

Pravidla pro pronájem bytů v majetku statutárního města Brna svěřených MČ Brno-Vinohrady

1. Preambule

- 1.1. Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/29 zasedání konaném dne 20.6.2017 schválilo Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále také jen „Pravidla SMB“). Úpravy textu byly schváleny na zasedání Z7/41 dne 4.9.2018, Z8/18 dne 16.6.2020, Z8/21 dne 10.11.2020, Z8/23 dne 19.1.2021 a Z8/25 dne 23.3.2021, Z8/31 dne 7. 9. 2021, Z8/39 dne 21. 6. 2022, Z9/07 dne 16. 5. 2023, Z9/09 dne 5. 9. 2023, bod 83, Z9/17. dne 14. 5. 2024 bod 53.
- 1.2. V souladu s Pravidly SMB a v návaznosti na jejich poslední změny schválilo Zastupitelstvo MČ Brno-Vinohrady dne 17.06.2024 tato Pravidla pro pronájem bytů v majetku statutárního města Brna svěřených městské části Brno-Vinohrady (dále také jen „Pravidla MČ“), kterými se řídí pronajímání bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřených Statutem města Brna městské části Brno–Vinohrady.
- 1.3. Smyslem Pravidel MČ je hospodárné využívání svěřeného bytového fondu a jeho efektivní údržba. Cílem je podpora ucelených rodin se zachováním sociálního aspektu.

2. Typy bytů

- 2.1. V městské části Brno-Vinohrady jsou následující typy bytů:
 - Běžné obecní byty
 - Dostupné byty pro seniory
 - Byty bezbariérové (pro zdravotně a tělesně postižené)
 - Byty, u kterých město Brno rozhodlo, že se jedná o sociální byty
- 2.2. Běžné obecní byty jsou v následujících bytových domech:
 - Bzenecká 13, 15, 17
 - Mikulovská 4, 6, 8
 - Mutěnická 15, 17, 19, 21
 - Pálavské náměstí 6, 7, 8, 9, 12, 14
 - Prušánecká 11, 13, 15,17
 - Valtická 15, 17
 - Vlčnovská 2, 3, 4, 5, 6. 7, 8, 9
- 2.3. Dostupné byty pro seniory jsou v domech
 - Bzenecká 19
 - Bzenecká 21
 - Pálavské náměstí 1
 - Pálavské náměstí 2
- 2.4. Byty bezbariérové (pro zdravotně a tělesně postižené) jsou v domě
 - Mikulovská 9
 - Pálavské náměstí 12, 14
- 2.5. Byty, u kterých město Brno stanovilo, že se jedná o byt sociální jsou v následujících domech
 - Prušánecká 11 – byt č. 2
 - Mikulovská 4 – byt č. 24
 - Bzenecká 13 – byt č. 41

- 2.6. Dispozice běžných obecních bytů je
- 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1
- 2.7. Byty dostupného bydlení pro seniory a byty zvláštního určení – bezbariérové (pro zdravotně a tělesně postižené) jsou pronajímány městskou částí Brno-Vinohrady na základě rozhodnutí Magistrátu města Brna. Stejně tak Magistrát města Brna rozhoduje o tom, komu má být v případě jeho uvolnění pronajat městskou částí Brno-Vinohrady sociální byt.
- 2.8. Běžné obecní byty pronajímá na základě žádosti uchazeče po projednání v bytové komisi Rada městské části Brno-Vinohrady. Běžné obecní byty, které pronajímá městská část Brno-Vinohrady nemají charakter sociálních či jinak pro nájemce zvýhodněných bytů. V těchto bytech je uplatňováno ekonomické nájemné, jehož výše umožní pronajímateli zajištění dostatečné výše finančních zdrojů potřebných pro efektivní údržbu bytů a bytových domů, jejich modernizaci a potřebný rozvoj.
- 2.9. Městská část i přes tuto skutečnost chce zachovat určitý sociální podtext pronájmu bytů. Proto jsou žadatelům přidělovány body za stanovené životní situace. Bodová hodnota jednotlivých životních situací právě tento sociální podtext zohledňuje. Na základě přidělených bodů se stanovuje pořadník žadatelů. Městská část vědoma si povinností řádného hospodáře při pronajímání bytů hodlá předem bránit možným problémům žadatelů s úhradou nájemného a služeb spojených s užíváním bytů, a proto v odstavci 3.4. těchto Pravidel MČ stanovuje minimální příjmy, které musí žadatel o pronájem bytu splnit, aby byl do pořadníku zařazen.

