

„Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřeném městské části Brno-Židenice“

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/29. zasedání konaném dne 20. 6. 2017 schválilo „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“. Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/41. zasedání konaném dne 4. 9. 2018 pod bodem 339. schválilo úpravu textu (ZM7/4335). Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/18. zasedání konaném 16.6.2020, bod 99 schválilo úpravu textu. Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/21. zasedání konaném 10.11.2020, bod 90 schválilo úpravu textu. V návaznosti na uvedené úpravy jsou zpracována tato „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřeném městské části Brno-Židenice“.

Článek 1 Vymezení pojmů a kompetencí

- (1) **Běžné obecní byty** - byt v domě v majetku statutárního města Brna /dále jen města, či města Brna/, který nemá charakter bytu zvláštního určení, bytu sociálního a startovacího. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje městská část.
- (2) **Byty zvláštního určení** - byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (3) **Byty v celoměstském zájmu** - žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (4) **Sociální byty** - byty pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi s potřebou komplexní sociální podpory či pro žadatele s nízkými příjmy bez potřeby komplexní sociální podpory a byty dostupné. Žadatele o byt s potřebou komplexní sociální podpory eviduje město. Žadatelé o sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory budou vybíráni ze žadatelů o běžný obecní byt navrženými městskými částmi. O nájmu sociálních bytů rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem sociálního bytu, který tvoří přílohu č.1 těchto Pravidel.
- (5) **Startovací byty** - byty pro žadatele do 35 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 těchto Pravidel.
- (6) **Sdílené bydlení** - byty pro vymezené skupiny žadatelů. Podmínky provozování stanoví pro konkrétní případ město, ve svěřeném majetku městská část.
- (7) **Služební byty** - byty, jejichž nájem je vázán na výkon prací, zejména domovních prací. O nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.
- (8) **Nájemné** – výší nájemného dle těchto Pravidel se rozumí cena v Kč/m²/měsíc.

Článek 2 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 žadatele 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. 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 (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.
- (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) odstavce 2 musí být splněna před uzavřením nájemní smlouvy.

B. Byty zvláštního určení

- (1) Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o byt zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové), 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, anebo není nájemcem bytu na dobu neurčitou, nebo je nájemcem bytu, který je pro něj vzhledem k věku a zdravotnímu stavu nevyhovující, nebo nabídne uvolnění stávajícího obecního bytu, řešení doporučí vzhledem k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele sociální odbor,
 - c) je-li jiným státním příslušníkem, má na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky,
 - d) žádá-li žadatel o bezbariérový byt, musí jeho zdravotní stav nebo nezletilé dítě, které má v péči, vyžadovat dle vyjádření lékaře bydlení v bezbariérovém bytě, (má pohybové postižení vyžadující používání zdravotních pomůcek či zrakové postižení).
 - e) žádá-li žadatel o byt v domě s pečovatelskou službou, musí být poživitelem starobního důchodu nebo poživitelem invalidního důchodu a jeho zdravotní stav mu umožňuje bydlení v domě s pečovatelskou službou.
- (2) Nájemní smlouvu na pronájem bytu zvláštního určení lze uzavřít i s osobou, která není žadatelem, zapsaným v seznamu žadatelů, je-li zdravotně postižená nebo starší 70 let věku a užívá-li byt zvláštního určení po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství, je-li touto osobou manžel, bývalý manžel, registrovaný partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, nemá-li vlastní byt a žil s nájemcem ve společné domácnosti a nepřešel-li na ni nájem bytu ze zákona.
- (3) V případě pronájmu bytu žadateli, který má v péči nezletilé dítě, jehož zdravotní stav vyžaduje dle vyjádření lékaře bydlení v bezbariérovém bytě, je možno uzavřít nájemní smlouvu pouze na dobu 2 let s možností prodloužení do doby zletilosti dítěte. Po dosažení zletilosti je možno uzavřít nájemní smlouvu přímo s postiženou osobou.

C. Sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory

Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory, zda žadatel splňuje podmínky dle čl. 3 Statutu sociální bytu, který tvoří přílohu č. 1 těchto Pravidel.

D. Evidence žádosti

- (1) Žadatel na formuláři žádosti pravdivě vyplní všechny údaje. Městská část oznámí žadateli do 30 dnů, zda splnil podmínky pro pronájem bytu.
- (2) Změnu údajů žadatel písemně oznamuje městské části bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Městská část Brno-Židenice upravuje blíže způsob a podmínky evidence žádostí o byt následujícím způsobem:
 1. Žadatel je povinen podat žádost na formuláři/formulářích určených městskou částí Brno-Židenice. Žadatel je povinen vyplnit pravdivě všechny údaje a doložit požadované přílohy. Formuláře schválené RMČ Brno-Židenice (včetně pokynů a požadovaných příloh) jsou zveřejněny na webových stránkách městské části.
 2. Žadatel je povinen každoročně do 30.11. písemně oznámit městské části Brno-Židenice, zda na zařazení do evidence o běžný obecní byt pro příští kalendářní rok trvá, toto nemusí učinit v roce, kdy žádost podal. V případě, že žadatel oznámení městské části Brno-Židenice v uvedeném termínu nedoručí, bude ze seznamu žadatelů o běžný obecní byt k 31.12. vyřazen. Městská část Brno-Židenice žadatele o běžný obecní byt o tomto vyřazení ze seznamu žadatelů vyrozumí.
 3. Žádosti o běžný obecní byt v majetku statutárního města Brna svěřenému městské části Brno-Židenice se evidují na Odboru bydlení ÚMČ Brno-Židenice.
- (3) Město i městská část umožní podat žádost o byt elektronicky.

E. Vyřazení žádosti

- (1) Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů na základě rozhodnutí orgánu městské části, příslušného k rozhodování o pronájmu bytu, nebo orgánu města, příslušného k rozhodování o pronájmu bytu, z důvodu, že:
 - žadatel u městské části nesplnil podmínky pro pronájem běžného obecního bytu, nebo že žadatel u města nesplnil podmínky pro pronájem bytu zvláštního určení a sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory,
 - žadatel uvedl nepravdivé údaje,
 - žadatel neoznámil změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt,
 - nastaly skutečnosti, pro které by mu nemohl být pronajat byt,
 - nastaly skutečnosti dle Čl.2 D (2).2,
 - nepřijme bez vážných důvodů byt, nebo neuzavře nájemní smlouvu, s výjimkou žadatele o byt zvláštního určení, 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 s potřebou komplexní sociální podpory,
 - dluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil, s výjimkou žadatele o pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory.

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.

- (2) Rozhodnutí o vyřazení ze seznamu žadatelů o běžný obecní byt, včetně uvedení důvodu vyřazení, oznámí žadateli městská část, rozhodnutí o vyřazení ze seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory a o byt zvláštního určení, včetně uvedení důvodu vyřazení, oznámí žadateli město.

Článek 3

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. O přidělení bytu v majetku statutárního města Brna svěřeném městské části Brno-Židenice rozhoduje RMČ Brno-Židenice.
- (2) Kritéria musí mít písemnou formu a musí být schválena zastupitelstvem městské části a zveřejněna na úřední desce městské části.
Městská část je povinna zaslat kritéria městu na vědomí do 10 dnů po jejich schválení zastupitelstvem městské části.
- (3) Volný byt zveřejní městská část na úřední desce a na webových stránkách městské části a města Brna se základními podmínkami nájmu bytu (o podmínkách nájmu bytu v majetku statutárního města Brna svěřeném městské části Brno-Židenice rozhoduje RMČ Brno-Židenice) a s výzvou k podávání přihlášek žadateli zapsanými v seznamu žadatelů městské části. Z přihlášených žadatelů pak MČ provede výběr dle kritérií schválených zastupitelstvem městské části.
- (4) Městská část je povinna zveřejnit na webových stránkách městské části „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“, „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřeném městské části Brno-Židenice“, 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 může městská část v odůvodněných případech rozhodnout o pronájmu bytu mimo tato Pravidla. Bez předchozího souhlasu Rady města Brna 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 těchto Pravidel, byt je pro nájemce a příslušníky jeho domácnosti přiměřený a nájemné bude sjednáno ve stejné výši, jako u nově uzavíraných nájemních smluv.

