



STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

Úřad městské části Brno-sever, Bratislavská 70, 601 47 Brno

Směrnice č. 2/2023

PRAVIDLA MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-SEVER PRO PRONAJÍMÁNÍ NEBO PROPACHTOVÁNÍ SVĚŘENÝCH NEMOVITOSTÍ

Tato pravidla upravují postup, na jehož základě statutární město Brno, městská část Brno-sever, pronajímá nebo propachtovává svěřené nemovitosti nebo jejich části s výjimkou bytů (dále jen „nemovitosti“).

Článek 1 Žadatel

Pronajmout nebo propachtovat nemovitosti lze tomu, kdo podal žádost o pronájem nebo pacht nemovitosti na městskou část Brno-sever (dále jen „žadatel“).

Článek 2 Příslušnost

Příslušným k zabezpečení administrativy související s vyřízením žádostí o uzavření nájemní nebo pachtovní smlouvy je odbor Úřadu městské části Brno-sever, který je příslušný ke správě předmětné nemovitosti dle organizačního řádu Úřadu městské části Brno-sever (dále jen „příslušný odbor“).

Příslušný odbor zveřejní na webových stránkách městské části Brno-sever formuláře pro podávání žádostí o pronájem nebo pacht nemovitosti.

Článek 3 Záměr pronájmu nebo pachtu nemovitostí

3.1. Záměr pronájmu nebo propachtování nemovitostí (dále jen „záměr“) musí být schválen Radou městské části Brno-sever (dále jen „RMČ“) a v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů po dobu nejméně 15 dní zveřejněn na úřední desce a elektronické úřední desce městské části Brno-sever. Záměr může být zveřejněn i jiným obvyklým způsobem, o kterém rozhodne RMČ (např. na webových stránkách nebo facebookovém profilu městské části Brno-sever).

3.2. Záměr musí obsahovat zákonné náležitosti.

3.3. Záměr bude dále obsahovat lhůtu pro podání žádostí o pronájem nebo pacht nemovitosti, stanovení minimální výše nájemného nebo pachtovného a účel nájmu.

3.4. Žádosti mohou zájemci podávat nejdříve ode dne uveřejnění záměru, a to v zalepené obálce s uvedením textu: NABÍDKA K ZÁMĚRU – NEOTVÍRAT (doporučená forma), případně e-mailem na adresu elektronické podatelny podatelna.sever@brno.cz nebo do datové schránky městské části Brno-sever. Příjem žádostí končí dnem uvedeným v záměru. Žádosti podané po této lhůtě nebudou posuzovány a zalepené obálky budou neotevřené vráceny žadateli.

3.5. V případě, že nebude doručena ani jedna žádost o pronájem nebo pacht nemovitosti, je příslušný odbor oprávněn záměr s uvedením nové lhůty po podání nabídek zveřejnit opakovaně.

3.6. Po uplynutí lhůty pro podání žádostí budou žádosti příslušným odborem předány příslušné komisi RMČ, která je na své schůzi projedná. V případě, kdy bude žádost podána v zalepené obálce, předává tuto obálku příslušný odbor příslušné komisi RMČ; o otevření obálek a nabídnutém nájemném nebo pachtovním bude pořízen zápis.

3.7. Na případy, kdy se zveřejňuje záměr pronájmu nemovitosti, na kterém se nachází stavba (např. garáž, chata) jiného vlastníka, případně záměr pronájmu nemovitosti nebo její části za účelem přístupu, který je jediným možným přístupem pro užívání stavby (např. garážový dvůr), se odstavec 3.3 až 3.6 tohoto článku nepoužije.

