



Pravidla pro dispozici s bytovým fondem v městské části Brno-Kohoutovice

Článek 1. Úvodní ustanovení

- (1) Tato pravidla v návaznosti na Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen Pravidla města) upravují způsob dispozice s byty v majetku statutárního města Brna (dále jen města), svěřených k výkonu práv a povinností vlastníka do působnosti městské části Brno-Kohoutovice (dále jen MČ), v souladu s ustanoveními § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a na základě Statutu města Brna.
- (2) MČ v této oblasti rozhoduje zejména o nájmu uvolněných běžných obecních bytů, vydává souhlas s dohodou o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy k bytu, schvaluje uzavření dodatků k nájemním smlouvám a schvaluje uzavření nájemní smlouvy při přechodu nájmu bytu.
- (3) Práva vlastníka a pronajímatele vykonává v této působnosti Rada městské části Brno-Kohoutovice (dále jen RMČ), pokud není uvedeno jinak.

Článek 2. Vymezení pojmů a kompetencí

- (1) **Běžné obecní byty** – byt v domě v majetku města, který nemá charakter bytu bezbariérového, dostupného bytu pro seniory, bytu v celoměstském zájmu, bytu sociálního, startovacího, pro osamělé rodiče s dětmi, sdíleného bydlení a služebního bytu. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje MČ.
- (2) **Byty bezbariérové** – byty zvláštního určení. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (3) **Dostupné byty pro seniory** – žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem dostupného bydlení pro seniory, který tvoří přílohu č. 4 Pravidel města.
- (4) **Byty v celoměstském zájmu** – žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (5) **Sociální byty** – byty pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi a s potřebou komplexní sociální podpory, jejíž potřebnost a poskytovatele určí Odbor sociální péče Magistrátu města Brna, a byty prostupné. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem sociálního bytu, který tvoří přílohu č. 1 Pravidel města.
- (6) **Startovací byty** – byty pro žadatele do 40 let s vymezenými příjmy. O nájmu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, pokud určila tento charakter bytu. Hospodaření je upraveno Statutem startovacího bytu, který tvoří přílohu č. 2 Pravidel města.
- (7) **Byty pro osamělé rodiče s dětmi** – byty pro vymezený okruh žadatelů, kteří mají ve své péči alespoň 1 nezaopatřené dítě mladší 18 let, s vymezenými příjmy. O nájmu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, pokud určila tento charakter bytu. Hospodaření je upraveno Statutem bytu pro osamělé rodiče s dětmi, který tvoří přílohu č. 3 Pravidel města.
- (8) **Sdílené bydlení** – byty pro vymezené skupiny žadatelů. Podmínky provozování stanoví pro konkrétní případ město, ve svěřeném majetku městská část.

- (9) **Služební byty** – byty, jejichž nájem je vázán na výkon prací, zejména domovníckých prací. O nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.
- (10) **Nájemné** – výši nájemného dle těchto pravidel se rozumí cena v Kč/m²/měsíc.
- (11) **Finanční situace žadatele** – žadatel pobírá příspěvek či doplatek na bydlení, což prokazuje rozhodnutím Úřadu práce ČR o přiznání příspěvku nebo doplatku na bydlení.
- (12) **Sociální situace žadatele** – žadatel má v péči nezletilé dítě, opouští dětský domov, domov na půl cesty, pobytovou sociální službu, či startovací nebo sociální byt, což prokazuje uvedením data narození dětí v žádosti, dokladem o bydlení v dětském domově, domově na půl cesty, pobytové sociální službě, či nájemní smlouvou ze startovacího nebo sociálního bytu.
- (13) **Věk žadatele** – žadatel je mladší 40 let nebo starší 55 let, což prokazuje uvedením rodného čísla v žádosti.
- (14) **Zdravotní stav žadatele** – žadatel je držitelem průkazu OZP (ZTP nebo ZTP/P) nebo pobírá invalidní důchod (2. nebo 3. stupeň), což prokazuje rozhodnutím Úřadu práce ČR o osobě se zdravotním postižením (ZTP nebo ZTP/P) nebo rozhodnutím České správy sociálního zabezpečení o invalidním důchodu (2. nebo 3. stupeň).