Článek 4 Podmínky nájmu

- (1) O podmínkách nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, v souladu s těmito Pravidly.
- (2) Město, ve svěřeném majetku 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 (zejména rozsah oprav, postup v souladu s podmínkami pro nakládání s veřejnými prostředky a způsob kompenzace žadatelem vynaložených nákladů na opravy bytu) zveřejní městská část současně se zveřejněním nabídky bytu dle čl. 3 odst. 3 Pravidel, bude-li nabídka bytu vyvěšena. Městská část je povinna zkontrolovat, zda oprava byla provedena řádně a ve sjednaném rozsahu. Rada města Brna stanoví maximální výši uznatelných nákladů na provedení drobných prací pro případ jejich kompenzace nájemci. V městské části Brno-Židenice stanoví podmínky pronájmu konkrétního bytu RMČ Brno-Židenice, tyto podmínky budou zveřejněny současně se zveřejněním nabídky volného bytu k pronájmu. Postup při pronájmu bytu na opravu vlastním nákladem žadatele bude stanoven samostatnou Metodikou schválenou RMČ Brno-Židenice.
- (3) Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků

k nájemním smlouvám na pronájem bytů zvláštního určení, bytů sociálních, startovacích, prostupných a ve sdíleném bydlení, nesmí být nižší než 61,54 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 statutárního města Brna dle jednotlivých městských částí s mírou kapitalizace 1,7¹⁾ 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 roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.

Určení výše nájemného u nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám na pronájem běžného obecního bytu bude na rozhodnutí pronajímatele s tím, že nesmí být nižší než nájemné dosud sjednané. V městské části Brno-Židenice stanoví podmínky pronájmu konkrétního bytu RMČ Brno-Židenice.

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 smlouva musí obsahovat inflační doložku v textu smlouvy. V městské části Brno-Židenice stanoví podmínky pronájmu konkrétního bytu RMČ Brno-Židenice,

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.

V městské části Brno-Židenice stanoví podmínky pronájmu konkrétního bytu RMČ Brno-Židenice.

- (4) Nájemní smlouva, případně dodatek k nájemní smlouvě při prodlužování doby nájmu bytu, musí obsahovat závazek nájemce (společných nájemců) bytu 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 pronajímateli písemně doložit.

¹⁾ **Stanovení ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna – prosinec 2016, a to pro byty do 100 m² podlahové plochy navýšeného o inflaci**

Článek 5 Uvolněné byty

- (1) Městská část ohlásí městu volný byt nejpozději do 15 dnů po ohlášení správcem. 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.
- (2) Město má právo z důvodů hodných zvláštního zřetele (v celoměstském zájmu) obsadit nejvýše 10 % bytů z ročního průměru uvolněných bytů v dané městské části v předcházejících 3 letech.

Článek 6 Služební byty

- (1) O nájmu služebního bytu vázaného na výkon práce rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, pokud má městská část takový typ bytu určen.

- (2) Služební byty budou pronajímány zpravidla se závazkem výkonu domovníckých prací, na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku, nejdéle na dobu výkonu práce.

Článek 7

Byty poskytované v celoměstském zájmu

- (1) Rada města Brna může rozhodnout o pronájmu bytu v celoměstském zájmu a o podmínkách nájmu.
- (2) Přehled bytů poskytnutých v celoměstském zájmu bude předložen jedenkrát za půl roku Zastupitelstvu města Brna.