Článek 4

Nájemné a pachtovné

Minimální výši nájemného a pachtovného stanoví RMČ. V případě, kdy RMČ stanoví výši nájemného nebo pachtovného v rozpětí „od“, pak příslušná komise RMČ doporučuje RMČ minimální výši nájemného nebo pachtovného v záměru podle lokality, kde se předmětná nemovitost nachází. Pokud výši nájemného nebo pachtovného schválenou RMČ nelze použít na pronájem nebo pacht dané nemovitosti (např. RMČ nestanoví nájemné nebo pachtovné), doporučuje minimální výši nájemného nebo pachtovného příslušná komise RMČ, na základě příslušným odborem předložené obvyklé výše nájemného nebo pachtovného. V případech, kdy není daná věc projednaná příslušnou komisí RMČ (např. z časových důvodů), stanoví minimální výši nájemného nebo pachtovného RMČ při schvalování záměru na základě návrhu příslušného odboru.

Pro záměry dle čl. 3 odst. 3.7 doporučí příslušná komise RMČ výši nájemného nebo pachtovného až před rozhodnutím RMČ o uzavření nájemní nebo pachtovní smlouvy.

Článek 5

Rozhodování o uzavírání nájemních nebo pachtovních smluv

5.1. Rozhodování o uzavírání nájemních nebo pachtovních smluv přísluší RMČ, která rozhoduje i o pořadí žadatelů. RMČ rozhoduje o změně či ukončení těchto smluv.

5.2. V případě, že se pronajímá nemovitost, na které se nachází dočasná stavba jiného vlastníka, bude smlouva uzavírána na dobu určitou, a to na dobu souhlasu s trváním dočasné stavby.

5.3. Nájem nemovitosti bude nabídnut žadateli, který nabídne nejvyšší nájemné. V případě stejné výše nabídnutého nájemného rozhoduje dřívější podání žádosti.

5.4. Pacht nemovitosti bude nabídnut žadateli, který nabídne nejvyšší pachtovné. V případě stejné výše nabídnutého pachtovného bude upřednostněn žadatel, který má trvalé bydliště na území městské části Brno-sever. V případě více žadatelů s trvalým bydlištěm na území městské části Brno-sever rozhoduje dřívější podání žádosti.

5.5. V případě, že vybraný žadatel neuzavře příslušnou smlouvu do 30 dnů ode dne, kdy byl prokazatelným způsobem vyzván k jejímu podpisu, bude nemovitost příslušným odborem nabídnuta žadateli, který se umístil jako další v pořadí. Pokud byl pouze jeden žadatel, je příslušný odbor oprávněn zveřejnit záměr s uvedením nové lhůty pro podání nabídek opakovaně.

5.6. Z důvodu hodného zvláštního zřetele (např. z důvodu bydliště žadatele, veřejného zájmu, poskytnutí náhrady za uvolnění jiného pronajatého pozemku pro potřeby městské části Brno-sever nebo statutárního města Brna) může RMČ rozhodnout ve prospěch žadatele, který nenabídne nejvyšší nájemné nebo pachtovné.

Článek 6

Uzavření smlouvy, předání a převzetí nemovitosti

6.1. Sepsání nájemní a pachtovní smlouvy zabezpečuje příslušný odbor dle vzorové smlouvy schválené RMČ. Není-li schválena vzorová smlouva, schvaluje RMČ příslušným odborem zpracovanou smlouvu samostatně.

6.2. Při předání nemovitosti, která bude předmětem nájmu či pachtu, se za účasti nájemce nebo pachtýře a zástupce příslušného odboru provede jeho prohlídka a sepíše se předávací protokol, který podepisují obě zúčastněné strany; stejně se postupuje i v případě převzetí nemovitosti po ukončení nájmu či pachtu. V případě předání nemovitosti prostřednictvím zřízené příspěvkové organizace zajišťuje předání přímo příspěvková organizace v souladu s uzavřenou smlouvou.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

Tato pravidla byla schválena na 9/24. schůzi Rady městské části Brno-sever konané dne 28.06.2023 usnesením č. 30.

Tato pravidla nabývají účinnosti dne 01.07.2023.