Článek 3. Žádosti o byt

A. Běžný obecní byt

- (1) Žádost o běžný obecní byt se podává městské části, kterou si žadatel zvolí. Žadatel může podat žádost na více městských částí.
- (2) 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 nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat,
 - c) není nájemcem bytu, pokud neprokáže, že je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele nebo člena jeho domácnosti nevyhovující, podle čl. 2, odst. 11 – 14 těchto pravidel. Je-li nájemcem takového bytu v majetku města, může žádat o jiný byt za podmínky uvolnění stávajícího bytu, v případě nájemce sociálního bytu je nezbytné doporučení Odboru sociální péče Magistrátu města Brna,
 - 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, s výjimkou čl. 14 Pravidel města.
- (3) 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) musí být splněna před uzavřením nájemní smlouvy.

B. Evidence žádosti

- (1) Podání nové žádosti, aktualizace žádosti, či oznámení o trvání na žádosti probíhá výhradně přes podatelnu Úřadu městské části města Brna, Brno-Kohoutovice (dále jen úřad), nebo elektronicky, tzn. datovou schránkou nebo e-mailem zaslaným výhradě na el. podatelnu úřadu. Žádost i přílohy musí být doloženy ve formátu pdf.
- (2) Žadatel na předepsaném formuláři žádosti o běžný obecní byt pravdivě vyplní všechny údaje. V případě neúplného vyplnění formuláře žádosti či nedoložení všech požadovaných dokladů

nutných k posouzení žádosti, úřad písemně nebo elektronicky vyzve žadatele k doložení požadovaných podkladů bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byla výzva úřadu odeslána. Skutečnosti, které nejsou vyplněny či doloženy, nemohou být předmětem bodového hodnocení.

- (3) Oznámení o zařazení do seznamu žadatelů o běžný obecní byt, oznámí žadateli městská část bez zbytečného odkladu s uvedením evidenčního čísla žádosti. Oznámení bude zasláno i žadateli, který nebyl do seznamu zapsán, včetně uvedení důvodu.
- (4) Změnu údajů žadatel písemně oznamuje městské části bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, a to formou aktualizace žádosti. Aktualizace se provede znovu vyplněním formuláře žádosti o běžný obecní byt s uvedením nových údajů a doložením nových příloh.
- (5) Bodové hodnocení nových žádostí a aktualizovaných žádostí provádí Komise bytová Rady městské části Brno-Kohoutovice (dále KB) dle platných kritérií.
- (6) Žadatel musí každoročně k 31. 12. písemně oznámit, zda na žádosti o běžný obecní byt trvá. Toto nemusí učinit v roce, v němž žádost o běžný obecní byt podal. Za projev trvání na žádosti o běžný obecní byt v daném kalendářním roce se rovněž považuje podání aktualizace žádosti o běžný obecní byt, či podání žádosti o uzavření nájemní smlouvy na základě záměru obce v daném kalendářním roce.
- (7) Seznam žadatelů o běžný obecní byt v MČ je pravidelně 1x měsíčně doplňován a upravován podle doručených nových žádostí, aktualizací žádostí či vyřazení žádostí. Tento seznam obdrží vždy členové RMČ a členové KB.
- (8) Seznam žadatelů o běžný obecní byt v MČ je pravidelně 1x měsíčně zveřejňován pod evidenčním číslem žadatele s jeho bodovým hodnocením na webových stránkách MČ.