Článek 8

Slučování a rozdělování bytů

- (1) O sloučení či rozdělení bytů rozhoduje ve svěřeném majetku městská část, v nesvěřeném majetku město. Souhlas lze vydat jen ve výjimečných případech.
- (2) Souhlas města či městské části ke sloučení nebo rozdělení bytu nenahrazuje souhlas, případně vyjádření dotčených orgánů státní správy.

Článek 9

Postoupení nájemní smlouvy

- (1) Nájemci bytů v majetku města Brna 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 Brna či v majetku města Brna a jiné obce.
- (2) Nájemci bytů v majetku města Brna mohou využít pro tento účel webové stránky statutárního města Brna: <https://vymenabytu.brno.cz/vymena/>.

Článek 10

Společný nájem

Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může městská část, v nesvěřeném majetku město, uzavřít pouze 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 písm. A Pravidel pro pronájem běžného obecního bytu.

Článek 11

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 a bytů zvláštního určení. 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 a je povinna je průběžně aktualizovat, a to i v rámci Centrálního informačního systému města Brna.

- (3) Městské části mají 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) Městské části aktualizují průběžně údaje potřebné k vedení centrální evidence.
- (5) Městská část postupuje městu žádosti o pronájem bytu zvláštního určení.
- (6) Město Brno provádí kontrolu postupu městské části dle těchto Pravidel. Za tím účelem je oprávněno požadovat předložení veškerých dokladů a poskytnutí informací.

Článek 12

Prevence ztráty bydlení

- (1) Město i městská část postupují vůči nájemcům, kteří porušují povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy dle právních předpisů. Současně však činí vůči nájemcům kroky, které mohou předejít ztrátě bydlení.
- (2) Město, ve svěřeném majetku městská část, mohou 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. Určení výše nájemného bude na rozhodnutí pronajímatele.

Článek 13

Sdílené bydlení

- (1) Město, ve svěřeném majetku městská část, poskytuje vymezeným skupinám žadatelů bydlení formou sdíleného bydlení bytu k tomu určenému, pokud má městská část takový typ bytu určen.
- (2) Seznam žadatelů o sdílené bydlení je veden odděleně od seznamu žadatelů o byt, pokud má městská část takový typ bytu určen.
- (3) Kritéria výběru žadatelů a podmínky užívání schvaluje ve svěřeném majetku městská část, v nesvěřeném majetku Rada města Brna.

Článek 14

Společná a závěrečná ustanovení

- (1) V domech, které nebyly svěřeny městským částem, vykonává činnosti uvedené v čl. 6, 8, 9, 10 těchto Pravidel město. Byty v nich uvolněné pronajímá město ve smyslu čl. 1, odst. 2, 3, 4, 5, 6, 7 těchto Pravidel. Neurčí-li město nájemce, pronajme jej žadateli navrženému městskou částí, na jejímž území se uvolněný byt nachází, nebo již je postoupeno dispoziční právo, nerozhodne-li o pronájmu bytu mimo tato Pravidla.
- (2) Žádosti o byt podané před schválením těchto Pravidel se posoudí dle těchto Pravidel.
- (3) Toto úplné znění „Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřeném městské části Brno-Židenice“ schválené RMČ Brno-Židenice na 8/46. zasedání konaném dne 21.12.2020 nabývá účinnosti dnem schválení a nahrazuje dříve schválená „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřeném městské části Brno-Židenice“.

