

Pravidla postupu při pronájmu bytů v majetku statutárního města Brna, městské části Brno – Žabovřesky

Úvod

V souladu s Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen „Pravidla“), schválených Zastupitelstvem města Brna na Z7/29. zasedání konaném dne 20.6.2017, ve znění změn schválených zasedáními Zastupitelstva města Brna Z7/41 ze dne 4.9.2018, Z8/18 ze dne 16.6.2020, Z8/21 ze dne 10.11.2020, Z8/23 ze dne 19.1.2021, Z8/25 ze dne 23.3.2021, Z8/31 ze dne 7.9.2021, Z8/39 ze dne 21.6.2022, Z9/07 ze dne 16.5.2023, Z9/17 ze dne 14.05.2024 schválilo Zastupitelstvo městské části Brno-Žabovřesky na XIV. zasedání dne 12.9.2024 tato Pravidla postupu při pronájmu bytů v majetku statutárního města Brna, městské části Brno-Žabovřesky (dále jen „Pravidla“).

Žádosti o pronájem bytu

Městská část Brno-Žabovřesky vede seznam žadatelů o běžný obecní byt. Do seznamu bude zapsán žadatel, který 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 věčné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáží, že jej 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. Je-li nájemcem takového bytu v majetku města Brna, může žádat o jiný byt za podmínky uvolnění stávajícího bytu, v případě nájemce sociálního bytu je nezbytné doporučení Odboru sociální péče Magistrátu města Brna (dále jen „OSP MMB“)
- d) je-li žadatel a jeho manžel(ka) jiným státním příslušníkem, musí mít na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky.

Je-li žadatel v rozvodovém řízení nebo rozvodové řízení bylo ukončeno rozvodem manželství, může být zapsán v seznamu žadatelů, i když dosud nedošlo k vypořádání společného jmění k bytovému či rodinnému domu nebo bytu a řešení doporučí příslušný sociální odbor. Podmínka dle písm. b) tohoto odstavce musí být splněna před uzavřením nájemní smlouvy.

Žádost o pronájem obecního bytu lze podat fyzicky nebo elektronicky na předtištěném formuláři. Elektronickou podobou se rozumí datovou schránkou nebo e-mailem se zaručeným elektronickým podpisem. K žádosti budou doloženy požadované přílohy, které jsou uvedeny v žádosti.

Žadatel, který při podání žádosti požadované doklady nedoloží, bude přesto do seznamu žadatelů zařazen a písemně bude vyzván k doložení chybějících dokumentů. Chybějící doklady musí být ze strany žadatele doloženy ve stanovené lhůtě. Pokud tak žadatel neučiní, bude na základě rozhodnutí orgánu městské části vyřazen.

Změnu údajů v žádosti je žadatel povinen písemně oznámit městské části Brno-Žabovřesky bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

Seznam žadatelů o byt eviduje odbor majetkový a bytový městské části Brno-Žabovřesky.

Kritéria výběru žadatelů

Trvalé bydliště:

- v Brně..... 5 b
- mimo Brno..... 0 b

Stálé příjmy žadatele, v případě výhodnějšího bodového ohodnocení bude bodován příjem manžela(ky) žadatele:

- zaměstnanec, osoba samostatně výdělečně činná, invalidní, starobní důchodce, mateřská dovolená, rodičovský příspěvek.....15 b
- nezaměstnaný, v evidenci ÚP, student.....0 b

Vyřazení žádosti o byt

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,
- 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, odmítnutí sociálního šetření, je-li vyžadováno, 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 Brna, jehož nájem skončil, s výjimkou žadatele o pronájem sociálního bytu

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 startovacích bytů.

Městská část vyrozumí žadatele o důvodech vyřazení ze seznamu žadatelů o byt.

Volné byty a jejich pronájem

1. Zveřejnění bytu

Každý uvolněný obecní byt odsouhlasený magistrátem města Brna k pronájmu městskou částí Brno-Žabovřesky, je městskou částí Brno-Žabovřesky zveřejněn na úřední desce městské části Brno-Žabovřesky, na webových stránkách městské části Brno-Žabovřesky: www.bрно.cz/zabovresky a na webových stránkách města Brna po dobu 15 dnů. Zveřejnění obsahuje základní informace o uvolněném bytě, případně o postoupení pohledávky dle § 1879 obč. zák., požadavek jistoty, notářský zápis aj. a podmínky nájmu bytu, včetně výzvy k podávání přihlášek žadateli zapsanými v seznamu žadatelů městské části Brno-Žabovřesky. Městská část se může s žadatelem o nájem bytu dohodnout na opravě bytu vlastním nákladem žadatele, a to pouze z hlediska provádění drobných prací (zejména nášlapné vrstvy podlah, dlažby, obklady, doplnění interiérových dveří apod.), které nepřesáhnou limit 2.500 Kč/m² celkové plochy bytu. Základní podmínky pronájmu bytu na opravu vlastním nákladem žadatele budou uvedeny se zveřejněním nabídky bytu, po předchozím odsouhlasení Radou městské části Brno-Žabovřesky.