C. Vyřazení žádosti

- (1) Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů na základě rozhodnutí orgánu městské části, příslušného k rozhodování o pronájmu bytu z důvodu, že:
 - žadatel u městské části nesplnil podmínky pro pronájem běžného obecního bytu, podle čl. 3, písm. A, odst. 2 těchto pravidel,
 - žadatel uvedl nepravdivé údaje,
 - žadatel neposkytl dostatečnou součinnost potřebnou pro posouzení žádosti o byt; neposkytnutím součinnosti se rozumí zejména nedodání podkladů nezbytných pro posouzení, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem bytu, neoznámení změny v rozhodných skutečnostech nebo nedoložení aktuálních kontaktních údajů,
 - nastaly skutečnosti, pro které by mu nemohl být pronajat byt,
 - nepřijme bez vážných důvodů byt, nebo neuzavře nájemní smlouvu, s výjimkou žadatele o bezbariérový byt a o dostupný byt pro seniory, který z vážných důvodů požádal maximálně na dobu 1 roku o odklad řešení,
 - 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, s výjimkou žadatele o pronájem sociálního bytu,
 - dluží za užívání bytu v majetku města, jehož nájem skončil, s výjimkou žadatele o pronájem sociálního bytu,
 - žadatel nedoložil ve stanové lhůtě požadované doklady na základě výzvy úřadu, podle čl. 3, písm. B, odst.2 těchto pravidel,
 - žadatel neoznámil každoročně k 31. 12., zda na žádosti o běžný obecní byt trvá, podle čl. 3, písm. B, odst. 6 těchto pravidel.

Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů u všech městských částí, kde je evidován, příp. města, je-li mu některou městskou částí či městem pronajat byt, s výjimkou nájemce bytu pro osamělé rodiče s dětmi a nájemců startovacího bytů.

- (2) Rozhodnutí o vyřazení ze seznamu žadatelů o běžný obecní byt, včetně uvedení důvodu vyřazení, oznámí žadateli městská část bez zbytečného odkladu.

Článek 4. Výběr žadatelů

- (1) Výběr žadatelů o běžný obecní byt provádí městská část podle kritérií a způsobem určeným městskou částí. Kritéria musí být transparentní, předvídatelná, v souladu s právními předpisy a nesmí zvýhodňovat žadatele o byt, který poskytne městské části dar.
- (2) Kritéria musí mít písemnou formu a musí být schválena Zastupitelstvem městské části Brno-Kohoutovice (dále jen ZMČ) a zveřejněna na úřední desce MČ a webových stránkách MČ. Městská část je povinna zaslat kritéria městu na vědomí do 10 dnů po jejich schválení ZMČ.
- (3) Volný byt zveřejní městská část na úřední desce MČ a webových stránkách MČ a města se základními podmínkami nájmu bytu a s výzvou k podávání přihlášek žadateli zapsanými v seznamu žadatelů MČ. Z přihlášených žadatelů, kteří splňují podmínky dle čl. 3, písm. A, odst. 2 těchto pravidel, pak MČ provede výběr dle kritérií schválených ZMČ. Při shodě bodového hodnocení u více žadatelů o běžný obecní byt, rozhoduje dřívější datum prvního podání žádosti (razítko podatelny).
- (4) Městská část je povinna zveřejnit na webových stránkách MČ Pravidla města, kritéria a způsob pro výběr žadatelů.
- (5) Místo trvalého pobytu v jiné městské části Brna nesmí být kritériem při výběru žadatele.
- (6) S předchozím souhlasem Rady města Brna (dále RMB) může městská část v odůvodněných případech rozhodnout o pronájmu nebo jiném využití bytu mimo Pravidla města. Bez předchozího souhlasu RMB může městská část rozhodnout o pronájmu bytu s nájemcem, kterému skončil nájem uplynutím 2 let od přechodu nájmu bytu za podmínky, že nájemce splňuje podmínky pro pronájem obecního bytu dle Pravidel města, byt je pro nájemce a příslušníky jeho domácnosti přiměřený a nájemné bude sjednáno ve stejné výši, jako u nově uzavíraných nájemních smluv.

Článek 5. Podmínky nájmu

- (1) O podmínkách nájmu bytu rozhoduje městská část, v souladu s Pravidly města, v platném znění a těmito pravidly.
- (2) Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám na pronájem bezbariérových bytů, dostupných bytů pro seniory, bytů sociálních, startovacích, pro osamělé rodiče s dětmi, prostupných a ve sdíleném bydlení, nesmí být s účinností od 1. 7. 2024 nižší než 94,10 Kč/m²/měsíc s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1.7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.
- Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem uvolněného běžného obecního bytu žadateli o byt nesmí být nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby města. Ekonomické nájemné bylo s účinností od 1. 7. 2024 pro MČ stanoveno ve výši 117,93 Kč/m²/měsíc s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.
- Výše nájemného u nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám na pronájem běžného obecního bytu se stanovuje ve výši ekonomického nájemného s tím, že se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7.

příslušného kalendářního roku. Dodatek nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.