- (4) V případě nájmu bytu v domech financovaných z dotačního programu, případně pronájem bytu je realizován v rámci dotačního programu, musí být současně dodrženy podmínky daného dotačního programu. V případě rozporu Pravidel a podmínek dotačního programu, mají podmínky dotačního programu přednost před Pravidly.
- (5) Zmocnění Odboru bydlení ÚMČ Brno-Židenice (dále jen Odbor bydlení):
- Odbor bydlení se pověřuje evidencí, zpracováním a posuzováním žádostí a agendou s tímto spojenou.
 - Odbor bydlení se pověřuje veškerými administrativními úkony v souvislosti s těmito Pravidly.
 - Odbor bydlení se pověřuje osvědčováním zúžení nájmu, zúžením společného nájmu manželů a přechodu nájmu jako následků smrti nájemce v souladu s NOZ.
 - Odbor bydlení se pověřuje vydáváním souhlasu vlastníka se změnou nájemní smlouvy při změně jména, příjmení, při vzniku společného nájmu manželů, při zániku společného nájmu předložené notářsky ověřené dohody účastníků společného nájmu.
 - Odbor bydlení se pověřuje vydáváním souhlasu vlastníka se změnou nájemní smlouvy při nápravě chyb a zřejmých nesprávností v nájemní smlouvě.
 - Odbor bydlení se pověřuje přípravou výpovědi z nájmu bytu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovanou s užíváním bytu. Návrh výpovědi předloží Odbor bydlení bez zbytečného odkladu starostovi MČ Brno - Židenice k podpisu.
 - Odbor bydlení se pověřuje rozhodováním o vyřazení žadatelů ze seznamu žadatelů o běžný obecní byt z důvodu uvedených v čl. 2 písm. E odst. (1).

Příloha č. 1

STATUT SOCIÁLNÍHO BYTU

Článek 1 Vymezení pojmů

- (1) Sociálním bytem je byt v domě v majetku města Brna svěřeném či nesvěřeném městské části, který je určen pro bydlení
 - a) osob s potřebou komplexní sociální podpory, s nízkými příjmy, vyloučené z bydlení, jako jsou rodiny s dětmi, osoby přežívající venku, osoby opouštějící dětské domovy apod.,
 - b) osob bez potřeby komplexní sociální podpory, s nízkými příjmy, jako jsou rodiny s dětmi, senioři, matky samoživitelky apod.
- (2) Charakter sociálního bytu má i prostupný byt, byt pronajatý v rámci projektů Rapid re-housing a Housing-first.

Článek 2 Určení sociálního bytu

- (1) Rozhodnutím Rady města Brna bude stanoven každoročně počet bytů, které budou pronajaty městem jako sociální.
- (2) Městské části mají možnost navrhnout městu uvolněné byty, které podmínkám sociálního bytu vyhovují, resp. určí počet bytů, které v průběhu kalendářního roku nabídnou městu jako sociální, a to vždy do konce 1. čtvrtletí příslušného kalendářního roku.
- (3) Finanční prostředky na opravy těchto bytů budou poskytnuty z Fondu bytové výstavby či z prostředků ČR či EU. Investiční činnost a dispoziční právo k těmto bytům bude náležet městu, tzn., že Rada města Brna bude schvalovat nájemce, dobu a výši nájmu ke konkrétnímu bytu, bude rozhodovat i o event. prodloužení doby nájmu bytu, městská část pak bude uzavírat nájemní smlouvu a vykonávat správu bytu nacházejícího se ve svěřeném domě. Městská část zašle městu pro potřeby evidence jedno vyhotovení nájemní smlouvy a čtvrtletně hlášení o platbách nájemného včetně záloh na služby ke každému konkrétnímu sociálnímu bytu.
- (4) Rada města Brna se při určování sociálního bytu bude řídit pravidlem, že v rámci bytového domu by počet sociálních bytů neměl tvořit více než 20 % bytových jednotek, nejvíce však 8 bytů.
- (5) Určení bytu jako bytu sociálního může zrušit pouze Rada města Brna.

Článek 3 Žadatel o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory

- (1) Orgán města, příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory, kterými jsou:
 - a) je zletilý,
 - b) je-li cizím státním příslušníkem, má na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky. To se týká i jeho manžela/manželky.

