

Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, svěřených městské části Brno-Starý Lískovec

Článek 1

Úvodní ustanovení

V souladu s Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále v textu jen „Pravidla města“), schválených Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z7/29. konaném dne 20.06.2017, Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z7/41. konaném dne 04.09.2018, Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/18. konaném dne 16.06.2020, Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/21. konaném dne 10.11.2020, Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/23. konaném dne 19.01.2021, Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/25. konaném dne 23.03.2021, schválilo Zastupitelstvo městské části Brno-Starý Lískovec tato Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, svěřených městské části Brno-Starý Lískovec (dále v textu jen „Pravidla MČ“), která ke dni 16.06.2021 v plném rozsahu nahrazují a ruší „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, svěřených městské části Brno-Starý Lískovec“ schválená usnesením č. 1 na zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Starý Lískovec konaném dne 09.09.2020 a usnesením č. 1 na zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Starý Lískovec konaném dne 07.04.2021.

Pravidla městské části jsou určena pro pronájem bytů svěřených do správy městské části Brno-Starý Lískovec za stanovené nájemné z bytu. Pronájem bytů se obecně řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími obecně závaznými předpisy. Na pronájem bytu není právní nárok.

Článek 2

Způsob pronájmu uvolněných bytů

Pokud město neurčí na základě ustanovení čl. 5 odst. 1 Pravidel města budoucího nájemce uvolněného bytu, doporučí Bytová komise Radě MČ způsob pronájmu uvolněného bytu dle jedné z následujících možností:

- 1) Pronájem bytu v odůvodněných případech mimo Pravidla města s předchozím souhlasem Rady města dle čl. 3 odst. 6 Pravidel města
- 2) Pronájem bytu mimo Pravidla města bez předchozího souhlasu Rady města nájemci, 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 – dle čl. 3 odst. 6 Pravidel města
- 3) Pronájem služebního bytu dle čl. 6 Pravidel města
- 4) Pronájem běžného obecního bytu zveřejněním na úřední desce:
 - a) schopného k okamžitému nastěhování (bez potřeby opravy novým nájemcem)
 - b) s dokončením oprav vlastním nákladem nového nájemce

Článek 3 Žádost o byt

- 1) V souladu s ustanovením čl. 2 písm. A odst. 2 Pravidel města vede městská část Brno-Starý Lískovec seznam žadatelů o běžný obecní byt. Orgán městské části příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o běžný obecní byt, zda žadatel splňuje tyto podmínky pro pronájem bytu:
 - 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,
 - 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 dosud užívaný byt 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 Odboru sociální péče Magistrátu města Brna (dále jen „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) 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,
 - f) nedluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil,

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.

- 2) Žádost o pronájem bytu se podává na formuláři, který je k dispozici na webových stránkách MČ Brno-Starý Lískovec, na Odboru správy budov a bytů ÚMČ Brno-Starý Lískovec, Kurská 1, Brno a na podatelně ÚMČ Brno-Starý Lískovec, Oderská 4, Brno. Žádost lze podat písemně nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky na adresu Úřad MČ Brno-Starý Lískovec, Oderská 4, Brno, PSČ 625 00. Žadatel na formuláři žádosti pravdivě vyplní všechny údaje. MČ Brno-Starý Lískovec oznámí žadateli do 30 dnů ode dne obdržení kompletní žádosti, že byl do seznamu zapsán. Žadatel je povinen písemně oznámit městské části změnu údajů bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
- 3) MČ Brno-Starý Lískovec vyřadí ze seznamu žadatelů o běžný obecní byt žadatele, pokud:
 - a) žadatel u městské části nesplnil podmínky pro pronájem běžného obecního bytu,