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

- a) nájemce bytu, který je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo věku nebo zdravotnímu stavu nájemce nebo člena jeho domácnosti nevyhovující, požádá o menší byt a nabídne uvolnění stávajícího bytu. Nájemné nesmí být nižší než nájemné v dosud užívaném bytě a nájemní smlouvy musí obsahovat inflační doložku v textu smlouvy.
 - b) Nájemce bytu, který v rámci plánované rekonstrukce ukončil nájem dosud užívaného bytu a přestěhoval se do náhradního bytu, za podmínky, že náhradní byt je přiměřený počtu členů domácnosti a je menší nebo maximálně stejně velký než byt dosud užívaný. Nájemné nesmí být nižší než nájemné v dosud užívaném bytě a nájemní smlouva musí obsahovat inflační doložku v textu smlouvy.
- (3) Nájemní smlouva, případně dodatek k nájemní smlouvě při prodlužování doby nájmu bytu, musí obsahovat závazek nájemce (společných nájemců) provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu na adresu pronajatého bytu, a to nejpozději do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy či jejího dodatku, s tím, že nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu, vyjma bytů sociálních, počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy nebo po uzavření dodatku nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen MČ písemně nebo elektronicky doložit.

Článek 6.

Uvolnění bytu

(1) Postup pronájmu uvolněného bytu:

- a) při uvolnění bytu (odstěhování nájemce, úmrtí nájemce bez přechodu nájmu) ohlásí nejpozději do 15 dnů ode dne převzetí správce bytového fondu MOP BRNO, spol. s r.o. (dále jen SBF) na úřad volný byt s uvedením jeho velikosti, stavu a dalšími potřebnými údaji,
- b) SBF po odsouhlasení pracovníkem úřadu zajistí v dohodnutém termínu provedení případných potřebných oprav v bytě a připraví byt k předání novému nájemci,
- c) pracovník úřadu ohlásí městu volný byt nejpozději do 15 dnů po ohlášení SBF. Nesdělí-li město nejpozději do 15 dnů po obdržení ohlášení volného bytu městské části, že hodlá využít byt v celoměstském zájmu, rozhodne o pronájmu bytu městská část. Toto ustanovení platí pouze do doby zavedení pasportů domů a bytů do centrálního informačního systému,
- d) v případě, že město neprojeví zájem využít byt v celoměstském zájmu, pracovník úřadu předloží RMČ záměr obce na pronájem uvolněného běžného obecního bytu, který po schválení bude zveřejněn na úřední desce MČ a webových stránkách MČ a města (na webových stránkách MČ je možné se přihlásit k odběru novinek týkajících se uvolněných obecních bytů). V záměru obce bude stanoven termín, ve kterém mohou evidovaní žadatelé v seznamu žadatelů MČ podat žádost o uzavření nájemní smlouvy k příslušnému bytu,
- e) podání žádosti o uzavření nájemní smlouvy probíhá výhradně na předepsaném formuláři přes podatelnu úřadu, nebo elektronicky, tzn. datovou schránkou nebo e-mailem zaslaným výhradě na el. podatelnu úřadu. Žádost i přílohy musí být doloženy ve formátu pdf,
- f) z přihlášených žadatelů o uzavření nájemní smlouvy, kteří splňují podmínky dle čl. 3, písm. A, odst. 2 těchto pravidel (prověřených pracovníkem úřadu), KB navrhne žadatele podle bodového hodnocení dle kritérií schválených ZMČ. Před výběrem žadatele o byt prověří členové KB (za účasti alespoň 2 členů) fyzickou kontrolou stav současného bydlení, aktuálnost žádosti včetně příloh a bodového hodnocení u těch žadatelů, o kterém(rých) je uvažováno, že jim byt navrhne k pronájmu (fyzická kontrola by neměla být starší 2 let),
- g) na základě posouzení stávající situace bydlení vybraných žadatelů o byt doporučí KB svým usnesením konkrétního uchazeče RMČ k uzavření nájemní smlouvy,
- h) RMČ schvaluje svým usnesením uzavření nájemní smlouvy k uvolněnému běžnému obecnímu bytu s přihlédnutím k doporučení KB,