- c) nemá uzavřenu nájemní smlouvu o nájmu bytu na dobu delší než šest měsíců; a dále žadatel ani jeho manžel(ka) nemá v ČR ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, ani není v jejich prospěch zřízeno věčné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáže, že je ze závažných důvodů nemohou užívat,
- d) získá osvědčení OSP MMB o potřebě komplexní sociální podpory,
- e) jeho průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,5násobek průměrné hrubé měsíční mzdy.
Pokud budou s žadatelem užívat sociální byt další osoby, doloží žadatel, že průměrný čistý měsíční příjem jeho domácnosti v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl
 1. 0,8násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
 2. 0,9násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
 3. 1,0násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
 4. 1,2násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 členy,
 5. 1,5násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 6 a více členy.

Bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem osoby s vymezenými příjmy, nebo čistý měsíční příjem její domácnosti porovnáván s průměrnou hrubou měsíční mzdou za minulý kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou hrubou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok.

Do příjmů se nezapočítávají dávky poskytnuté z důvodu zdravotního stavu žadateli či členu jeho domácnosti /dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách-příspěvek na péči, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením, ve znění pozdějších předpisů, -příspěvek na mobilitu/.

- (2) Bez ohledu na výši příjmů dle odst. (1) písm. e) bude do seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory zapsán žadatel pobírající dávky hmotné nouze, pokud splňuje podmínky dle písm. a-d).

Článek 4 **Žadatel o sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory**

- (1) Sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory pronajme město žadatelům navrženým městskými částmi ze žadatelů o běžný obecní byt, kteří splňují podmínky pro pronájem běžného obecního bytu a podmínku dle čl. 3 odst. (1) písm. e) Statutu sociálního bytu.
- (2) Podmínky výběru žadatelů stanoví Rada města Brna.

Článek 5 **Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu**

- (1) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 roku s možností dalšího prodloužení- vždy maximálně o 1 rok. Výše nájemného za pronájem sociálních bytů u nově uzavíraných nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být nižší než 61,54 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.
- (2) Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory bude obsahovat:
 - a) ujednání o neudělení souhlasu k podnájemní smlouvě,
 - b) ujednání, že další osoby, s výjimkou osob blízkých, do společné domácnosti je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,

- c) závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti pořízeného na náklady města,
 - d) povinnost nájemce oznámit městu ke 31. 12. příslušného kalendářního roku výši jeho příjmů a příjmů členů jeho domácnosti,
 - e) závazek nájemce spolupracovat s městskou částí, příp. městem či městskou částí pověřenými subjekty poskytujícími nájemci komplexní sociální podporu a závazek nájemce, že umožní vstup sociálního pracovníka nebo pracovníka bytové správy za účelem kontroly, že byt je užíván řádně, dle potřeby, maximálně však 1x týdně.
 - f) souhlas nájemce s tím, že příjemcem dávek státní sociální podpory na bydlení bude přímo pronajímatel, bude-li to pronajímatel požadovat,
 - g) ujednání, že pronajímatel nepožaduje složení jistoty ani jinou finanční spoluúčast nájemce,
 - h) souhlas nájemce se zapojením do programu prevence ztráty bydlení,
 - i) závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu na adresu pronajatého sociálního bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; nesplnění tohoto závazku nájemcem je důvodem pro odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.
- (3) Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu bez potřeby komplexní sociální podpory bude obsahovat ujednání pod odst. 2, písm. a-d), g), h), i).
- (4) Po dobu, po kterou bude byt pronajímán jako sociální, poskytne město městské části kompenzaci rozdílu mezi nájemným uplatňovaným MČ za pronájem obecních bytů pro příslušné katastrální území, po odečtení slev na nájemném, jsou-li městskou částí poskytovány, a nájemným ze sociálních bytů.
- (5) Kompenzace bude poskytnuta z rozpočtu města Brna na základě žádosti MČ, která vyčíslí její výši za předchozí kalendářní rok. Žádost MČ předloží Bytovému odboru MMB do 31. 1. následujícího kalendářního roku.

