobního důchodu, nebo který není poživitelem invalidního důchodu starším 60 let.

(7) Do seznamu žadatelů o byt zvláštního určení – bezbarierový nebude zapsán žadatel, jehož zdravotní stav neodůvodňuje bydlení v bezbariérovém bytě- nemá pohybové či zrakové postižení.

(8) Nájemní smlouvu na pronájem bytu zvláštního určení lze uzavřít i s osobou, která není žadatelem dle Čl. 1 odst. (2), 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, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk a nemá-li vlastní byt.

(9) Žádost se podává na předtištěném formuláři městské části, kterou si žadatel zvolí. Žadatel pravdivě vyplní všechny údaje. Jejich změnu žadatel písemně oznamuje městské části bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Žadatel může od 1. 11. 2014 podat žádost o byt na více městských částí.

(10) Žadatel každoročně do 30. 11. písemně oznamuje městské části, zda na žádosti o byt trvá. Toto nemusí učinit v roce, v němž žádost o byt podal.

(11) Městská část oznámí žadateli do 30 dnů po obdržení žádosti, zda byl do seznamu zapsán, případně z jakého důvodu nebude jeho žádost evidována. 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.

(12)Uvede-li žadatel nepravdivé údaje, neoznámí-li změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt, neoznámí-li v termínu, že na žádosti o byt trvá nebo nastanou-li skutečnosti uvedené v Čl. 1 odst. (3) a Čl. 5 odst. (2), nebo je-li žadatel vyřazen ze sociálního programu „Prostupný model bydlení“, nebo je-li mu pronajat byt, bude ze seznamu bez zbytečného odkladu vyřazen.

(13)Městská část vyrozumí žadatele o důvodech vyřazení ze seznamu žadatelů.

Článek 2 Výběr žadatelů

(1)Výběr žadatelů provádí městská část podle kritérií a způsobem určeným městskou částí.

(2)Kritéria musí mít písemnou formu a musí být schválena zastupitelstvem městské části. Městská část je povinna zaslat kritéria městu na vědomí do 10 dnů po jejich schválení zastupitelstvem městské části.

(3)Městská část je povinna zveřejnit na webových stránkách městské části Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady, kritéria a způsob pro výběr žadatelů a pořadí žadatelů, pokud je sestavováno.

(4)Podání žádosti o sociální byt nemůže být důvodem pro vyloučení žadatele z výběru prováděného městskou částí podle kritérií a způsobem určeným městskou částí.

(5)Trvalé bydliště v jiné městské části Brna nesmí být kritériem při výběru žadatele.

(6)Podle možností může městská část kdykoliv řešit bytovou situaci žadatelů ve výjimečně tíživé sociální situaci na doporučení Odboru sociální péče, zejména žadatelů přicházejících ze zařízení sociální péče nebo azylových domů.

(7)S předchozím souhlasem Rady města Brna může městská část v odůvodněných případech rozhodnout o pronájmu bytu mimo tato Pravidla.

Článek 3 Bytové náhrady

Pro evidenci a řešení žadatelů o bytovou náhradu se přiměřeně použije ustanovení Čl. 1 a 2 těchto Pravidel.

Článek 4 Bytové náhrady na základě rozhodnutí stavebního úřadu

(1)Městské části zajišťují náhradní byt nebo přístřeší nájemcům obecních bytů, kteří jsou povinni je vyklidit na základě rozhodnutí stavebního úřadu.

(2) Městská část je povinna v mezích své působnosti na výzvu stavebního úřadu poskytnout potřebnou součinnost při zajišťování přístřeší, má-li být osobám nařízeno vyklizení bytu nebo místnosti sloužící k bydlení v domech ve vlastnictví jiné fyzické nebo právnické osoby.

(3) Nájemcům bytů v domech jiné právnické či fyzické osoby může zajistit městská část bytovou náhradu pouze na dobu určitou, do skončení oprav stávajícího bytu, nemůže-li pronajímatel zajistit bytovou náhradu sám. O poskytnutí bytové náhrady uzavře s touto jinou právnickou či fyzickou osobou smlouvu, v níž bude uvolnění bytu po uplynutí doby užívání zajištěno smluvní pokutou.