- i) pracovník úřadu oznámí přihlášeným žadatelům o uzavření nájemní smlouvy, kteří ve své žádosti uvedli e-mailový kontakt a kterým RMČ neschválila uzavření nájemní smlouvy, tuto skutečnost.
- (2) Členům KB jsou pracovníkem úřadu předány osobní údaje žadatelů v rozsahu:
- za účelem stanovení bodového hodnocení nových žádostí nebo aktualizovaných žádostí jsou na jednání KB předloženy spisy těchto žadatelů,
 - za účelem seřazení seznamu žadatelů je předán seznam všech žadatelů s uvedením nezbytných osobních údajů, tj.: jméno a příjmení, evidenční číslo žádosti, současné bydliště, datum podání žádosti, celkový počet bodů, počet žádajících osob + počet nezletilých osob v domácnosti,
 - za účelem doporučení konkrétního žadatele k uzavření nájemní smlouvy si mohou členové KB vyžádat na jednání KB předložení spisů vybraných žadatelů, případně mohou před jednáním KB do těchto spisů nahlédnout,
 - za účelem provedení fyzické kontroly současného bydlení žadatelů je předán pověřenému členu KB spis žadatele jako podklad pro provedení kontroly a doplnění zjištěných skutečností. Tento pověřený člen KB provede taková technická, organizační a jiná potřebná opatření, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům uvedeným ve spise, jejich změn, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich neoprávněnému zpracování, jakož i k jinému zneužití. Po provedení fyzické kontroly pověřený člen KB vrátí spis žadatele pracovníkovi úřadu.
- (3) Členům RMČ jsou pracovníkem úřadu předány osobní údaje žadatelů v rozsahu:
- jako podklad pro jednání RMČ je předán seznam všech žadatelů seřazených dle návrhu KB s uvedením nezbytných osobních údajů, tj.: pořadové číslo, jméno a příjmení, evidenční číslo žádosti, současné bydliště, datum podání žádosti, celkový počet bodů, počet žádajících osob + počet nezletilých osob v domácnosti,
 - jako podklad pro jednání RMČ je u doporučeného žadatele k uzavření nájemní smlouvy uvedeno jméno a příjmení, evidenční číslo žádosti, slovní popis jeho aktuální rodinné, sociální a bytové situace, případně další souvisejících informace z podané žádosti a zjištěných skutečností členů KB, včetně zdůvodnění tohoto doporučení KB,
 - jako podklad pro jednání RMČ si mohou členové RMČ vyžádat předložení spisů žadatelů, případně mohou před jednáním RMČ do těchto spisů nahlédnout.
- (4) Usnesení RMČ o schválení uzavření nájemní smlouvy obsahuje zpravidla:
- velikost a označení bytu (ulice, číslo orientační, číslo bytu),
 - jméno a příjmení osoby (osob), které(rým) se byt pronajímá,
 - výše měsíčního nájemného za 1 m² plochy bytu,
 - dobu, na kterou je byt pronajímán.
- Byt je pronajímán na základě vzoru nájemní smlouvy o nájmu bytu, schváleným RMČ.
- (5) Uzavření nájemní smlouvy, předání bytu, předpis nájemného a záloha na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu:
- a) na základě usnesení RMČ oznámí pracovník úřadu SBF pronájem bytu s uvedením nájemce,
 - b) SBF předá nájemci po podpisu nájemní smlouvy pronajatý byt. O předání a převzetí bytu je vyhotoven protokol,
 - c) SBF sjedná s nájemcem výši měsíčních záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a vyhotoví evidenční list, a to na základě nájemcem nahlášených osob,
 - d) Právo nájemce užívat byt vzniká dnem účinnosti nájemní smlouvy,
 - e) Nájemce si po uzavření nájemní smlouvy dohodne se SBF způsob úhrady nájemného (SIPO, bankovní převod apod.).