Zpracovala:	JUDr. Daniela Morávková odbor organizační v z. Mgr. Michal Lipovský v. r.
-------------	---

Za odbor organizační ověřil:	Mgr. Michal Lipovský v. r. tajemník úřadu městské části
------------------------------	--

Vydal dne 29.06.2023	Mgr. Martin Maleček v. r. starosta městské části
----------------------	---

Kritéria pro pronájem obecních bytů MČ Brno-sever

Kritéria pro pronájem obecních bytů městské části Brno-sever (dále jen „kritéria“) stanovují pravidla způsobu výběru žadatelů o byt.

Tato kritéria jsou v souladu s Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady z **20.06.2017** (dále jen „Pravidla“).

Občan může podat 4 typy žádostí o pronájem bytu:

1. Žádost o pronájem běžného obecního bytu
2. Žádost o pronájem bytu domovnického
3. Žádost nájemce obecního bytu MČ Brno-sever o pronájem jiného obecního bytu z důvodu mimořádné životní situace s podmínkou závazku uvolnění stávajícího bytu
4. Žádost o uzavření nájemního vztahu po uplynutí výpovědní doby, nebo po uplynutí nájemního vztahu uzavřeného na dobu určitou

Podmínky nájmu:

Byt může být pronajat pouze tomu, kdo prokáže čistý měsíční příjem dle těchto kritérií, a to za posledních 6 měsíců. V případě podání žádosti o byt manželi, nebo registrovanými partnery, příjem domácnosti se počítá.

Podmínkou uzavření smlouvy o nájmu bytu je závazek uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti, přičemž náklady na jeho sepsání hradí nájemce.

Předmětem pronájmu bytů může být pouze byt způsobilý k užívání.

U nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem uvolněného běžného obecního bytu ze strany MČ Brno-sever bude součástí nájemní smlouvy inflační doložka, kterou bude nájemné upravováno o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok. V případě záporné míry inflace nájemné upravováno nebude.

Nájemné o míru inflace bude upraveno vždy s účinností od 01.07. daného roku. Ustanovení inflační doložky se nevztahují na byty postavené s pomocí dotací, kde je výše nájemného stanovena podmínkami poskytnutí dotace.

Podmínkou uzavření nájemní smlouvy k bytu je složení peněžních prostředků k zajištění nájemného (jistoty) ve výši 1 měsíčního nájmu.

Obecná kritéria výběru žadatelů dle žádostí o byt typu 1, 2:

Žádost o pronájem obecního bytu může žadatel podat v písemné nebo elektronické podobě na schváleném formuláři „Žádost o pronájem obecního bytu“ (ZB1). Elektronickou podobou se rozumí podání ZB1 v PDF formátu vč. naskenovaný povinných příloh, datovou schránkou nebo e-mailem se zaručeným elektronickým podpisem.

Žadatel o pronájem obecního bytu v MČ Brno-sever je povinen svoji žádost doložit o tyto doklady:

- Fotokopie platného občanského průkazu žadatele + spolužadatele
- Fotokopie rodných listů dětí
- Potvrzení o bezdlužnosti na adrese trvalého pobytu
- Doklady opravňující užívání bytu na současném bydlišti (nájemní smlouva, evidenční list)
- Potvrzení pronajímatele o úhradách nájemného na současném bydlišti
- Doložení výše příjmů žadatele za předcházejících šest měsíců před podáním žádosti
- Doložit výpis evidence práv pro osoby (list vlastnictví z katastru nemovitostí žadatele + manžela/ky)
- Vypsát důvody žádosti o byt
- U rozvedených manželů – kopie rozsudku o rozvodu, případně dohodu o majetkoprávním vypořádání po rozvodu manželství
- Doložit bezdlužnost od distributorů elektřiny a plynu
- Doložit Čestné prohlášení o bezdlužnosti vůči DPMB, a.s.

- Doložit doklad o úhradě komunálního odpadu za poslední období, kdy ještě neuplynula lhůta po placení tohoto poplatku

Doložit vyplněný „Výslovný souhlas se zpracováním, shromažďováním a uchováváním osobních a citlivých údajů“.

