

KRITÉRIA A ZPŮSOB VÝBĚRU ŽADATELŮ O PRONÁJEM BYTŮ V DOMECH V MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA SVĚŘENÝCH STATUTEM MĚSTA BRNA MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-JUNDROV

V souladu s čl. 3 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna schválených Zastupitelstvem města Brna na jeho zasedání č. Z7/29. konaném dne 20. 6. 2017 s účinností od 1. 10. 2017 (dále jen „**Pravidla**“) schválilo Zastupitelstvo městské části Brno-Jundrov 16. řádném zasedání dne 21. 2. 2018 následující kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřených Statutem města Brna městské části Brno-Jundrov (dále také „**Kritéria**“ a „**Způsob výběru žadatelů**“), která ke dni 1. března 2018 v plném rozsahu ruší a nahrazují kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřených Statutem města Brna městské části Brno-Jundrov, schválených Zastupitelstvem městské části Brno-Jundrov na 16. řádném zasedání, konaném dne 11. 12. 2013, ve znění pozdějších změn.

A. Kritéria

1) Doba trvání žádosti

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| a) od 12 měsíců do 36 měsíců včetně | 1 bod |
| b) od 37 měsíců do 60 měsíců včetně | 2 body |
| c) nad 61 měsíců | 3 body |

Doba trvání žádosti počíná běžet měsícem následujícím po měsíci, v němž byla podána.

2) Trvalý pobyt žadatele, event. žadatele a manžela(ky)

- | | |
|--------------|--------|
| a) v Brně | 3 body |
| b) mimo Brno | 0 bodů |

V případě manželů podávají žádost oba a každý z manželů se posuzuje samostatně

3) Převažující zdroj stálých příjmů žadatele, event. žadatele a manžela(ky)

- | | |
|---|--------|
| a) zaměstnání (pracovní poměr po uplynutí zkušební lhůty), podnikání, starobní důchod, peněžitá pomoc v mateřství, rodičovský příspěvek | 8 bodů |
| b) invalidní důchod pro invaliditu: | |
| - třetího stupně | 8 bodů |
| - druhého stupně | 5 bodů |
| - prvního stupně | 2 body |
| c) dávky péstounské péče | 4 body |
| d) jiný nebo žádný příjem | 0 bodů |

Jestliže účinností nájemní smlouvy vznikne oběma manželům společné nájemní právo ve smyslu ust. § 745 odst. 1 NOZ, resp. manželé si neujednali něco jiného (ust. § 745 odst. 2 NOZ), postačuje pro získání bodů v rámci písm. a) nebo b) nebo c) předmětného kritéria zdroj stálých příjmů alespoň u jednoho z manželů, a to s tím, že započítáno je to bodové hodnocení, které je výhodnější.

4) Počet členů žadatelovy domácnosti

- | | |
|----------------|---------------|
| a) každá osoba | 1 bod |
| | (max. 4 body) |

5) Celková výše příjmů všech členů žadatelovy domácnosti

- | | |
|--|--------|
| a) průměrný čistý měsíční příjem ve výši min. 3 násobku životního minima za posledních 12 měsíců | 8 bodů |
| b) průměrný čistý měsíční příjem menší než 3 násobek životního minima za posledních 12 měsíců | 0 bodů |

- c) průměrný čistý měsíční příjem menší než 1,5 násobek životního minima za posledních 12 měsíců – 2 body
- d) průměrný čistý měsíční příjem vyšší než 10 násobek životního minima za posledních 12 měsíců – 6 bodů

Životní minimum je t. č. upraveno zákonem č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů. Životní minimum je součtem všech částek životního minima jednotlivých členů domácnosti. Platné částky životního a existenčního minima jsou stanoveny nařízením vlády č. 409/2011 Sb., o zvýšení částek životního minima a existenčního minima (<http://www.mpsv.cz/cs/11852>).

Doklad o převažujícím zdroji stálých příjmů a výši těchto příjmů za posledních 12 měsíců je třeba předkládat každoročně, a to vždy ke dni 30. 11. toho kterého kalendářního roku. Toto žadatel nemusí učinit v roce, v němž žádost o byt podal.

B. Způsob výběru žadatelů

I.

Zásady vyplývající z Pravidel

1. Městská část Brno-Jundrov (dále jen „MČ Brno-Jundrov“) vede pořadí žadatelů o byt. Do pořadí zapíše žadatele, který splňuje tyto předpoklady:
 - a) je zletilý,
 - b) žadatel ani jeho manžel(ka) v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, tj. nemají žádnou jinou možnost bydlení z titulu vlastnického práva, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat, 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. Do pořadí žadatelů o byt nebude zapsán žadatel, 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.
3. Pronájem sociálních bytů, startovacích bytů, bytů poskytovaných v celoměstském zájmu a bytů zvláštního určení (byty v domě s pečovatelskou službou a byty bezbariérové) se řídí Pravidly.