- b) žadatel uvede v žádosti o pronájem bytu nepravdivé údaje nebo neoznámí změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt bezodkladně, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy změna skutečnosti nastala,
- c) nastaly skutečnosti, pro které by mu nemohl být pronajat byt,
- d) byl schválen Radou městské části Brno-Starý Lískovec jako nájemce uvolněného bytu a byt nepřijal bez vážných důvodů,
- e) je mu některou městskou částí či městem pronajat byt,
- f) v dosud užívaném bytě dluží na nájemném z bytu a za plnění spojená s nájmem bytu, včetně příslušenství, hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky smlouvy o nájmu bytu,
- g) dluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil,
- h) neoznámí-li žadatel MČ Brno-Starý Lískovec písemně každoročně do 30.11., že na zařazení do seznamu žadatelů pro příští kalendářní rok trvá (toto nemusí učinit v roce, v němž žádost o zařazení do seznamu žadatelů podal).

Městská část oznámí žadateli rozhodnutí o vyřazení ze seznamu žadatelů o běžný obecní byt, včetně uvedení důvodu vyřazení.

Článek 4

Zveřejnění uvolněného bytu

Nabídka pronájmu uvolněného běžného obecního bytu bude zveřejněna po dobu nejméně 15 dnů na úřední desce a webových stránkách MČ a města Brna s uvedením základních údajů o uvolněném bytě (adresa domu, ve kterém se byt nachází, podlaží domu, číslo bytu, počet místností, výměra, způsob vytápění, výše nájemného, výše zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, případná výše jistoty, doba trvání nájmu), údaj, zda se jedná o pronájem bytu schopného k okamžitému nastěhování, nebo zda se jedná o pronájem bytu s dokončením oprav vlastním nákladem nového nájemce a způsob kompenzace vynaložených nákladů žadatelem, resp. novým nájemcem bytu, požadavek notářského zápisu, datum prohlídky předmětného bytu na místě samém a výzva k podávání přihlášek žadateli zapsanými v seznamu žadatelů MČ.

Článek 5

Přihlášení žadatelů na zveřejněný uvolněný byt

O pronájem uvolněného obecního bytu se mohou přihlásit pouze ti žadatelé, kteří mají v městské části Brno-Starý Lískovec evidovanou, řádně aktualizovanou žádost o pronájem bytu. Žadatel, který má zájem o konkrétní zveřejněný uvolněný obecní byt, si vyzvedne registrační lístek na podatelně úřadu, nebo na Odboru správy budov a bytů úřadu, lze jej vytisknout i z webových stránek úřadu (viz. příloha). Vyplněný registrační lístek žadatel odevzdá v termínu zveřejnění nabídky volného bytu na úřední desce MČ Brno-Starý Lískovec a města Brna na podatelnu ÚMČ Brno-Starý Lískovec.

Žadatel může podat žádost o pronájem pouze jednoho bytu z bytů nabízených ve stejném termínu na úřední desce MČ Brno-Starý Lískovec.

Článek 6

Kritéria výběru žadatelů

- 1) Výběr žadatelů o pronájem uvolněného bytu provádí městská část Brno-Starý Lískovec podle Kritérií výběru žadatelů o pronájem bytů v domech v majetku města Brna, svěřených MČ Brno-Starý Lískovec, která byla schválena Zastupitelstvem městské části Brno-Starý Lískovec na XI. zasedání dne 16.06.2021 usnesením č. 13. Kritéria výběru žadatelů o pronájem bytů v domech v majetku města Brna, svěřených MČ Brno-Starý Lískovec, jsou zveřejněna na webových stránkách MČ Brno-Starý Lískovec a jejich text je přístupný na Odboru správy budov a bytů ÚMČ Brno-Starý Lískovec.
- 2) Rozhodnutí o pronájmu bytu a uzavření nájemní smlouvy na pronájem uvolněného bytu spadá do pravomoci Rady MČ Brno-Starý Lískovec. Rada MČ rozhoduje na základě doporučení Bytové komise Rady MČ.