3. Žádost o přidělení běžného obecního bytu

- 3.1. Žádost o běžný obecní byt se podává městské části města Brna, kterou si žadatel zvolí. Žadatel může podat žádost na více městských částí města Brna.
- 3.2. Žadatel ve své žádosti podané na městskou část Brno-Vinohrady uvede, o jak velký byt žádá. Současně uvede i druhou (náhradní) velikost požadovaného bytu.
- 3.3. Orgán městské části příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o běžný obecní byt, zda žadatel splňuje tyto podmínky pro pronájem bytu:
- je zletilý
 - žadatel ani jeho manžel(ka)/registrovaný partner v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat
 - není nájemcem bytu (to neplatí, pokud prokáže, že vzhledem k finanční a sociální situaci, věku, zdravotnímu stavu žadatele, případně člena jeho domácnosti je nevyhovující). Je-li nájemcem takového bytu v majetku města Brna, může žádat o jiný byt za podmínky uvolnění bytu stávajícího. V případě nájemce sociálního bytu je nezbytné doporučení Odboru sociální péče Magistrátu města Brna (dále jen „OSP MMB“)
 - je-li žadatel a jeho manžel(ka)/registrovaný partner cizím státním příslušníkem, musí mít na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky.
- 3.4. Žadatel o pronájem bytu musí před podpisem nájemní smlouvy prokázat, že jeho čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před podpisem nájemní smlouvy byl průměrně minimálně ve výši 0,4násobku průměrné hrubé měsíční mzdy. Pokud budou s žadatelem užívat nájemní byt další osoby, doloží žadatel, že průměrný čistý měsíční příjem jeho domácnosti v období 12 kalendářních měsíců před podpisem nájemní smlouvy byl nejméně:

- 0,7násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy
 - 0,8násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy
 - 0,9násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy
 - 1,0násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 5 členy
 - 1,1násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 6 a více členy
- 3.5. Žadatel je povinen písemně na bytový odbor ÚMČ Brno-Vinohrady oznámit každoročně v termínu do 30. listopadu, zda na své žádosti nadále trvá (v roce podání žadatel oznámení nepodává).
- 3.6. Pokud žádost o prodloužení nebude doručena do 30.11. na podatelnu ÚMČ Brno-Vinohrady, bude žadatel k 31.12. stejného roku z evidence vyřazen. Na pozdější datum doručení nebude brán zřetel. V případě důvodů vhodných zvláštního zřetele může RMČ Brno-Vinohrady rozhodnout o ponechání žadatele v pořadníku o obecní byt.
- 3.7. Vyřazení ze seznamu žadatelů o byt v MČ Brno-Vinohrady bude žadateli o byt oznámeno formou doručení do vlastních rukou, případně prostřednictvím datové schránky žadatele.
- 3.8. Žadatel musí kromě podmínek stanovených v těchto Pravidlech MČ splňovat i podmínky žádosti o pronájem bytu dle Pravidel SMB.