(4) Místně příslušná je městská část, v jejímž obvodu se nachází byt, který má být vyklizen.

Článek 5 Uvolněné byty

(1) Městská část ohlásí městu volný byt nejpozději do 15 dnů po ohlášení správcem. Neurčí-li město nejpozději do 30 dnů po obdržení ohlášení volného bytu městské části budoucího nájemce, rozhodne o pronájmu bytu městská část.

(2) Město má právo z důvodů hodných zvláštního zřetele (v celoměstském zájmu) obsadit nejvýše 20 % bytů uvolněných v dané městské části v příslušném kalendářním roce.

(3) Nepřijme-li žadatel bez vážných důvodů nabízený byt, bude z evidence žadatelů o byt vyřazen.

Článek 6 Služební byty

(1) O nájmu služebního bytu vázaného na výkon práce rozhoduje městská část.

(2) Služební byty budou pronajímány městskou částí, a to výhradně se závazkem výkonu domovníckých prací, na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku. Doba, na niž je sjednán výkon domovníckých prací a doba nájmu musí být shodné.

Článek 7 Byty poskytované v celoměstském zájmu

(1) Žadatele o byt v celoměstském zájmu eviduje město. O pronájmu bytu v celoměstském zájmu rozhoduje Rada města Brna.

(2) Rada města Brna může rozhodnout o pronájmu bytu v celoměstském zájmu a o podmínkách nájmu:

- a) vedoucím pracovníkům ministerstev, centrálních úřadů, jejichž pracoviště se nachází na území města Brna, a vedoucím pracovníkům Magistrátu města Brna,
- b) soudům a státním zastupitelstvím všech stupňů na území města Brna,

- c) ozbrojeným složkám státu či města Brna pro ubytování osob ve služebním poměru a jejich rodinných příslušníků,
- d) vybraným školským, zdravotnickým a kulturním zařízením, jejichž pracovníci významným způsobem přispívají k ekonomickému, kulturnímu a sociálnímu rozvoji města Brna,
- e) pracovníkům ostatních školských, zdravotnických či kulturních zařízení, kteří významným způsobem přispívají k ekonomickému, kulturnímu a sociálnímu rozvoji města Brna, pokud těmito zařízeními nebyl městem pronajat byt,
- f) právníkům osobám, které jsou zřizovatelem významného sportovního kolektivu,
- g) významným sportovcům, kteří svými sportovními výkony přispěli k mezinárodní prezentaci města Brna,
- h) vybraným institucím poskytujícím sociálně integrační služby pro chráněné bydlení jejich klientů,
- i) osobám vyklízejícím byt pro potřeby města Brna,
- j) osobám vyklízejícím byt na základě rozhodnutí stavebního úřadu, hrozí-li přitom bezprostředně ohrožení zdraví a života osob a místně příslušné městské části nebyl svěřen obecní bytový fond nebo dojde-li ke zničení či poškození domu či bytu živelní pohromou,
- k) osobám, které ukončily svůj pobyt v dětském domově nebo v zařízení pro poskytování péstounské péče,
- l) žadatelům o sociální byt,
- m) žadatelům o startovací byt.

Článek 8 Sociální byty

- (1) Sociálním bytem je byt určený pro bydlení osob s nízkými příjmy. Charakter sociálního bytu určí město.
- (2) Hospodaření se sociálními byty je upraveno statutem, který tvoří přílohu č. 1 těchto Pravidel.

Článek 9 Startovací byty

- (1) Startovacím bytem je byt vybudovaný či zrekonstruovaný po 1. 1. 2010 určený pro bydlení mladých manželů do 35 let s vymezenými příjmy. Charakter startovacího bytu určí město.
- (2) Hospodaření se startovacími byty je upraveno statutem, který tvoří přílohu č. 2 těchto Pravidel.