Článek 7. Prodloužení nájemní smlouvy

- (1) Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou mohou být prodlouženy.

- (2) Žádost o prodloužení nájemní smlouvy podává stávající nájemce bytu nejpozději 30 dnů před koncem nájemní smlouvy (vzor žádosti je zveřejněn na webových stránkách MČ). K žádosti je třeba doložit potvrzení o bezdlužnosti za nájemné a služby spojené s užíváním bytu, které vystaví SBF. K prodloužení nájemní smlouvy je nutný předchozí souhlas RMČ.
- (3) Projednání žádosti o prodloužení nájemní smlouvy:
- Pracovník úřadu předloží podklady doložené stávajícím nájemcem bytu k projednání KB s uvedením, zda je prodloužení nájemní smlouvy oprávněné. Je-li to možné, členové KB (za účasti alespoň 2 členů) prověří fyzickou kontrolou stav současného bydlení a aktuálnost evidenčního listu žadatele. KB doporučuje RMČ prodloužení nájemní smlouvy a dobu tohoto prodloužení. V případě, že oprávněnost prodloužení nájemní smlouvy nelze mít za prokázanou, doporučí KB RMČ další postup (nedoporučení prodloužení nájemní smlouvy z důvodu neprůkaznosti, vyklizení bytu apod.).
 - RMČ projedná návrh na prodloužení nájemní smlouvy. V případě souhlasu RMČ s prodloužením nájemní smlouvy, je s nájemcem uzavřen dodatek k nájemní smlouvě.
 - V případě nesouhlasu RMČ s prodloužením nájemní smlouvy z důvodu dluhu, vyzve úřad příslušnou osobu k vyklizení a předání bytu.

Článek 8.

Postoupení nájemní smlouvy

- (1) Nájemci bytů v majetku města mohou postoupit práva a povinnosti z nájemní smlouvy k bytu na základě dohody a jen s písemným souhlasem pronajímatelů. Dohoda může být uzavřena jen mezi nájemci bytů v majetku města či v majetku města a jiné obce.
- (2) Nájemci bytů v majetku města Brna mohou využít pro tento účel webové stránky města: <https://vymenabytu.brno.cz/vymena/>.
- (3) Žádost o postoupení nájemní smlouvy podává stávající nájemce bytu výhradně na předepsaném formuláři, a to včetně požadovaných příloh:
- kopie nájemních smluv všech účastníků dohody
 - aktuální evidenční listy všech účastníků dohody
 - potvrzení o bezdlužnosti za nájemné a služby spojené s užíváním bytu, které vystaví správce bytu všech účastníků dohody
 - výpis z centrální evidence exekucí (nájemník přicházející do MČ Brno-Kohoutovice)
 - čestné prohlášení o převzetí případných nedoplatků z vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu ve správě MČ Brno-Kohoutovice
 - protokol o předprohlídce bytu (pouze v MČ Brno-Kohoutovice)
- (4) RMČ svým usnesením vydává souhlas či nesouhlas s dohodou s přihlédnutím k doporučení KB. Pokud není RMČ přijato usnesení ve věci vydání souhlasu či nesouhlasu s dohodou, vrací se materiál k novému projednání do KB.
- (5) Kopie usnesení RMČ, která je zaslána účastníkům dohody, je následně předána pracovníkem úřadu SBF.
- (6) K uzavření nájemní smlouvy může dojít jen za podmínky doložení aktuální bezdlužnosti za nájemné a služby k předmětnému bytu k datu fyzického předání bytu, který je předmětem dohody o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy bytu.
- (7) Nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Nájemné zůstává zachováno ve výši podle původní nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníkem dohody a pronajímatelem MČ Brno-Kohoutovice.
- (8) Nájemce si po uzavření nájemní smlouvy dohodne se SBF způsob úhrady nájemného (SIPO, bankovní převod apod.)