Článek 7

Postup při výběru žadatelů dle Kritérií MČ

- 1) Žadatelé, kteří v daném termínu podali registrační lístek na pronájem uvolněného obecního bytu, budou zařazeni do seznamu, který bude předložen k projednání Bytové komisi a následně k projednání a rozhodnutí Radě městské části.
- 2) Seznam přihlášených žadatelů bude seřazen od nejvyššího bodového ohodnocení žádostí k nejnižšímu.
- 3) V případě rovnosti bodů bude na vyšším místě uveden žadatel s déle podanou žádostí o pronájem uvolněného bytu. Podrobnosti bytové a sociální situace budou zpracovány u min. 5 žadatelů s nejvyšším počtem bodů.
- 4) Bytová komise vyhotoví seznam žadatelů, kteří podali registrační lístek na pronájem uvolněného obecního bytu, v pořadí dle bodového ohodnocení žádostí s doporučením nového nájemce a náhradníka na pronájem uvolněného bytu. Návrh Bytové komise bude předložen k projednání a schválení Radě městské části Brno-Starý Lískovec.
- 5) Žadateli, který byl schválen Radou městské části Brno-Starý Lískovec jako nájemce uvolněného bytu, bude odeslána nabídka na pronájem uvolněného bytu s tím, že žadatel je povinen do 3 dnů ode dne doručení nabídky doručit nabídku pronájmu zpět na ÚMČ Brno-Starý Lískovec s vyjádřením se k nabídce pronájmu, opatřeným vlastnoručním podpisem.
- 6) Pokud žadatel, který byl schválen Radou městské části Brno-Starý Lískovec jako nájemce uvolněného bytu, ve stanovené lhůtě nabídku na pronájem uvolněného bytu přijme, bude vyzván k uzavření smlouvy o nájmu bytu.

Článek 8

Postup při pronájmu běžného obecního bytu schopného k okamžitému nastěhování

- 1) Žadateli, který byl schválen Radou městské části Brno-Starý Lískovec jako nájemce uvolněného bytu, bude odeslána nabídka na pronájem uvolněného bytu s tím, že žadatel je povinen do 3 dnů ode dne doručení nabídky doručit nabídku pronájmu zpět na ÚMČ Brno-Starý Lískovec s vyjádřením se k nabídce pronájmu, opatřeným vlastnoručním podpisem.

2) Pokud žadatel, který byl schválen Radou městské části Brno-Starý Lískovec jako nájemce uvolněného bytu, ve stanovené lhůtě nabídku na pronájem uvolněného bytu přijme, bude s ním uzavřena smlouva na pronájem předmětného bytu.

Smlouva o nájmu bytu bude uzavřena za těchto podmínek, popř. bude mimo jiné obsahovat:

- doba nájmu: doba určitá max. 2 roky,
- splatnost nájemného a záloh na úhradu služeb poskytovaných s užíváním bytu nejpozději do konce kalendářního měsíce, za který má být placeno,
- výše nájemného u nově uzavíraných smluv o nájmu bytu na pronájem uvolněného běžného obecního bytu bude nájemci bytu stanovena v souladu s Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna s tím, že tato částka se každoročně upravuje pronajímatelem o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 01.07. příslušného roku,
- zaplacení jistoty nájemcem na účet pronajímatele ve výši dvojnásobku prvního sjednaného měsíčního nájemného (bez případných slev či snížení), a to před podpisem nájemní smlouvy,
- smlouva o nájmu bytu, popř. dodatek ke smlouvě o nájmu bytu při prodlužování doby nájmu bytu, musí obsahovat závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu svého místa trvalého pobytu na adresu bytu pronajatého od MČ Brno-Starý Lískovec, a to nejpozději do 60 dnů po uzavření smlouvy o nájmu bytu, popřípadě jejího dodatku, včetně následného postupu s tím souvisejícího,
- uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.