4. Doklady nutné k žádosti o pronájem obecního bytu

- 4.1. Žádost o pronájem obecního bytu může žadatel podat v písemné nebo elektronické podobě na schváleném formuláři „Žádost o pronájem bytu v MČ Brno-Vinohrady“. Elektronickou podobou se rozumí podání v PDF formátu vč. naskenovaných povinných příloh, datovou schránkou nebo e-mailem se zaručeným elektronickým podpisem.
- 4.2. Žadatel o pronájem obecního bytu v MČ Brno-Vinohrady je povinen k žádosti doložit tyto doklady:
- Doklady opravňující užívání bytu na současném bydlišti (nájemní smlouvy, evidenční list)
 - Čestné prohlášení nájemce či majitele bytu, že žadatel v bytě bydlí (např. podnájem u rodičů)
 - Výše čistých příjmů žadatele za předchozích 12 měsíců před podáním žádosti (např. výplatní pásky, potvrzení zaměstnavatele, daňové přiznání).
 - Čestné prohlášení žadatele o bezdlužnosti vůči městu Brnu a městské části Brno-Vinohrady, a to včetně úhrady místního poplatku za komunální odpad za poslední období. Žadatel s trvalým pobytem mimo město Brno doloží rovněž takové čestné prohlášení o bezdlužnosti vystavené obcí v České republice, kde má trvalý pobyt. Doklad o úhradě místního poplatku za komunální odpad se nevyžaduje za období, kdy ještě neuplynula lhůta pro placení tohoto poplatku
 - Potvrzení o bezdlužnosti vůči DPMB, a.s.
 - Fotokopie evidence práv pro osobu z katastru nemovitostí žadatele + spolužadatele ne starší než 90 dnů
 - Fotokopie výpisu z centrální evidence exekucí ne starší než 90 dnů
 - Fotokopii rozhodnutí o přiznání důchodu (invalidní, starobní apod.)
 - Povolení k trvalému pobytu u cizince
- 4.3. K nahlédnutí žadatel předloží:
- Platný občanský průkaz žadatele + spolužadatele
 - Platný cestovní pas u cizince

- Rodné listy dětí (dítě v péči žadatele)
 - Oddací list
 - U rozvedených manželů – Rozsudek o rozvodu s doložkou právní moci
- 4.4. Žadatel, který je v úpadku, který je řešen oddlužením, je považován za bezdlužného, pokud plní podmínky dané splátkovým kalendářem či procesem oddlužení. Potvrzení o řádném plnění je povinen doložit jako přílohu žádosti o pronájem obecního bytu.
- 4.5. Žádost o pronájem obecního bytu bude zaregistrovaná do 30 kalendářních dnů po řádném doložení všech požadovaných dokladů.
- 4.6. Doklady přikládá k žádosti o pronájem bytu dle bodu 4.2. nebo předkládá k nahlédnutí dle bodu 4.3. je na základě výzvy pronajímatele bytu žadatel povinen předat (případně předložit k nahlédnutí) v pronajímatelem stanoveném termínu v aktualizované podobě, aby mohl být případný pronájem uvolněného bytu projednán v bytové a dislokační komisi a následně Radě MČ Brno – Vinohrady.

5. Bodový systém pro výběr žadatelů dle žádosti o byt

- 5.1. Pro stanovení pořadí žadatelů o pronájem bytu se jednotlivé životní situace žadatelů hodnotí následujícím bodovým hodnocením.
- 5.2. Bodové hodnoty životních situací

5.2.1.	Délka podání žádosti za každý celý rok ode dne podání žádosti (max 10 bodů)	1 bod
5.2.2.a.	Žadatel žádá s manželem/manželkou nebo registrovaným partnerem/partnerkou	3 body
5.2.2.b.	Žadatel žádá s manželkou/manželem a nezletilým dítětem/děti nebo registrovaným partnerem/partnerkou a nezletilým dítětem/děti	5 bodů
5.2.2.c.	Žadatel žádá s nezletilým dítětem/děti (jedná se například o žadatele, kterému byly děti svěřeny pravomocným rozsudkem soudu, který má pravomocným rozsudkem soudu stanovenou střídavou péči o dítě/děti, který je osamělý rodič a má stejné trvalé bydliště jako nezletilé dítě/děti)	4 body
5.2.3.	Žadatel podepíše prohlášení, v němž zaváže ukončit ke dni podpisu nájemní smlouvy stávající smlouvu o nájmu obecního bytu v městské části Brno-Vinohrady, a to pouze bytu většího než, který žadatel žádá a tento závazek následně splní	5 bodů
5.2.4.	Žadatel či osoba, která s ním bude společně užívat byt je držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P nebo pobírá invalidní důchod (1. a 2.stupeň)	1 bod
5.2.5.	Žadatel či osoba, která s ním bude společně užívat, pobírá invalidní důchod (3.stupeň)	2 body