Článek 6

Prodloužení doby nájmu

- (1) O prodloužení doby nájmu bytu rozhodne Rada města Brna.
- (2) Nájemní smlouvu lze opakovaně prodlužovat, pokud
- nájemce řádně plní povinnosti vyplývající z nájmu sociálního bytu,
 - nájemce splňuje podmínku dle čl. 3 odst. 1 písm. c), e) tohoto Statutu.

Nesplňuje-li nájemce podmínku o výši příjmů dle čl. 3 odst. 1 písm. e) tohoto Statutu, může Rada města Brna rozhodnout o tom, že byt ztrácí charakter sociálního bytu a bude nadále pronajímán jako běžný obecní byt nebo o tom, že nájemci bude v celoměstském zájmu poskytnut běžný obecní byt.

Nezruší-li Rada města Brna charakter sociálního bytu a nebude-li možno poskytnout nájemci v celoměstském zájmu jiný byt, může Rada města Brna prodloužit dobu nájmu. Výše nájemného bude stanovena jako za běžný obecní byt. Sníží-li se za dobu trvání nájemního vztahu příjem nájemce a členů domácnosti na stanovený limit, při dalším prodloužení se výše nájemného opět upraví na výši nájemného platného v té době pro sociální byt.

- (3) Nájemní smlouvu nelze prodloužit, pokud
- nájemce porušuje povinnosti nájemce zejména tím, že v průběhu trvání nájemního vztahu dosáhl jeho dluh na nájemném z bytu a za plnění poskytovaná s užíváním bytu více než trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebo
 - nájemce sociálního bytu s komplexní sociální podporou přestal spolupracovat se subjektem poskytujícím nájemci komplexní sociální podporu a byl-li z tohoto důvodu vyřazen ze sociálního programu sociálního bydlení nebo
 - nájemce bez vážných důvodů odmítne byt nabídnutý v celoměstském zájmu nebo neuzavře nájemní smlouvu.

Takovému nájemci nebude pro vyklizení sociálního bytu poskytnut jiný byt.

Článek 7 Výběr nájemce bytu

- (1) Výběr nájemce sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory bude proveden dle kritérií určujících míru potřebnosti žadatele a způsobem schváleným Radou města Brna a na základě sociálního šetření provedeného Odborem sociální péče MMB.

Výběr nájemce sociálního bytu bez potřeby komplexní sociální podpory bude proveden dle kritérií schválených Radou města Brna ze žadatelů navržených městskými částmi po vyhlášení výběrového řízení na pronájem sociálního bytu městem.

- (2) Nájemce sociálního bytu schvaluje Rada města Brna.
- (3) Dosavadní sociální byty budou postupně městem uvolňovány a zařazovány do kategorie sociálních bytů (s podporou) ve smyslu těchto Pravidel, případně doplňovány o komplexní sociální podporu.

Článek 8 Prostupné byty

- (1) Prostupný byt je sociálním bytem s komplexní sociální podporou a omezenou dobou nájmu maximálně 3 roky.
- (2) Podmínky pronájmu bytu a kritéria výběru žadatelů určí Rada města Brna.
- (3) Žadatel musí splňovat podmínky dle čl. 3 tohoto Statutu.

Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem obecního bytu v městské části Brno-Židenice

Čl. I

Obecná ustanovení

1. Městská část provádí výběr žadatelů o běžný obecní byt podle kritérií a způsobem určeným městskou částí v souladu s „Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“, jejichž úpravu schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/17. zasedání konaném 14.5.2024, bod 53.
2. Kritéria musí mít písemnou formu a musí být schválena zastupitelstvem městské části a zveřejněna na úřední desce městské části.