Článek 9

Postup při pronájmu běžného obecního bytu s dokončením oprav vlastním nákladem žadatele

1) Žadateli, který byl schválen Radou městské části Brno-Starý Lískovec jako nájemce uvolněného bytu, bude odeslána nabídka na pronájem uvolněného bytu s tím, že žadatel je povinen do 3 dnů ode dne doručení nabídky doručit nabídku pronájmu zpět na ÚMČ Brno-Starý Lískovec s vyjádřením se k nabídce pronájmu, opatřeným vlastnoručním podpisem.

2) Pokud žadatel, který byl schválen Radou městské části Brno-Starý Lískovec jako nájemce uvolněného bytu, ve stanovené lhůtě nabídku na pronájem uvolněného bytu přijme, bude následovat tento postup:

a) Po základní opravě bytu pronajímatelem (na náklady pronajímatele) bude byt pronajat na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele, resp. nového nájemce. Opravami na vlastní náklad nového nájemce se rozumí provádění drobných prací, zejména nášlapné vrstvy podlah, dlažby, obklady, doplnění či výměna interiérových dveří apod.

Pro tyto opravy je stanoven limit cen jak pro jednotlivé položky oprav, tak i limit v Kč/m² celkové plochy bytu, který představuje maximální výši uznatelných nákladů na provedení oprav pro případnou dohodnutou kompenzaci nákladů nájemci. V případě, že nájemce provede opravy s vyššími náklady, než je

stanovený a dohodnutý limit, pak k vyšším nákladům pro účely případné kompenzace nebude přihlíženo.

Základní podmínky pronájmu bytu na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele, resp. nového nájemce (zejména rozsah oprav, postup v souladu s podmínkami pro nakládání s veřejnými prostředky a způsob případné kompenzace žadatelem vynaložených nákladů na opravy bytu) budou zveřejněny současně se zveřejněním nabídky bytu.

Po pronájmu bytu bude s žadatelem uzavřena smlouva o nájmu bytu, která bude mimo jiné obsahovat i předchozí souhlas pronajímatele s dokončením oprav bytu vlastním nákladem žadatele, resp. nového nájemce.

Pronajímatel následně zkontroluje, zda byla oprava provedena řádně a ve sjednaném rozsahu.

Smlouva o nájmu bytu na dobu dokončení oprav bytu bude uzavřena za těchto podmínek, popř. bude obsahovat:

- doba nájmu: doba určitá šest měsíců,
 - závazek, že nájemce, popř. další osoby budou užívat byt k bydlení až poté, co pronajímatel odsouhlasí nájemcem dokončené opravy bytu,
 - výše nájemného (bez záloh na služby) bude po dobu prvních pěti měsíců zlevněna na paušální předem stanovenou částku, a to z důvodu dokončení oprav nájemcem,
 - způsob případné kompenzace nájemcem vynaložených nákladů na dokončení oprav bytu, přičemž jejich konečná výše určená k případné kompenzaci bude stanovena až po dokončení oprav bytu,
 - přílohou bude protokol popisující stav bytu před jeho převzetím nájemcem,
 - pravidla pro dokončení oprav bytu nájemcem, jejichž součástí bude i seznam se stanovenými náklady pro případnou kompenzaci,
 - uvedení rozsahu nezbytných oprav bytu a maximální částky, za které bude dokončení nezbytných oprav bytu provedeno,
 - nájemce provede opravu bytu sám a na vlastní náklady, a to v souladu s platnými právními předpisy a odborně vyhovujícím způsobem, přičemž dokončení oprav bytu oznámí pronajímateli,
 - pronajímatel poté zkontroluje provedení oprav bytu a stanoví konečnou částku určenou k případné kompenzaci.
- b) Po dokončení oprav bytu včetně provedení kontroly řádnosti provedení oprav bytu bude uzavřena smlouva o nájmu bytu na dobu určitou, přičemž doba nájmu bude totožná s dobou, po kterou bude kompenzována pronajímatelem uznaná výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu. Pokud by doba hrazení měsíčního nájemného sníženého o případnou měsíční kompenzaci trvala méně než dva roky, potom bude doba nájmu stanovena na dobu určitou dva roky, přičemž nájemce bude povinen po dobu zbývajících do dvou let hradit plné měsíční nájemné (nesnížené).