Článek 10 Slučování a rozdělování bytů

- (1) Městská část může vydat souhlas ke sloučení bytů nájemci pouze ve výjimečných případech a při splnění některé z těchto podmínek:
 - a) nezajišťuje-li dosavadní byt lidsky důstojné ubytování nájemce a příslušníků jeho domácnosti vzhledem k velikosti a vybavení,

- b) je-li předmětem sloučení byt zařazený podle dřívějších předpisů do III. nebo IV. kategorie,
 - c) souhlasí-li se sloučením nájemci obou (všech) slučovaných bytů, a za současného splnění všech těchto podmínek:
 - d) bude-li sloučení provedeno vlastním nákladem nájemce (nájemců),
 - e) jde-li o nájemce s řádnou platební morálkou, kteří nemají dluh na nájemném a zároveň nesplňují žádnou z podmínek pro podání výpovědi z nájmu bytu,
 - f) je-li to stavebně technicky možné.
- (2) Jde-li o administrativně rozdělený byt, může být dán souhlas ke sloučení v tom případě, nezajišťuje-li dosavadní byt prostorově lidsky důstojné bydlení nájemce a příslušníků jeho domácnosti, případně souhlasí-li se sloučením nájemci obou (všech) slučovaných bytů.
- (3) Městská část může vydat souhlas k rozdělení bytu pouze ve výjimečných případech, a to pouze za podmínky, že nedojde ke zhoršení kvality bytu.
- (4) Souhlas městské části ke sloučení nebo rozdělení bytu nenahrazuje souhlas, případně vyjádření dotčených orgánů státní správy.

Článek 11

Podnájem bytu nebo jeho části

Souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu nebo jeho části může městská část udělit nájemci, který sám v bytě trvale nebydlí, pouze tehdy, nemůže-li nájemce ze závažných důvodů byt nebo jeho část užívat.

Článek 12

Postoupení nájemní smlouvy

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.

Článek 13

Společný nájem

Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může městská část uzavřít pouze za podmínky, že další osobou přistupující k nájmu bytu jsou jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, vnuk či vnučka, partner, jsou-li zletilí a žijí-li s nájemcem alespoň 1 rok ve společné domácnosti a nevlastní-li bytový či rodinný dům, byt nebo nejsou-li nájemci bytu na dobu neurčitou.

Příloha č. 1

STATUT SOCIÁLNÍHO BYTU

Článek 1 Vymezení pojmu

(1) Sociálním bytem je byt v domě v majetku města Brna svěřeném či nesvěřeném městské části, který je určen pro bydlení osob s nízkými příjmy. Sociální byt je dále určen níže uvedenými podmínkami, které se týkají doby nájmu, stanovení výše nájemného a nájemce.

(2) Rozhodnutím Rady města Brna bude stanoven každoročně počet bytů, které budou pronajaty městem jako sociální.

(3) 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. Nebude-li tímto způsobem naplněn počet bytů, které stanovila Rada města Brna, má město možnost určit jako sociální kterýkoliv z bytů se sníženou kvalitou uvolněných v průběhu kalendářního roku v domech svěřených městským částem i v domech nesvěřených, vyhovující podmínkám sociálního bytu a způsobilý k opravám.

(3) Finanční prostředky na nejnutnější opravy těchto bytů budou poskytnuty z Fondu bytové výstavby. 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) Určení bytu jako bytu sociálního může zrušit pouze Rada města Brna.

Článek 2 Žadatel o sociální byt

(1) Žadatel o sociální byt musí splňovat podmínky stanovené v Čl. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady.