Čl. II

Kritéria a způsob výběru

1. O výběru nejvhodnějšího žadatele o pronájem bytu rozhoduje Rada městské části Brno-Židenice na základě získaného (přiděleného) počtu bodů.
2. **Jedno nebo více nezletilých dětí ve vlastní péči žadatele** (bez ohledu na počet dětí) **3 body**
3. **Zdroj příjmů žadatele popř. jeho statut** (žadateli je přiznáno pouze nejvyšší bodové ohodnocení, body se nesčítají, u manželů/reg. partnerů se započte nejvyšší bodové ohodnocení, kterého jeden z nich dosáhne, body se nesčítají).

zaměstnání, podnikání	10 bodů
důchod	10 bodů
peněžitá pomoc v mateřství, rodičovský příspěvek, odměna pečující osobě (v případě, že se doba poskytování péče započítává jako náhradní doba pro účely důchodového pojištění), odměna pěstouna a podpora v nezaměstnanosti a při rekvalifikaci podle zák. č. 435/2004 Sb.	10 bodů
dávky hmotné nouze	1 bod
bez příjmu	0 bodů
student denního studia (SŠ, VOŠ, VŠ)	1 bod
4. **Důvody hodné zvláštního zřetele** **0-5 bodů**

Za důvody hodné zvláštního zřetele lze považovat sociální důvody, zdravotní důvody, jiný zájem obce u zaměstnanců státu, obce, veřejné správy, složek IZS, důvody stávajícího bydlení. Body za důvody hodné zvláštního zřetele může udělit Komise bydlení s uvedením odůvodnění do zápisu z příslušného jednání Komise bydlení.
5. **Doba trvání žádosti**

méně než 12 měsíců	0 bodů
12 - 23 měsíců včetně	1 bod
24 - 47 měsíců včetně	2 body
48 měsíců a více	3 body

6. Výměna stávajícího obecního bytu v rámci MČ Brno-Židenice

výměna dispozičně stejných bytů	1 bod
výměna dispozičně většího bytu za menší	3 body
výměna dispozičně menšího bytu za větší	1 bod

Dispoziční velikost je posuzována podle počtu obytných místností, jejichž součástí není kuchyně. Neposuzuje se podlahová plocha bytů.

Čl. III

Proces bodování

1. Rozhodným okamžikem pro doložení podkladů pro bodování je termín podání žádosti o pronájem konkrétního zveřejněného obecního bytu.
2. Návrh bodování před jednáním Komise bydlení připraví pracovníci Odboru bydlení, určený člen zastupitelstva pro bytovou politiku společně s předsedou, popř. místopředsedou Komise bydlení provedou kontrolu a správnost bodování.
3. V týdnu předcházejícímu jednání Komise bydlení budou v úředních dnech po dobu úředních hodin pro členy komise připraveny k nahlédnutí spisy jednotlivých přihlášených žadatelů o zveřejněné byty. Prohlížení spisů bude možné za přítomnosti určeného člena zastupitelstva pro bytovou politiku nebo pověřeného pracovníka samosprávy MČ Brno-Židenice.
4. Na jednání Komise bydlení mohou být jednotlivým vhodným žadatelům o zveřejněný byt přiděleny body v kritériu „Důvody hodné zvláštního zřetele“, jejichž přidělení bude zdůvodněno v zápisu a následně bude dle bodů sestaveno pořadí uchazečů o jednotlivé zveřejněné byty.

Čl. IV

Závěrečná ustanovení

1. Tato kritéria ruší „Kritéria pro výběr žadatelů o pronájem obecního bytu v MČ Brno-Židenice“, jejichž aktualizace byla schválena na 16. zasedání ZMČ Brno-Židenice konaném dne 23.6.2021.
2. Tato kritéria byla schválena na 10. zasedání ZMČ Brno-Židenice konaném dne 19.6.2024.
3. Tato kritéria nabývají účinnosti dne 1. 9. 2024.

Ing. Petr Kunc v. r.
starosta