- 5.3. V případě, že v domácnosti žije více osob, které jsou držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P, započtou se body dle bodu 5.2.4. nebo 5.2.5. pouze jedné z osob. Pokud jedna z osob pobírá invalidní důchod 2. stupně a druhá invalidní důchod 3. stupně, započte se bodová hodnota vyššího stupně pobíraného invalidního důchodu.
- 5.4. Jednotlivé životní situace, které jsou předmětem bodového hodnocení dle bodu 5.2., musí žadatel doložit.
- 5.5. Bodové hodnocení za jednotlivé uvedené životní situace se sčítá v bodech 5.2.1. až 5.2.4. nebo 5.2.5.
- 5.6. O přidělení bodů rozhoduje po projednání v bytové a dislokační komisi Rada Městské části Brno-Vinohrady.

- 5.7. Aktualizace bodů za další období (rok) se provádí vždy jednou ročně, a to vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byla podaná žádost. Aktualizace bodů se projeví v pořadníku, který po projednání v bytové komisi schvaluje Rada Městské části Brno-Vinohrady.

6. Způsob výběru žadatelů o pronájem bytů

- 6.1. Přidělování bytů se řídí dle velikosti bytu a počtem osob nahlášených v žádosti o byt, případně které žadatel doplní v žádosti o byt.
- byt 1+1, 1+KK 1 osoba a více
 - byt 2+1, 2+KK 2 osoby a více
 - byt 3+1, 3+KK 3 osoby a více
 - byt 4+1 4 osoby a více
 - byt 5+1 4 až 5 osob a více
- 6.2. Při výběru žadatelů o uvolněný byt se vychází z bodového hodnocení žadatele, které je uvedeno v pořadníku dle bodu 5.6. V případě rovnosti bodového hodnocení více žadatelů o stejný byt při zohlednění pravidla dle bodu 6.1. rozhoduje dřívější okamžik podání žádosti o příslušný typ bytu.
- 6.3. Odmítnutí bytu žadatelem, který byl pro jeho pronájem vybrán z pořadníku, bez udání relevantního důvodu je důvodem pro vyřazení žadatele z pořadníku.
- 6.4. O konečném pronájmu bytu nebo vyřazení žadatele z pořadníku rozhoduje po projednání v bytové a dislokační komisi Rada MČ Brno-Vinohrady.

7. Nájemní smlouva

- 7.1. Před uzavřením nájemní smlouvy musí žadatel prokázat:
- skutečnosti uvedené v bodě 3.4. těchto Pravidel MČ
 - že proti němu není vedena exekuce (např. výpisem z centrální evidence exekucí)
 - že nebyl prohlášen jeho úpadek (např. výpisem z insolvenčního rejstříku)
 - bezdlužnost vůči městu Brno a městské části Brno-Vinohrady, a to včetně úhrady místního poplatku za komunální odpad za poslední období (např. potvrzení o bezdlužnosti vydané příslušnými subjekty, dokladem o úhradě místního poplatku). Žadatel s trvalým pobytem mimo město Brno doloží potvrzení o bezdlužnosti vystavené obcí v České republice, kde má trvalý pobyt. Doklad o úhradě místního poplatku za komunální odpad se nevyžaduje za období, kdy ještě neuplynula lhůta pro placení tohoto poplatku
- Nedoložení těchto údajů včetně minimálních příjmů je důvodem k neuzavření nájemní smlouvy a vyřazení z pořadníku.
- 7.2. Nájemní smlouva na pronájem bytu se mezi pronajímatelem a nájemcem uzavírá písemnou formou.
- 7.3. Nájemní smlouva obsahuje tyto základní náležitosti:
- Smluvní strany
 - Předmět nájmu
 - Doba nájmu
 - Práva a povinnosti smluvních stran
 - Údaje o placení nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu
 - Zánik nájmu a závěrečná ustanovení