Nájemci bytu, u kterého dochází ke kompenzaci pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu, nebude udělen souhlas s výměnou bytu ani s jeho podnájmem, s výjimkou případů zřetele hodných, např. když se nájemce svého

nároku na kompenzaci pronajímatelem uznané výše nákladů na dokončení oprav bytu platně a plně vzdá ve prospěch pronajímatele.

Smlouva o nájmu bytu (po dokončení oprav bytu a z důvodu případné kompenzace pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce) bude uzavřena za těchto podmínek, popř. bude obsahovat:

- předchozí řádné provedení oprav nájemcem ve sjednaném rozsahu a osvědčení stanovených podmínek pronajímatelem,
 - doba nájmu: doba určitá 2 roky,
 - výše nájemného z bytu (bez záloh na služby) bude zpravidla po určitou dobu snížena z důvodu případné kompenzace pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce, a to na částku v Kč/m²/měsíc vypočtenou s ohledem na výše uvedený postup,
 - přílohou bude protokol popisující stav bytu po dokončení oprav před jeho převzetím nájemcem,
 - splatnost nájemného a záloh na úhradu služeb poskytovaných s užíváním bytu nejpozději do konce kalendářního měsíce, za který má být placeno,
 - smlouva o nájmu, popř. dodatek ke smlouvě o nájmu bytu při prodlužování doby nájmu bytu, musí obsahovat závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu svého místa trvalého pobytu na adresu bytu pronajatého od MČ Brno-Starý Lískovec, a to nejpozději do 60 dnů po uzavření smlouvy o nájmu bytu, popřípadě jejího dodatku, včetně následného postupu s tím souvisejícího.
- c) Po skončení smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou (z důvodu případné kompenzace pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce) bude uzavřena nová smlouva o nájmu bytu na dobu určitou dle platných pravidel pro prodlužování doby nájmu za nájemné stanovené pronajímatelem, nebude-li obecně závazným předpisem stanoveno jinak. K této smlouvě bude uzavřena dohoda o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.

Článek 10

Postup při pronájmu služebního bytu

- 1) O nájmu služebního bytu vázaného na výkon práce rozhoduje Rada MČ Brno-Starý Lískovec na základě doporučení Bytové komise.
- 2) Služební byty budou pronajímány zpravidla se závazkem výkonu domovních prací, na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku, nejdéle na dobu výkonu práce.

Článek 11

Některé podmínky nájmu

- 1) Smlouva při novém pronájmu nebo dodatek ke smlouvě při prodlužování doby nájmu bytu bude obsahovat závazek nájemce (společných nájemců) bytu provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu do pronajatého bytu, a to nejpozději do 60 dnů po uzavření smlouvy či jejího dodatku, s tím, že nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu počínaje 61. dnem po uzavření smlouvy nebo po uzavření dodatku

nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen MČ Brno-Starý Lískovec písemně doložit.

- 2) Nájemci bytů v majetku města Brna mohou postoupit práva a povinnosti ze 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. O udělení souhlasu v případě bytu v domě v majetku statutárního města Brna, svěřeného Městské části Brno-Starý Lískovec, rozhoduje Rada MČ Brno-Starý Lískovec na základě doporučení Bytové komise.
- 3) Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může MČ Brno-Starý Lískovec 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. 3 odst. 1 těchto Pravidel. O uzavření dohody o společném nájmu rozhoduje Rada MČ Brno-Starý Lískovec na základě doporučení Bytové komise.

Článek 12

Závěrečná ustanovení

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem městské části Brno-Starý Lískovec na XI. zasedání dne 16.06.2021 usnesením č. 13 nabývají účinnosti dnem schválení Zastupitelstvem.