Žadatel, který má uzavřený splátkový kalendář či je v insolenci je považován za bez dlužného, pokud plní podmínky dané splátkovým kalendářem či procesem oddlužení. Potvrzení o řádném plnění je povinen doložit jako přílohu žádosti o pronájem konkrétního bytu.

Žádost o pronájem obecního bytu bude zaregistrována do 30ti kalendářních dnů po řádném doložení všech požadovaných dokladů.

Žadatel je povinen písemně na bytový odbor ÚMČ Brno-sever oznámit každoročně do 30. listopadu, zda na své žádosti trvá (v roce podání žadatel oznámení nepodává) a doložit aktuální příjem.

Pokud žadatel do 30.11. výše uvedené neučiní, bude ke 31.12. stejného roku z evidence vyřazen. Vyřazení ze seznamu žadatelů o byt v MČ Brno-sever bude žadateli o byt oznámeno formou e-mailové komunikace, případně formou doporučeného dopisu.

Bodový systém pro výběr žadatelů dle žádosti o byt typu 1, 2:

1) Žadatel žádá:	
Žadatel/ka do 35 let	2 b
s manželem/manželkou, registrovaným partnerem/partnerkou	2 b
s jinou osobou	1 b
žadatel má ve vlastní péči nezletilé dítě (bez ohledu na počet dětí) nebo je minimálně ve druhém trimestru těhotenství	3 b
2) Příjmy žadatele:	
• zdanitelné příjmy nebo dávky důchodového pojištění (příjmy zaměstnance HPP, OSVČ, starobní, invalidní nebo pozůstalostní důchod, rodičovský příspěvek, peněžitá dávka v mateřství, přídavek na dítě, výživné, DPČ v kombinaci s odměnou pečující osobě (v případě, že se doba poskytování péče započítává jako náhradní doba pro účely důchodového pojištění), odměna pěstouna)	25 b
• příjmy z Dohod o provedení práce; pracovní činnosti	10 b
3) Trvalý pobyt žadatele + manžela/ky:	
• v Brně	5 b
• mimo Brno	2 b
4) Doba trvání žádosti:	
• 12 měsíců	0 b
• 12-24 měsíců	2 b
• 24 a více měsíců	3 b
5) Žadatel se nachází v tíživé sociální situaci – posuzuje komise sociální a zdravotnictví	0-2 b
6) Žadatel je rodič samoživitel	1 b
7) Žadatel je starší 60-ti let	2 b
8) Žadatel je nájemce obecního bytu	-2 b
9) Okolnosti zvláštního zřetele hodné řádně odůvodněné	1-2 b
10) Žadatel je tělesně postižený - průkaz ZTP	1 b
- průkaz ZTP/P	2 b

Výběr žadatelů o byt typu 1, 2:

Volný byt s výzvou k podávání přihlášek žadatelů zapsaných v seznamu žadatelů o byt zveřejní MČ Brno-sever na úřední desce a na webových stránkách městské části.

Uchazeč o zveřejněný byt podá přihlášku na předepsaném formuláři „Žádost o byt k pronájmu“ (ŽB2), který je uveřejněn na webových stránkách, nebo je k dispozici na podatelně ÚMČ Brno-sever. Žádost lze podat

v písemné nebo elektronické podobě (tj. v PDF formátu datovou schránkou nebo e-mailem se zaručeným elektronickým podpisem).

Žadatel bude z evidence bez zbytečného odkladu vyřazen, pokud nepřijme byt, o který sám požádal a který mu byl přidělen rozhodnutím kolektivních orgánů MČ Brno-sever (bytová komise, RMČ).