2. Registrace žadatele

Žadatelé o byt, kteří jsou zapsáni ke dni zveřejnění bytu k pronájmu ve stálém seznamu žadatelů o pronájem obecního bytu na ÚMČ Brno-Žabovřesky, považují-li tento byt za řešení své bytové situace, mohou v daném termínu na podatelně městské části Brno – Žabovřesky podat registraci jako zájemci o tento byt na předtištěném formuláři. Z takto zaregistrovaných žadatelů bude vybrán nový nájemce v souladu s „Pravidly“.

V případě žádosti o pronájem obecního bytu s postoupením pohledávky dle ust. § 1879 zákona č. 89/2012 Sb. obč. zák., novému nájemci, žadatel předloží čestné prohlášení o zajištění finančního krytí na úhradu závazku.

Registrace k pronájmu k bytu je k dispozici na odboru majetkovém a bytovém městské části Brno-Žabovřesky nebo na webových stránkách městské části Brno-Žabovřesky.

3. Výběr nového nájemce bytu

Nového nájemce bytu na doporučení komise bytové a majetkové Rady městské části Brno-Žabovřesky schvaluje Rada městské části Brno-Žabovřesky. S novým nájemcem bude uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou 2 roky s výší nájmu dle rozhodnutí Rady městské části Brno-Žabovřesky a zajištěna notářským zápisem s exekuční doložkou. Podmínkou uzavření nájemní smlouvy je úhrada peněžitě jistoty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

Rada městské části Brno-Žabovřesky může na doporučení komise bytové a majetkové schválit nového nájemce bytu, který je již nájemcem obecního bytu v městské části Brno-Žabovřesky na dobu neurčitou, za podmínky vrácení jeho stávajícího bytu. Pokud nájemce požádá o menší byt, bude nová nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou, ve výši stávajícího nájemného nájemce, které nesmí být nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby statutárního města Brna s inflační doložkou, bez zajištění notářského zápisu s exekuční doložkou a bez úhrady peněžitě jistoty. Pokud nájemce požádá o větší byt, bude nová nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou, s výší nájmu dle rozhodnutí Rady městské části Brno-Žabovřesky, bez zajištění notářského zápisu s exekuční doložkou a bez úhrady peněžitě jistoty.

Městská část může pronajmout byt za nájemné nižší než ekonomické v případě, že 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 smlouva musí obsahovat inflační doložku v textu smlouvy.

4. Nezařazení registrace žadatele do výběru

Žadatel nebude zařazen do výběru žádostí o uzavření nájemní smlouvy ke konkrétnímu bytu:

- není-li zařazen do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu
- nepodá-li řádně vyplněnou registraci na pronájem zveřejněného bytu na předepsaném formuláři
- nedoručí-li registraci na pronájem konkrétního bytu v termínu uvedeném na úřední desce MČ Brno-Žabovřesky

Nájemní smlouvy po přechodu nájmu bytu

V případě přechodu nájmu bytu v souladu s ust. § 2279 zákona č. 89/2012 Sb. obč. zák., bude po uplynutí doby nájmu 2 let, pokud dojde k dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem, uzavřena nová nájemní smlouva na dobu neurčitou s výší nájmu dle rozhodnutí Rady městské části Brno-Žabovřesky. Nájemce musí splňovat podmínky pro pronájem obecního bytu dle Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a byt musí být pro nájemce a příslušníky jeho domácnosti přiměřený.

V odůvodněných případech může o pronájmu bytu mimo tato „Pravidla“ rozhodnout městská část Brno-Žabovřesky pouze s předchozím souhlasem Rady města Brna.

Společný nájem

Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může v odůvodněných případech městská část 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. 2 stat. A Pravidel pro pronájem běžného bytu.

Komise bytová a majetková a Rada městské části Brno-Žabovřesky může při pronájmu obecního bytu učinit z těchto „Pravidel“ výjimku. Tato výjimka bude předložena na nejbližším zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Žabovřesky na vědomí.

Závěrečná ustanovení

Tato Pravidla ruší Pravidla postupu při pronájmu obecních bytů v MČ Brno-Žabovřesky, které byly schváleny na IX. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Žabovřesky dne 14.12.2023.

Pravidla postupu při pronájmu bytů v majetku Statutárního města Brna, městské části Brno-Žabovřesky nabývají účinnosti dne 1.10.2024.

Schváleno na XIV. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Žabovřesky, konané dne 12.09.2024

starosta
Mgr. Filip Leder v.r.