Článek 9. Přechod nájmu bytu

- (1) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud městská část souhlasila s přechodem nájmu na tuto osobu, a to na základě individuálního posouzení a doporučení KB.
- (2) Nájem bytu po jeho přechodu podle čl. 9, odst. 1 skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.
- (3) Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně.
- (4) Žádost o přechod nájmu bytu podává člen nájemcovy domácnosti nebo dědic, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od ukončení pozůstalostního řízení. V žádosti uvede svoje jméno a příjmení, rodné číslo a trvalý pobyt, dále pak vztah k původnímu nájemci (vzor žádosti je zveřejněn na webových stránkách MČ). K žádosti je třeba doložit aktuální evidenční list a kopii úmrtního listu nájemce bytu.
- (5) Projednání žádosti o přechod nájmu bytu:
 - a) Pracovník úřadu předloží podklady doložené osobou, na kterou má nájem bytu přejít, k projednání KB s uvedením, zda je průkazná oprávněnost přechodu nájmu bytu. KB doporučuje RMČ uzavření nájemní smlouvy v případě průkaznosti přechodu nájmu bytu. V případě, že oprávněnost přechodu nájmu nelze mít za prokázanou, doporučí KB RMČ další postup (nedoporučení uzavření nové nájemní smlouvy z důvodu neprůkaznosti, vyklizení bytu apod.).
 - b) RMČ projedná návrh na uzavření nové nájemní smlouvy s osobou, případně osobami, na které oprávněně přechází nájem bytu. V případě souhlasu RMČ s uzavřením nové nájemní smlouvy, je s nájemcem uzavřena nájemní smlouva.
 - c) Nájemce si po uzavření nájemní smlouvy dohodne se SBF způsob úhrady nájemného (SIPO, bankovním převodem apod.).
 - d) V případě nesouhlasu RMČ s uzavřením nové nájemní smlouvy z důvodu neprokázání oprávněnosti přechodu nájmu, vyzve úřad příslušnou osobu k vyklizení a předání bytu.
- (6) Městská část může rozhodnout o pronájmu bytu s nájemcem, kterému skončil nájem uplynutím 2 let od přechodu nájmu za podmínek uvedených v čl. 4, odst. 6 těchto pravidel. Přiměřenost bytu je pro nájemce a příslušníky jeho domácnosti stanovena minimálním počtem osob nahlášených v evidenčním listu v době posuzování žádosti následovně:
 - a) u bytů 1+kk nebo 1+1 nebo 2+kk nebo menších minimálně 1 osoba,
 - b) u bytů 2+1 nebo 3+kk minimálně 2 osoby,
 - c) u bytů 3+1 nebo 4+kk minimálně 3 osoby,
 - d) u bytů 4+1 nebo větších minimálně 4 osob.Osoby nahlášené v evidenčním listu pro uvedené posouzení smí tvořit pouze nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě, vnuk nebo nesezdaná osoba dlouhodobě (alespoň 1 rok) žijící s nájemcem.

Článek 10. Společný nájem

- (1) Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může v odůvodněných případech městská část uzavřít pouze se souhlasem RMB, 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 splňují podmínky dle čl. 3, písm. A, odst. 2 těchto pravidel.

- (2) Žádost o společný nájem bytu může podat stávající nájemce bytu. V žádosti uvede jméno a příjmení, rodné číslo a trvalý pobyt přistupující osoby, dále pak vztah přistupující osoby ke stávajícímu nájemci a zdůvodnění (vzor žádosti je zveřejněn na webových stránkách MČ). K žádosti je třeba doložit aktuální evidenční list a potvrzení o bezdlužnosti za nájemné a služby spojené s užíváním bytu, které vystaví SBF.
- (3) Projednání žádosti o společný nájem:
 - a) Pracovník úřadu předloží podklady doložené stávajícím nájemcem bytu k projednání KB s uvedením, zda jsou splněny podmínky pro uzavření dohody o společném nájmu bytu. KB doporučuje RMČ uzavření dohody o společném nájmu v případě oprávněnosti společného nájmu bytu.
 - b) RMČ projedná návrh na uzavření dohody o společném nájmu bytu s osobami, které jsou oprávněny ke společnému nájmu bytu. V případě souhlasu RMČ, je pracovníkem úřadu žádost postoupena k projednání do RMB.
 - c) V případě souhlasu RMB, je s nájemcem a další osobou přistupující k nájmu bytu uzavřena dohoda o společném nájmu. Nová výše nájemného se stanovuje v souladu s ust. čl. 5 odst. 2 těchto pravidel.