II.

Zásady MČ Brno-Jundrov

1. Žádost se podává písemně na předtištěném formuláři MČ Brno-Jundrov, který je k dispozici na ÚMČ Brno-Jundrov a rovněž ke stažení na webu MČ Brno-Jundrov. Žadatel pravdivě a úplně vyplní všechny údaje. Změnu údajů žadatel písemně oznamuje bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Žadatel může

podat žádost nebo sdělit změnu údajů dle tohoto bodu i elektronicky do datové schránky nebo na elektronickou adresu podatelny se zaručeným elektronickým podpisem.

2. Žadatel je povinen předložit občanský průkaz a listinné doklady k prokázání údajů a skutečností uvedených v jím podané žádosti, a to zejména:
 - pracovní smlouvu
 - potvrzení zaměstnavatele o výši příjmu za posledních 12 kalendářních měsíců
 - přiznání k dani z příjmů fyzických osob za poslední zdaňovací období (kalendářní rok)
 - rozhodnutí o přiznání a výši starobního (invalidního) důchodu, dávek státní sociální podpory a dávek v hmotné nouzi
 - soudní rozhodnutí ohledně svěřením dítěte do péče, výše výživného
 - doklady prokazující řádnou a včasnou úhradu nájemného a plnění spojených s užíváním bytu (služeb) za období 2 let před podáním žádosti
 - čestná prohlášení apod.
3. Rada MČ Brno-Jundrov (dále jen „RMČ“) je oprávněna ověřit si žadatelem uvedené, popř. doložené, údaje a skutečnosti. Žadatel je povinen za daným účelem např. umožnit pověřeným pracovníkům ÚMČ Brno-Jundrov návštěvu svého současného bydliště, případně bydliště druhého manžela, není-li totožné.
4. Žadatel každoročně ke dni 30. 11. písemně oznamuje MČ Brno-Jundrov, zda na žádosti o byt trvá. Toto nemusí učinit v roce, v němž žádost o byt podal. Neoznámí-li žadatel písemně MČ Brno-Jundrov, že na žádosti o byt trvá nebo nedoloží-li žadatel ke dni 30. 11. příjem za posledních 12 měsíců, bude žadatel vyřazen z pořadí žadatelů o byt. Oznámení dle tohoto bodu může žadatel učinit i elektronicky do datové schránky nebo na elektronickou adresu podatelny se zaručeným elektronickým podpisem.
5. MČ Brno-Jundrov oznámí žadateli do 30 dnů po obdržení kompletní žádosti, zda byl do pořadí zapsán, případně z jakého důvodu nebude jeho žádost evidována. Oznámení může být nahrazeno vyvěšením pořadí žadatelů o pronájem bytu na webových stránkách MČ Brno-Jundrov. Písemné oznámení bude zasláno žadateli o pronájem bytu, který nebyl do pořadí zařazen včetně odůvodnění.
6. Žadatel je povinen uvádět pravdivé a úplné údaje; bezodkladně, nejpozději však do 30 dnů, je povinen písemně oznámit na ÚMČ Brno-Jundrov každou změnu týkající se hodnotících kritérií.
7. Uvede-li žadatel nepravdivé či účelově neúplné (zkreslené) údaje nebo neoznámí-li změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o pronájem bytu v MČ Brno-Jundrov, bude z pořadí bez zbytečného odkladu vyřazen.
8. Bez zbytečného odkladu bude vyřazen rovněž žadatel, který odmítne nabídnutý byt bez vážného důvodu, resp. neuzavře-li nájemní smlouvu do konce měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo uzavření nájemní smlouvy schváleno RMČ. O vyřazení dle tohoto bodu rozhodne RMČ.
9. Žadatel může v žádosti, sdělení nebo oznámení, které činí dle čl. II. bod 1 a 4 tohoto Způsobu výběru žadatelů uvést, že s MČ hodlá dále při vyřizování těchto záležitostí komunikovat i prostřednictvím elektronické pošty a uvede při tom emailovou adresu.
10. Žadatel bude vyřazen z pořadí žadatelů na základě rozhodnutí orgánu městské části, příslušného k rozhodování o pronájmu bytu, v případě kteréhokoliv z důvodů:
 - v dosud užívaném bytě dluží na nájemném z bytu a za služby spojené s nájmem bytu, včetně příslušenství,

- hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky nájemní smlouvy,
- dluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil.