- 7.4. Podmínkou uzavření nájemní smlouvy na pronájem bytu je úhrada prvního nájemného včetně nákladů na služby spojené s užíváním bytu na první měsíc a jistoty (viz body 10.1. a 10.4.).
- 7.5. Nájemní smlouvu lze měnit, upravovat a doplňovat výhradně vzestupně číslovanými dodatky odsouhlasenými stranami smlouvy.
- 7.6. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele pronajatý byt podnajmout.
- 7.7. Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně oznámit jakékoli změny v počtu osob, které byt obývají.
- 7.8. Nájemce je povinen se o pronajatý byt starat s péčí řádného hospodáře, byt bez souhlasu pronajímatele nesmí využívat k jiným účelům než k bydlení.

8. Doba nájmu

- 8.1. Doba nájmu se u nové smlouvy uzavírá na dobu 12 měsíců ode dne účinnosti nájemní smlouvy.
- 8.2. V případě, že ze strany nájemce nedochází k prodlení v platbách nájemného a úhrady služeb spojených s užíváním bytu a že ze strany nájemce nebyla jinak porušována nájemní smlouva, lze na základě písemné žádosti nájemce nájemní smlouvu prodloužit.
- 8.3. Prodloužení nájemní smlouvy je možné o:
- 36 měsíců (v případě, že v končícím 12měsíčním období nedocházelo k prodlení v platbách nájemného a úhrady služeb spojených s užíváním bytu a že ze strany nájemce nebyla jinak porušována nájemní smlouva)
 - 120 měsíců (v případě, že v končícím 36měsíčním období nedocházelo k prodlení v platbách nájemného a úhrady služeb spojených s užíváním bytu a že ze strany nájemce nebyla jinak porušována nájemní smlouva).
- 8.4. O prodloužení nájemní smlouvy si musí nájemce u pronajímatele písemně požádat vždy nejméně 3 měsíce před koncem doby nájmu.
- 8.5. V případě, že nájemce pronajímatele před koncem doby nájmu dle nájemní smlouvy ve stanoveném termínu o prodloužení nepožádá, má se za to, že nájemce nemá zájem na prodloužení nájemní smlouvy a nájemní vztah bude ke dni vypršení nájemní smlouvy ukončen.

9. Výše nájemného

- 9.1. U běžných obecních bytů je nájemné stanoveno jako ekonomické nájemné ve výši 109,02 Kč/m²/měsíc u bytů před rekonstrukcí a ve výši 122,05 Kč/m²/měsíc u bytů po rekonstrukci. Částky jsou platné ke dni schválení těchto Pravidel MČ.
- 9.2. U bytů dostupného bydlení pro seniory, zvláštního určení – bezbariérových (pro zdravotně a tělesně postižené) a u vyjmenovaných sociálních bytů se uplatňuje regulované nájemné, ve výši 85,00 Kč/m²/měsíc. Výše nájemného je platná v době schválení těchto Pravidel MČ.
- 9.3. Nájemné se každoročně k 1.7. příslušného roku upravuje podle míry inflace za předchozí rok dle údajů vyhlášených ČSÚ. V případě záporné míry inflace se nájemné neupravuje.
- 9.4. Současně s nájemným je nájemce povinen hradit zálohy na služby související s užíváním bytu.
- 9.5. Pronajímatel má právo zálohy na poskytované služby související s užíváním bytu jednostranně upravit.
- 9.6. Měsíční nájemné a úhrada nákladů spojených s užíváním bytu je splatná k poslednímu dni v měsíci za příslušný měsíc.