Nezařazení do výběru o přidělení konkrétního bytu k pronájmu

Žadatel nebude zařazen do výběru o přidělení konkrétního bytu k pronájmu:

- Není-li zařazen do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu dle těchto Kritérií.
- Nepředloží-li žádost o přidělení konkrétního bytu na formuláři a řádně (zejména s uvedením jména a - příjmení žadatele, svého data narození, s uvedením čísla bytu, názvu ulice a čísla orientačního domu, v němž se byt nachází) a pravdivě vyplněnou.
- Nedoručí-li žádost o přidělení konkrétního bytu v termínu uvedeném na úřední desce MČ Brno-sever (rozhoduje datum zaevidování žádosti na podatelně úřadu).
- Podá-li žádost o pronájem více než jednoho bytu z bytů nabízených ve stejném termínu.
- Nesplní podmínku prokázání čistého měsíčního příjmu.
- Nesplní-li podmínku doložení potvrzení o řádném plnění splátkového kalendáře či procesu oddlužení přílohou žádosti o přidělení konkrétního bytu.

Žadatel o byt typu 1 musí prokázat čistý měsíční příjem, který se vypočítá jako 2,5násobek nájemného konkrétního bytu bez dalších slev.

Čistý měsíční příjem žadatele(ů) dosahuje maximálně 2,5násobku průměrné hrubé mzdy v České republice vyhlášené Českým statistickým úřadem za minulý kalendářní rok.

Obecná kritéria výběru žadatelů dle žádostí o byt typu 2:

V případě nutnosti zajištění domovních prací v bytovém domě svěřeném do majetku městské části Brno-sever může být vybrán žadatel z řad uchazečů o pronájem obecního bytu dle žádostí typu 1.

Žadatel musí dále doložit:

- Souhlas s výkonem požadovaných prací domovníka.
- Potvrzení o zdravotní způsobilosti pro vykonávané práce.

Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou po dobu výkonu práce domovníka s podmínkou vyklizení a vrácení bytu ke dni ukončení pracovního poměru.

Obecná kritéria výběru žadatelů dle žádostí o byt typu 3:

Žadatel je nájemce bytu ve správě MČ Brno-sever a splňuje podmínky „Pravidel“ bod A, čl.1 c). Žadatel se nachází v tíživé životní situaci, byt se pro něj stal z hlediska sociálních, zdravotních nebo finančních nevyhovující.

Výběr žadatelů o byt typu 3:

- Žadatel je nájemce bytu ve správě MČ Brno-sever
- Žadatel doloží neodkladnou potřebu řešení:
 - Finanční nebo sociální situace
 - Potřebu jiného bytu z hlediska věku, svého zdravotního stavu nebo zdravotního stavu spolubydlicího rodinného příslušníka doložením doporučení lékaře, sociálního odboru apod.
- Podmínky žádosti o jiný obecní byt v MČ Brno-sever:
 - Prohlášení o ukončení nájmu stávajícího bytu ke dni uzavření nájemního vztahu k novému bytu
 - Potvrzení oddělení správy budov o bezdlužnosti a řádném užívání bytu

Obecná kritéria výběru žadatelů dle žádostí o byt typu 4:

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.

Výběr žadatelů o byt typu 4:

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. Podmínkou uzavření smlouvy o nájmu bytu je uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti, přičemž náklady na jeho sepsání hradí žadatel. Určení výše nájemného v nové nájemní smlouvě bude na rozhodnutí pronajímatele.

Tabulka příkladů požadované výše čistého příjmu:

Zóna I k. ú. Lesná, Černá Pole 160 m ²	Byt 1+1 40 m ²	Byt 2+1 58 m ²	Byt 3+1 a více 75 m ²
Požadavek na příjem	16 000 Kč	23.200 Kč	30 000 Kč

Zóna II k. ú. Husovice, 145 m ²	Byt 1+1 35 m ²	Byt 2+1 55 m ²	Byt 3+1 a více 75 m ²
Požadavek na příjem	12.700 Kč	18.000 Kč	27.900 Kč

Zóna II k. ú. Zábrdovice, 124 m ²	Byt 1+1 35 m ²	Byt 2+1 55 m ²	Byt 3+1 a více 75 m ²
Požadavek na příjem	10.900 Kč	17.100 Kč	22.300 Kč