III.

Postup výběru žadatelů o pronájem bytů dle schváleného pořadí žadatelů

1. Uvolněný byt bude nabídnut dle RMČ schváleného pořadí žadatelů. Pořadí žadatelů je aktualizováno 4x ročně, a to zpětně vždy k 1. dni toho kterého kalendářního čtvrtletí (tj. vždy k 1. lednu., 1. dubnu., 1. červenci a 1. říjnu daného kalendářního roku).
2. Před schválením pronájmu bytu RMČ prověří sociální oddělení MČ Brno-Jundrov údaje a skutečnosti uvedené žadatelem v žádosti, přičemž současně potvrdí jejich pravdivost a aktuální platnost.
3. Jestliže dosáhne vícero žadatelů stejného počtu bodů, provede pověřený pracovník místní šetření u všech těchto žadatelů. V případě, že ani na základě tohoto místního šetření nebude možné stanovit pořadí žadatelů, bude na vyšším místě žadatel s déle podanou žádostí o pronájem bytu, při rovnosti žadatelů rozhodne RMČ losem. Při losování na RMČ může být přítomen jeden člen kontrolního výboru; za tím účelem předem a vhodným způsobem (tj. emailem) příslušný zaměstnanec sociálního oddělení ÚMČ vyrozumí předsedu kontrolního výboru.

IV.

Postup při pronájmu bytů dle schváleného pořadí žadatelů

1. Pronájem bytu schvaluje RMČ. Nájemní smlouva bude s nájemcem uzavřena na dobu určitou, a to nejprve na dobu dvou let. Za předpokladu a podmínky, že si nájemce řádně a včas plnil veškeré své povinnosti vyplývající z nájmu a nadále nemá žádnou jinou možnost bydlení z titulu vlastnického práva, bude s nájemcem následně dodatkem prodloužena nájemní smlouva o dobu dalších tří let a následně dodatkem prodloužena vždy o dobu dalších pěti let.
Dodatek o prodloužení nájmu nebude uzavřen, pokud nájemce dlužil v předchozí době trvání nájmu (rozhodující je období od počátku do prvního prodloužení nájmu a dále další období prodloužení) na nájemném nebo zálohách na služby nebo vyúčtování více jak dvakrát po dobu delší než 30 dnů u každého dluhu.
V případě, že nájemce za dobu trvání nájmu porušil povinnosti vyplývající z nájmu, může RMČ podmínit uzavření dodatku o prodloužení nájmu uzavřením dohody s nájemcem formou notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti za účelem vyklizení pronajímaného bytu s tím, že náklady na vyhotovení tohoto notářského zápisu nese budoucí nájemce.
2. Budoucí nájemce ve smyslu ust. § 2254 NOZ složí na účet pronajímatele ještě před uzavřením nájemní smlouvy sjednané na dobu určitou peněžitou jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.
3. Podmínkou uzavření nové nájemní smlouvy je uzavření dohody s budoucím nájemcem formou notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti za účelem vyklizení pronajímaného bytu s tím, že náklady na vyhotovení tohoto notářského zápisu nese budoucí nájemce.
4. V případě, že nájemci skončil nájem uplynutím 2 let od přechodu nájmu bytu (§ 2279 a násl občanského zákoníku) může RMČ rozhodnout o pronájmu tohoto bytu s tímto

nájemcem za podmínky, že tento nájemce splňuje podmínky pro pronájem obecního bytu dle těchto Kritérií a Způsobu výběru žadatelů, byt je pro nájemce a příslušníky jeho domácnosti přiměřený a nájemné bude sjednáno ve stejné výši, jako u nově uzavíraných nájemních smluv.

5. RMČ může rozhodnout o tom, že byt nebude přidělen žadateli, který nedoloží před rozhodnutím RMČ čestné prohlášení o bezdlužnosti vůči statutárnímu městu Brno a jeho městským částem.

V.