Článek 11.

Podnájem bytu nebo jeho části

- (1) Písemný souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu, ve kterém nájemce sám trvale nebydlí, může udělit RMČ pouze tehdy, nemůže-li nájemce byt po delší dobu užívat a sjedná-li smlouvu o podnájmu na dobu určitou.
- (2) Písemný souhlas ke smlouvě o podnájmu části bytu, ve kterém nájemce sám trvale nebydlí, může udělit RMČ na dobu určitou, je-li v bytě zajištěno lidsky důstojné bydlení nájemce, příslušníků jeho domácnosti a podnájemce.
- (3) Souhlas k podnájmu RMČ neudělí, pokud cena sjednaná za podnájem bude vyšší než nájemné z bytu a náklady za služby, případně než jejich poměrná část při pronájmu části bytu.

Článek 12.

Prevence ztráty bydlení

- (1) Městská část postupuje vůči nájemcům, kteří porušují povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy dle právních předpisů. Současně však činí vůči nájemcům kroky, které mohou předejít ztrátě bydlení.
- (2) Městská část může uzavřít s nájemcem, jehož nájem bytu skončil výpovědí či uplynutím doby, novou nájemní smlouvu na pronájem jím užívaného bytu, pokud nájemce pronajímateli uhradil dluh na nájemném a za služby spojené s užíváním bytu včetně příslušenství či uzavřel dohodu o splátkách dluhu, a pokud nájemce jinak řádně plnil povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Výši nájemného určuje svým rozhodnutím RMČ.

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, startovacích bytů, bytů pro osamělé rodiče s dětmi, a bytů bezbariérových a dostupných bytů pro seniory. V rámci

centrálního informačního systému města Brna jsou vedeny pasporty domů, bytů a evidence dlužníků nájemného.

- (2) Městská část vede evidenci domů jí svěřených, bytů a nájemců bytů v těchto domech formou pasportů a evidenci dlužníků je povinna je průběžně aktualizovat, a to v rámci Centrálního informačního systému města Brna.
- (3) Městská část má 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) Městská část aktualizuje průběžně údaje potřebné k vedení centrální evidence.
- (5) Městská část postupuje městu žádosti o pronájem bezbariérového bytu a dostupného bytu pro seniory.
- (6) Město provádí kontrolu postupu městské části dle Pravidel města. Za tím účelem je oprávněno požadovat předložení veškerých dokladů a poskytnutí informací.

Článek 14. Závěrečná ustanovení

- (1) V případech, které tato pravidla neupravují, řídí se dispozice s bytovým fondem v MČ platnými právními předpisy, usneseními RMČ a Pravidly města, v platném znění.
- (2) Žádosti o běžný obecní byt doručené před nabytím účinnosti těchto pravidel zůstávají i nadále v platnosti. Posuzovány budou podle Kritérií pro výběr žadatelů o běžný obecní byt v městské části Brno-Kohoutovice, v platném znění.
- (3) Tato pravidla ruší Pravidla pro dispozici s bytovým fondem v městské části Brno-Kohoutovice schválená usnesením RMČ UR-47-2/23 ze dne 25.01.2023.
- (4) Tato pravidla byla schválena usnesením RMČ UR-707-22/24 ze dne 16.10.2024 a nabývají účinnosti dnem schválení.

Bc. Jakub Hruška
starosta MČ Brno-Kohoutovice

Ondřej Švéda, MSc.
místostarosta MČ Brno-Kohoutovice