10. Jistota

- 10.1. Nájemce poskytne pronajímateli jistotu ve výši 3měsíčních splátek nájemného dle sazby v pronajímaném bytě.
- 10.2. Jistota bude na účet pronajímatele připsána před podpisem nájemní smlouvy.
- 10.3. V případě, že jistota nebude ve stanovené výši připsána na účet pronajímatele v termínu dle bodu 10.2., pronajímatel s nájemcem nájemní smlouvu neuzavře.
- 10.4. Jistota bude pronajímatelem vedena na zvláštním účtu.
- 10.5. Jistota na účtu pronajímatele bude uložena po celou dobu nájemního vztahu.
- 10.6. V případě prodloužení smlouvy o pronájmu bytu na další období bude výše jistoty upravena tak, aby odpovídala výši 3měsíčních splátek nájemného dle sazby bytu platné v okamžiku obnovení smlouvy na další období.
- 10.7. Jistota v nové výši bude na účet pronajímatele připsána případně doplněna nejpozději v den podpisu dodatku nájemní smlouvy nájemcem.
- 10.8. V případě, že jistota v nové výši nebude připsána případně doplněna na účet pronajímatele v termínu dle bodu 10.7. má se za to, že nájemce ztratil zájem o prodloužení nájmu bytu. Důsledkem je ukončení nájmu v termínu stanoveném předchozí nájemní smlouvou či dodatkem této smlouvy.
- 10.9. V případě, že na straně nájemce dojde k výpadku v úhradě nájemného nebo plateb za služby spojené s užíváním bytu, bude nedoplatek uhrazen z této jistoty.
- 10.10. Nájemce bude pronajímatelem o využití jistoty na úhradu nedoplatku na nájemném či službách spojených s užíváním bytu pronajímatelem písemně vyrozuměn a současně bude vyzván, aby jistotu do původní výše doplnil nejpozději ve lhůtě 30 dnů od doručení této výzvy.
- 10.11. V případě nedoplnění jistoty do požadované výše ve stanoveném termínu, bude tato skutečnost považována za dluh, který bude ve smyslu ustanovení zvláštních právních předpisů vymáhán.
- 10.12. V případě ukončení nájmu bude jistota využita k úhradě všech nedoplatků ze strany nájemce. Jistota bude využita i na případné odstranění úprav provedených nájemcem v pronajmutím bytě, které nájemce provedl bez písemného souhlasu pronajímatele a při opuštění bytu je sám neodstranil.
- 10.13. Vrácení jistoty nebo její nevyužití části ze strany pronajímatele na účet nájemce proběhne do 30 dnů od vyklizení bytu nájemcem a vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Tato lhůta může být přiměřeně prodloužena v případech, kdy pronajímatel musel sám odstranit nepovolené úpravy v bytě, které nájemce neodstranil.
- 10.14. U bytů dostupných pro seniory bytů bezbariérových (pro zdravotně a tělesně postižené) a u vyjmenovaných sociálních bytů se jistota nestanovuje.

11. Společný nájem

- 11.1. Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může v odůvodněných případech městská část, v nesvěřeném majetku město, uzavřít pouze se souhlasem Rady města Brna, 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. odstavec 3. těchto pravidel MČ.

12. Výměny bytů

- 12.1. Nájemce nesmí provést výměnu pronajatého bytu s jinou osobou bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 12.2. Byt pronajatý dle těchto Pravidel MČ může být vyměněn jen za obecní nájemní byt v majetku města Brna, případně za obecní nájemní byt ve vlastnictví jiné obce.
- 12.3. K výměně bytu předloží nájemce doklady o nájemcích, parametrech bytu, za který bude byt pronajatý dle těchto Pravidel MČ směřován. Všechny údaje budou dokladovány originálem nájemní smlouvy k druhému nájemnímu bytu, který bude předmětem výměny.
- 12.4. Nový nájemce bytu v městské části Brno-Vinohrady je povinen doložit doklady o výši příjmů dle bodu 3.4. a prokázat skutečnosti uvedené v bodě 7.1. těchto Pravidel MČ
- 12.5. Nový nájemce předloží jako součást žádosti o výměnu bytu referenci o platební morálce vystavenou stávajícím pronajímatelem.
- 12.6. O povolení výměny bytu rozhoduje po projednání v bytové komisi Rada městské části Brno-Vinohrady.
- 12.7. Výměna bytu bude realizována formou uzavření nové nájemní smlouvy.