Postup při pronájmu bytu, na kterém vázne dluh po předchozím nájemci

1. Záměr přidělit byt, na kterém vázne dluh po předchozím nájemci, schvaluje RMČ, která může rozhodnout, že takový byt bude nabídnut dle RMČ schváleného pořadí žadatelů bez úhrady dluhu. RMČ při rozhodování přihlédne zejména k:
 - výši dluhu po předchozím nájemci,
 - finanční situaci MČ Brno-Jundrov,
 - aktuální bytové potřebě na území MČ Brno-Jundrov,
 - možnostem úhrady dluhu od předchozího nájemce.V případě, že RMČ schválí zveřejnění záměru přidělit byt, na kterém vázne dluh po předchozím nájemci, za úhradu dluhu, zveřejňuje takový záměr MČ Brno-Jundrov na úřední desce a webových stránkách MČ.
2. Sociální oddělení MČ Brno-Jundrov sestaví pořadí těch žadatelů, kteří na nabídku ve lhůtě reagovali, a to dle jejich aktuální pozice v rámci schváleného pořadí žadatelů.
3. Pronájem bytu schvaluje RMČ. Nájemní smlouva bude s nájemcem uzavřena na dobu určitou, a to na dobu pěti let. Za předpokladu a podmínky, že si nájemce řádně a včas plnil veškeré své povinnosti vyplývající z nájmu a nadále nemá žádnou jinou možnost bydlení z titulu vlastnického práva, bude s nájemcem následně dodatkem prodloužena nájemní smlouva vždy o dobu dalších pěti let.
Dodatek o prodloužení nájmu nebude uzavřen, pokud nájemce dlužil v předchozí době trvání nájmu (rozhodující je období od počátku do prvního prodloužení nájmu a dále další období prodloužení) na nájemném nebo zálohách na služby nebo vyúčtování více jak dvakrát po dobu delší než 30 dnů u každého dluhu.
V případě, že nájemce za dobu trvání nájmu porušil povinnosti vyplývající z nájmu, může RMČ podmínit uzavření dodatku o prodloužení nájmu uzavřením dohody s nájemcem formou notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti za účelem vyklizení pronajímaného bytu s tím, že náklady na vyhotovení tohoto notářského zápisu nese budoucí nájemce.
4. Budoucí nájemce ještě před uzavřením nájemní smlouvy na dobu určitou složí na účet pronajímatele částku odpovídající konkrétnímu dluhu a dále ve smyslu ust. § 2254 NOZ peněžitou jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Případné snížení nebo prominutí úroků z prodlení je možné po schválení RMČ.
5. Sociální oddělení MČ Brno-Jundrov sestaví pořadí těch žadatelů, kteří na nabídku ve lhůtě reagovali, a to dle bodu 2) až 5) Kritérií.
6. Podmínkou uzavření nové nájemní smlouvy je uzavření dohody s budoucím nájemcem formou notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti za účelem vyklizení pronajímaného bytu s tím, že náklady na vyhotovení tohoto notářského zápisu nese budoucí nájemce.

VI.

Závěrečná a přechodná ustanovení

1. V odůvodněných případech může RMČ přidělit volný byt a uzavřít nájemní smlouvu s žadatelem výjimkou z těchto Kritérií a Způsobu výběru žadatelů.
2. Veškerá další práva a povinnosti pronajímatele a nájemce se řídí nájemní smlouvou, přísl. ust. NOZ a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
3. Tato kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytů v domech v majetku statutárního města Brna, svěřených Statutem města Brna městské části Brno-Jundrov, nabývají účinnosti dnem 1. března 2018.
4. Pořadí žadatelů o byt na období od 1. ledna 2018 do 31. března 2018 bude sociálním oddělením MČ Brno-Jundrov aktualizováno ve smyslu čl. III. tohoto Způsobu výběru žadatelů ke dni 1. dubnu 2018.
5. Povinnost dle čl. II. bod 9 tohoto Způsobu výběru žadatelů se netýká těch žadatelů, kteří již ke dni 1. březnu 2018 komunikují se sociálním oddělením MČ Brno-Jundrov prostřednictvím emailu, tedy ti žadatelé nemají povinnost sdělovat MČ Brno-Jundrov další způsob komunikace.
6. Zastupitelstvo městské části Brno-Jundrov na svém 6. řádném zasedání dne 11. 12. 2019 schválilo úpravu textu.
7. Zastupitelstvo městské části Brno-Jundrov na svém 14. řádném zasedání dne 16. 6. 2021 schválilo úpravu textu.
8. Pořadí žadatelů o byt podle úpravy textu schválené na 14. řádném zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Jundrov dne 16. 6. 2021, bude sociálním oddělením ÚMČ Brno-Jundrov aktualizováno ve smyslu čl. III. tohoto Způsobu výběru žadatelů ke dni 1. lednu 2022. Žádosti o zápis do pořadí žadatelů o byt budou od 1. července 2021 podávány již dle úpravy textu schválené na 14. řádném zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Jundrov dne 16. 6. 2021.

Ivana Fajnorová
starostka MČ Brno-Jundrov