(2) Žadatelem o sociální byt může být fyzická osoba, která splňuje dále tyto podmínky:

Průměrný čistý měsíční příjem žadatele v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,4 násobek 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. 0,6 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
2. 0,8 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,

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

Článek 3

Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

- (1) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 2 let s možností dalšího prodlužování vždy na 2 roky, za nájemné ve výši 40,- Kč/m²/měsíc. Nájemné bude každoročně k 1. 7. upravováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.
- (2) Nájemní smlouvu nelze prodloužit v případě, že 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.
- (3) O prodloužení doby nájmu bytu v ostatních případech rozhodne Rada města Brna.
- (4) V případě, že v průběhu trvání nájemního vztahu výše příjmu nájemce a členů jeho domácnosti překročí stanovený limit, bude od 1. 8. kalendářního roku či od 1. 2. následujícího roku výše nájemného upravena na úroveň nájemného stanoveného pro příslušné k.ú. městskou částí, případně na úroveň nájemného v místě a čase obvyklého, sníží-li se v době trvání nájemního vztahu příjem nájemce a členů domácnosti na stanovený limit, opět se výše nájemného upraví k těmto výše uvedeným termínům na výši nájemného platného v té době pro sociální byt.
- (5) Dobu nájmu může Rada města Brna prodloužit i v případě, že výše příjmu nájemce a členů jeho domácnosti překročí stanovený limit a nebude-li možno poskytnout nájemci v celoměstském zájmu jiný byt. Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu takovému nájemci nebude prodloužena, pokud bez vážných důvodů odmítne byt nabídnutý v celoměstském zájmu.
- (6) Nájemní smlouva bude obsahovat:
 - a) ujednání o neudělení souhlasu k uzavření dohody o výměně bytu a k podnájemní smlouvě,
 - b) ujednání, že další osoby 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 k 30. 6. a 31. 12. Příslušného kalendářního roku výši jeho příjmů a příjmů členů jeho domácnosti,

- e) závazek nájemce spolupracovat s městskou částí, příp. jí pověřenými subjekty při předcházení vzniku dluhu na nájemném z bytu a při řešení dluhu na nájemném z bytu.

Článek 4 Výběr sociálního bytu

- (1) Charakter sociálního bytu určí Rada města Brna na návrh MČ nebo z bytů se sníženou kvalitou ohlášených jako volných městskou částí.
- (2) Opravy bytu provede město z prostředků Fondu bytové výstavby, po jejich dokončení vyzve městské části k podání návrhu budoucího nájemce.
- (3) Po dobu, po kterou bude byt pronajímán jako sociální, poskytne město městské části kompenzaci rozdílu mezi nájemným ze sociálního bytu a nájemným uplatňovaným MČ za pronájem obecních bytů pro příslušné katastrální území, případně na úroveň nájemného v místě a čase obvyklého, ovšem za předpokladu, že opravou bytu z prostředků z FBV nedošlo ke změně charakteru bytu z bytu se sníženou kvalitou na byt standardní.
- (4) Kompenzace bude poskytnuta z FBV pololetně na základě žádosti MČ vyčísлюjící její výši a po schválení Radou města Brna.

Článek 5 Výběr nájemce bytu

- (1) Návrh žadatelů na pronájem sociálního bytu podají městské části městu.
- (2) Výběr žadatelů provádí městská část podle kritérií schválených zastupitelstvem městské části ze žadatelů zařazených v seznamu žadatelů MČ. Počet žadatelů, které může městská část na pronájem konkrétního sociálního bytu navrhnout, se určí z celkového počtu žadatelů o byt evidovaných městskou částí tak, že za každou započatou stovku všech městskou částí evidovaných žadatelů může navrhnout městu 1 žadatele jako budoucího nájemce sociálního bytu.
- (3) Město provede výběr ze žadatelů navržených městskými částmi losem a schválí nájemce a podmínky nájemního vztahu.
- (4) Komise bydlení Rady města Brna označí pořadovým číslem každou žádost o sociální byt postoupenou městskou částí. Provede přitom kontrolu všech náležitostí a úplnosti podaných žádostí a vyřadí žadatele, kteří nesplnili dané podmínky. O vyřazení a jeho důvodu budou žadatelé a MČ písemně informováni.
- (5) Pořadová čísla se jmény žadatelů budou vložena do uzavíratelných schránek a pro každý byt bude vylosován nájemce z řad žadatelů. Po vylosování nájemců se ze stejného osudí dalším losováním stanovit pro každý byt 1. a 2. náhradník.
- (6) Návrh nájemce sociálního bytu bude schvalovat Rada města Brna.