13. Servis bytů

- 13.1. Servis bytů zajišťuje bytová správa MČ Brno-Vinohrady prostřednictvím servisní firmy.
- 13.2. Provedení potřebných servisních zásahů se provádí prostřednictvím bytové správy, která požadavek nájemce servisní firmě předá.
- 13.3. Servisní firma následně s nájemcem dohodne termín provedení úprav. Servisní firmou dokončené práce přebírá výlučně pracovník bytové správy, který za pronajímatele zhodnotí stav a kvalitu dokončených prací a převezme potřebné doklady a revize.
- 13.4. V případě akutní havárie jsou na veřejně dostupných místech zveřejněny kontakty na servisní firmu, na kterou se nájemce obrátí přímo. Servisní firma v takovém případě provede servisní zásah v rozsahu, který zabrání dalším případným škodám. Vlastní oprava již bude probíhat v režimu běžné servisní opravy.
- 13.5. Úhrada nákladů za provedené práce se řídí zvláštními právními předpisy *), které stanovují, které práce a v jakém rozsahu si hradí nájemce sám a které práce hradí pronajímatel.
- 13.6. Pronajímatel si vyhrazuje právo stanovit lhůty, po jejichž uplynutí je možno některou ze součástí bytu vyměnit. Před jejím uplynutím této lhůty/těchto lhůt si výměnu takové součásti hradí nájemce z vlastních prostředků.

14. Úpravy v bytech

- 14.1. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele v bytech provádět žádné stavební úpravy.
- 14.2. V odůvodněných případech je úpravy možno provést na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele vydaného na žádost nájemce.
- 14.3. Úpravy jsou hrazeny bez spoluúčasti pronajímatele. Po dokončení schválených úprav budou úpravy na místě samotným překontrolovány pronajímatelem. Pronajímatel při kontrole provedených prací převezme od nájemce všechny potřebné revize a další doklady.

- 14.4. Prováděnými úpravami nesmí dojít ke zhoršení kvality pronajatého bytu.
- 14.5. V případě, že pronajímatel zjistí (např. při kontrole technického stavu bytu), že nájemce v bytě provedl úpravy bez vědomí pronajímatele a tyto úpravy zhoršují technický stav bytu, vyzve pronajímatel nájemce k jejich odstranění, pro což mu stanoví termín. Neodstranění nepovolených stavebních úprav v pronajímatelem stanoveném termínu se považuje za závažné porušení nájemní smlouvy s možným ukončením smluvního vztahu.
- 14.6. Nepovolené úpravy bytu, které zhoršují technický stav bytu je pronajímatel oprávněn odstranit s tím, že náklady na odstranění nepovolených úprav bude po nájemci, který tyto úpravy provedl, nebo jejich provedení umožnil, vymáhat.