- (7) Žádosti žadatelů, s nimiž nebude uzavřena nájemní smlouva, vrátí město městské části, která žádost postoupila.
- (8) Rada města Brna může každoročně rozhodnout o pronájmu sociálních bytů žadatelům zařazeným do sociálního programu „Prostupný model bydlení“ mimo výběr prováděný dle odst. (1) – (5) tohoto článku.

Příloha č. 2:

STATUT STARTOVACÍHO BYTU

Článek 1
Vymezení pojmu

Startovacím bytem je byt v domě v majetku města Brna, který byl vybudován či zrekonstruován po 1. 1. 2010 a který je vzhledem k velikosti určen k bydlení mladých maximálně 4 členných rodin, u nichž je předpoklad, že budou schopny nejpozději do 5 let po uzavření nájemní smlouvy ke startovacímu bytu si obstarat jiné bydlení.

Možné dispozice bytu: 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1

Článek 2
Žadatel o startovací byt

(1) Žadatel o startovací byt musí splňovat podmínky stanovené v čl. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady.

(2) Žadatelem o startovací byt mohou být manželé a partnerské páry, kteří splňují dále tyto podmínky:

- žádný z manželů či partnerů nedosáhl v den podání žádosti věku 35 let,
- čistý měsíční příjem obou manželů či partnerů dosahuje minimálně 0,8 násobek a maximálně 2,0 násobek průměrné hrubé mzdy v České republice vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo čtvrtletí kalendářního roku,
- alespoň jeden z manželů či partnerů má uzavřenu smlouvu o stavebním spoření či jinou formu spořicího produktu peněžního ústavu.

(3) Výše příjmu se dokládá u podnikatelů posledním daňovým přiznáním, u ostatních žadatelů potvrzením o zdanitelných příjmech za předchozí rok, popřípadě potvrzením příjmů 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 podmínky plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a občanského zákoníku.

(2) Nájem nebude prodloužen v případě pravomocného rozhodnutí soudu o rozvodu manželství či v případě, že jeden z partnerů trvale opustil společnou domácnost.

(3) Celková doba nájmu nesmí přesáhnout lhůtu 5 let.

(4) Nájemné bude stanoveno ve výši 50,- Kč/m²/měsíc; a bude každoročně k 1. únoru upravováno mírou inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen v prosinci předchozího roku za 12 předcházejících měsíců a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

(5) Nájemní smlouva bude obsahovat:

- a) ujednání o neudělení souhlasu k uzavření dohody o výměně bytu a k podnájemní smlouvě,
- b) ujednání, že další osoby do společné domácnosti 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 nájemce provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého startovacího bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; nesplnění tohoto závazku nájemcem je důvodem pro odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy.

Článek 4 Výběrové řízení

(1) Výběr mezi žadateli o byt bude proveden losováním za přítomnosti notáře.

(2) Nabídka volných bytových jednotek 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 a termínu pro prohlídku bytu.

(3) Žádost o účast ve výběrovém řízení bude podána na BO MMB v zalepené obálce s označením „Startovací byt“. Bude-li výběrové řízení vyhlášeno na více bytů současně, žádost nemůže být podána na konkrétní byt a losování proběhne bez ohledu na velikost jednotlivých bytů dle stanoveného pořadí.

(4) Bytový odbor MMB provede otevření obálek a sepíše o tom protokol. Komise bydlení RMB provede kontrolu všech náležitostí a úplnosti podaných žádostí a vyřadí žadatele, kteří nespĺnili dané podmínky.

(5) O vyřazení a jeho důvodu budou žadatelé písemně informováni. Každý žadatel obdrží pořadové číslo.

(6) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce.

(7) Pořadová čísla se jmény žadatelů budou vložena do uzavíratelných schránek a pro každý byt bude vylosován nájemce z řad žadatelů. Po vylosování nájemců se ze stejného osudí dalším losováním stanoví pro každý byt 1. a 2. náhradník.

(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, nebo že nejsou úplné, 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.