15. Kontroly technického stavu bytu

- 15.1. Pronajímatel je oprávněn v pravidelném intervalu provést kontrolu technického stavu bytů.
- 15.2. Interval kontroly technického stavu bytů je stanoven na 1x za 2 roky.
- 15.3. Kontrolu technického stavu bytů provádí pracovníci pronajímatele. Ve výjimečných případech může pronajímatel pověřit kontrolou technického stavu bytů externí organizací.
- 15.4. O provedení kontroly technického stavu bytů musí pronajímatel s předstihem 30 dnů nájemce informovat. K informování nájemce o provedení kontroly technického stavu bytů může použít webové stránky obce, informaci vyvěšenou na vývěškách v domě, vhozením letáčku do schránek a podobně.
- 15.5. Při provedení kontroly stavu bytů je kontrolní orgán oprávněn vstoupit do všech místností bytu a provést obhlídku.
- 15.6. Osoba, která bude za pronajímatele kontroly technického stavu bytu provádět, se nájemci prokáže potřebným oprávněním k provedení kontroly. Oprávnění bude podepsáno starostou případně věcně příslušným místostarostou městské části Brno-Vinohrady.
- 15.7. Z kontroly je na místě samotném proveden zápis, ve kterém se mimo zjištěného stavu dle jednotlivých místností uvádí i adresa kontrolovaného bytu, číslo bytu, jméno a příjmení nájemce a osoby, která se kontroly technického stavu bytu za nájemce zúčastnila.
- 15.8. V případě závažných zjištění je osoba provádějící kontrolu technického stavu bytu oprávněna si na místě samotném provést fotodokumentaci zjištěného stavu. Při pořízení fotodokumentace musí být zachována práva na ochranu osobnosti.

16. Ukončení nájmu

- 16.1. Nájem zaniká v souladu s ustanoveními zvláštního právního předpisu *) zejména:
- Dohodou o ukončení nájmu
 - Výpovědí nájmu
 - Uplynutím doby, na kterou je nájem sjednán
 - Úmrtím nájemce
- 16.2. V případě úmrtí nájemce se postupuje podle příslušné právní úpravy upravující přechod nájmu. Oprávněné osobě splňující kritéria dle bodů 3.3. a 3.4. těchto Pravidel MČ a která doloží skutečnosti dle bodu 7.1. těchto Pravidel MČ je rovněž poskytnuta možnost uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou v trvání 12 měsíců.
- 16.3. Nájemce odevzdá byt pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí.
- 16.4. V případě řádné výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, má pronajímatel právo požadovat, aby mu nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

- 16.5. Další podrobnosti k ukončení nájmu výpovědí vyplývají ze samostatného dokumentu schváleného RMČ.

17. Přechodná ustanovení

- 17.1. Po schválení těchto Pravidel MČ budou stávající žadatelé o pronájem bytu vyzváni k doplnění údajů o jejich životní situaci, aby bylo možno stanovit bodové hodnocení jednotlivých žadatelů podle těchto Pravidel MČ.
- 17.2. Pro doplnění žádosti bude žadatelům bytovou správou odeslán příslušný formulář a žadatelům bude stanovena lhůta 30 dnů na jeho vyplnění a vrácení zpět bytové správě.
- 17.3. V případě, že stávající žadatel své údaje ve smyslu těchto Pravidel MČ ve stanovené lhůtě nedoplní, bude po projednání v bytové komisi MČ Brno-Vinohrady orgánem městské části rozhodujícím o přidělování bodů za jednotlivé životní situace (Rada MČ Brno-Vinohrady) z pořadníku vyřazen.
- 17.4. Na základě doplněných údajů žadatelů bude provedeno nové bodové hodnocení a sestaven nový pořadník, který bude po schválení v RMČ zveřejněn.
- 17.5. Po schválení těchto pravidel připraví Odbor bytový a všeobecný potřebné formuláře, které zohlední skutečnosti stanovené těmito pravidly. Formuláře budou po schválení v RMČ tvořit přílohu těchto pravidel.

18. Závěrečná ustanovení

- 18.1. Tato Pravidla MČ byla schválena na IX. zasedání ZMČ Brno-Vinohrady, konaném dne 17.06.2024 s účinností od 18.06.2024
- 18.2. Tato Pravidla MČ ruší Pravidla pro pronájem bytů v majetku statutárního města Brna svěřených MČ Brno-Vinohrady schválená Zastupitelstvem MČ Brno-Vinohrady 11.09.2023
- 18.3. Pravidla byla zveřejněna 26.06.2024

*) Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů