

Pravidla pronájmu bytů svěřených do správy MČ Brno-Slatina

(dále jen „Pravidla“)

Preamble

V souladu s Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen „Pravidla SMB“) schválenými Zastupitelstvem města Brna schválilo Zastupitelstvo MČ Brno-Slatina tato Pravidla, která upravují postup přidělování bytů v majetku statutárního města Brna v domech svěřených MČ Brno-Slatina do její správy Statutem města Brna.

Článek 1

Základní ustanovení

- 1.1. Žadatel, který má zájem o pronájem bytu, vyplní pravdivě všechny údaje uvedené v žádosti o byt. Jejich případné změny oznamuje žadatel bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
- 1.2. Bytový odbor Úřadu MČ Brno-Slatina (dále jen „Bytový odbor“) oznámí žadateli zpravidla písemně do 30 dnů po obdržení kompletní žádosti o byt, že byl do Seznamu žadatelů o byt (dále jen „Seznam“) zapsán.
- 1.3. „Žádost o byt“, „Oznámení změn údajů v žádosti o byt“, „Registrační lístek“ nebo „Prolongace žádosti o byt“ podává žadatel na předepsaných tiskopisech a doručuje na podatelnu Úřadu MČ Brno-Slatina nebo přímo Bytovému odboru. Žadatel je oprávněn podat „Žádost o byt“ na předepsaném tiskopisu elektronicky.
- 1.4. Bytový odbor eviduje při splnění podmínek v těchto pravidlech:
 - a) **Seznam žadatelů o byt** - žadatelé, kteří mají zájem o pronájem obecního bytu v MČ,
 - b) **Registr** - schválení žadatelé ze Seznamu, u kterých se předpokládá přidělení bytu v daném roce,
 - c) **Registr II** - zájemci, kteří jsou nájemci obecního bytu a žádají o jiný byt za podmínky uvolnění stávajícího bytu.
- 1.5. Každý žadatel zapsaný do Seznamu oznamuje každoročně v období **od 1.1. do 30.11.**, zda na své žádosti o byt pro následující kalendářní rok trvá (tzv. prolongace). Nemusí tak učinit v roce, ve kterém žádost o byt podal.

Článek 2

Seznam žadatelů o byt

- 2.1. Seznam žadatelů o byt je seznam všech žadatelů o pronájem bytů svěřených do správy MČ Brno-Slatina včetně žadatelů o sociální byty, kteří splňují podmínky pro zapsání do tohoto Seznamu.

- 2.2. Bytový odbor posoudí žádost o obecní byt, zda žadatel splňuje tyto podmínky pro pronájem bytu:
- a) je zletilý,
 - b) žadatel ani jeho manžel/ka v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáže, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat,
 - c) je-li jiným státním příslušníkem, musí mít na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území ČR,
 - d) je-li v rozvodovém řízení, i když dosud nedošlo k vypořádání společného jmění manželů k bytovému či rodinnému domu nebo bytu a řešení doporučí Odbor sociální péče MMB nebo ÚMČ. Podmínka dle písm. b) musí být splněna před uzavřením nájemní smlouvy,
- 2.3. Ze Seznamu bude žadatel bez zbytečného odkladu vyřazen a následně Bytovým odborem vyrozuměn o důvodech vyřazení, a to písemně, v případech:
- a) užívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení,
 - b) 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,
 - c) dluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil,
 - d) uvede-li nepravdivé údaje,
 - e) neoznámí-li změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt,
 - f) neoznámí-li v termínu, že na žádosti o byt nadále trvá (tzv. prolongace),
 - g) nepřijme-li bez vážných důvodů nabízený byt,
 - h) je-li mu pronajat byt některou městskou částí či městem,
- 2.4. Žadatel zapsaný do Seznamu je ohodnocen Bytovým odborem počtem bodů podle stanovených kritérií. Žadatelé jsou seřazeni podle bodového ohodnocení. Při rovnosti dosažených bodů rozhoduje o vyšším místě žadatele nejprve trvalý pobyt ve městě Brně, a poté dřívější datum podání žádosti o byt.
- 2.5. Body se přepočítávají vždy k datu 1.1. příslušného kalendářního roku, nestanoví-li Rada jiné datum.
- 2.6. Kritéria bodového ohodnocení žadatele zapsaného do Seznamu:

Délka podání žádosti o byt	+ 2 body za každý kalendářní rok, včetně roku podání
Trvalý pobyt ve městě Brně	+ 6 bodů
Počet dětí	+ 1 bod za každé dítě, maximálně však + 3 body
Uzavření manželství nebo registrovaného partnerství	+ 1 bod
Přiznání starobního důchodu	+ 1 bod
Žádost o byt podaná pouze v MČ Brno-Slatina	+ 3 body
Důvod hodný zvláštního zřetele	- 3 body

Článek 3

Pronájem bytu

- 3.1. Bytová komise navrhuje Radě žadatele do Registru I, a to každoročně nejpozději do 28.02. ze Seznamu dle stupně naléhavosti bytové potřeby žadatele. Stupeň naléhavosti bytové potřeby žadatele se určuje bodovým ohodnocením dle kritérií uvedených v těchto Pravidlech.
- 3.2. Se žadatelem v Registru I je Bytová komise oprávněna provést osobní pohovor, ke kterému je žadatel povinen se dostavit. V případě, že se žadatel k osobnímu pohovoru nedostaví, může být dán důvod k odebrání bodů v souladu s kritérii vymezenými těmito Pravidly.
- 3.3. Registr I schvaluje každoročně Rada a je tvořen 20 žadateli ze Seznamu s nejvyšším počtem bodů pro daný kalendářní rok, nestanoví-li Rada na další kalendářní rok jiný počet žadatelů.
- 3.4. Úřad MČ Brno-Slatina zveřejní žadatele schválené v Registru I na úřední desce a webových stránkách MČ po dobu 30 dnů.
- 3.5. V případě zvýšeného počtu uvolněných bytů během kalendářního roku nad počet žadatelů v Registru I může Rada tento Registr I o další žadatele rozšířit, a to stejným způsobem.
- 3.6. Na základě osobního pohovoru a dostupných podkladů doporučí Bytová komise Radě budoucího nájemce bytu a jednoho náhradníka. O přidělení konkrétního bytu žadateli rozhoduje Rada. Žadatel nemá právní nárok na přidělení bytu. Pronajímatel 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 a výše jejich limitů, stanoví Rada MČ. Pronajímatel zkontroluje, zda oprava byla provedena řádně a ve sjednaném rozsahu. Rada stanoví maximální výši uznatelných nákladů na provedení drobných prací.
- 3.7. Kritériem výběru budoucího nájemce je v pořadí:
 1. velikost a charakteristika bytu,
 2. aktuální bytová potřeba,
 3. dřívější datum podání žádosti o byt.
- 3.8. V případě uvolněného bytu, který nebude vhodný pro žadatele z Registru, lze postupovat způsobem uvedeným v čl. 5 Pravidel (vyjma ust. 5.3. a 5.6.).

Článek 4

Registr II

- 4.1. Registr II je seznam žadatelů, kteří jsou nájemci bytu svěřeného do správy MČ Brno-Slatina a žádají o jiný byt za podmínky uvolnění stávajícího bytu dle Pravidel SMB.
- 4.2. Seznam žadatelů eviduje bytový odbor Úřadu MČ Brno-Slatina podle dřívějšího data podání žádosti, splňující podmínky pro zařazení do Registru II.
- 4.3. Do Registru II se zaeviduje žadatel, tj. nájemce bytu svěřeného do správy MČ Brno-Slatina, pro kterého je vzhledem k finanční a sociální situaci nebo k věku či zdravotnímu stavu stávající nájemní byt nevyhovující, a nabídne MČ jeho uvolnění ve smyslu čl. 2 bod A. odst. 1 písm. c) Pravidel SMB.
- 4.4. Žadatel podává žádost prostřednictvím vyplněného formuláře „Žádost o pronájem bytu pro stávající nájemce“. Žádost se nemusí každoročně prolongovat.
- 4.5. Bytová komise je oprávněna pozvat si žadatele na osobní pohovor a vyzvat ho k doložení skutečnosti, že uvolňovaný byt je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo k věku či zdravotnímu stavu žadatele (člena jeho domácnosti) nevyhovující. O přidělení vhodného bytu žadateli rozhoduje Rada za podmínky doporučení Odboru sociální péče nebo Bytové komise.
- 4.6. Zaevidováním nevzniká žadateli právní nárok na přidělení bytu.

Článek 5

Pronájem bytu s pohledávkou

- 5.1. Záměr přidělit byt s pohledávkou zveřejňuje Úřad MČ Brno-Slatina na úřední desce a webových stránkách MČ, a to způsobem stanoveným zákonem.
- 5.2. Žadatel, který splní podmínky pro zapsání do Seznamu a má zájem o konkrétní zveřejněný byt s pohledávkou, si osobně vyzvedne předepsaný tiskopis Registrační lístek na Bytovém odboru. Vyplněný tiskopis odevzdá žadatel v termínu zveřejnění záměru na podatelnu Úřadu MČ Brno-Slatina.
- 5.3. Žadatel musí prokázat (zpravidla písemným prohlášením do Registračního lístku), že je schopen celou pohledávku před podpisem nájemní smlouvy uhradit. S žadatelem bude uzavřena smlouva o postoupení pohledávky poté, co žadatel uhradí celou pohledávku. Po uzavření smlouvy o postoupení pohledávky bude s žadatelem uzavřena nájemní smlouva.
- 5.4. Bytová komise doporučí z přihlášených žadatelů Radě budoucího nájemce a případně jednoho náhradníka. O přidělení bytu s pohledávkou rozhoduje Rada.

- 5.5. Kritériem výběru budoucího nájemce v případě více žadatelů je v pořadí:
1. trvalý pobyt ve městě Brně,
 2. velikost a charakteristika bytu,
 3. aktuální bytová potřeba,
 4. dřívější datum podání žádosti o byt.
- 5.6. V případě, že se nepřihlásí žádný žadatel, bude byt nabídnut opět formou řádného zveřejnění. Nad rámec zveřejnění budou přímo osloveni (zpravidla elektronicky) žadatelé o byt schválení do Registru I. Záměr je možné zveřejnit i na úřední desce MMB. Rada je oprávněna rovněž rozhodnout o prominutí části pohledávky, případně podat návrh Zastupitelstvu MČ Brno-Slatina v případech, kdy není o prominutí pohledávky oprávněna rozhodnout.

Článek 6

Přidělení bytu ve zvláštních případech

- 6.1. Přidělit byt žadateli splňující podmínky pro zapsání do Seznamu nebo stávajícímu nájemci má právo kdykoliv během roku Rada městské části, pouze však s předchozím souhlasem Rady města Brna v případech:
- a) doporučení Odboru sociální péče Úřadu MČ Brno-Slatina nebo Bytové komise zejména z důvodu tíživé sociální nebo zdravotní situace žadatele,
 - b) při havarijních událostí nebo na základě rozhodnutí stavebního úřadu,
 - c) v mimořádném případě v rámci státního integračního programu Ministerstva vnitra ČR, který je zaměřen na pomoc azylantům při zajištění jejich začlenění do společnosti.

Článek 7

Výběr žadatelů o sociální byty

- 7.1. Sociální byt je byt v domě v majetku města Brna určený pro bydlení osob s nízkými příjmy. Charakter sociálního bytu určí město Brno.
- 7.2. Hospodaření se sociálními byty je upraveno Statutem sociálního bytu, který tvoří přílohu Pravidel SMB.
- 7.3. Žadatele, který má navíc zájem o sociální byt, eviduje Bytový odbor na základě vyplněné žádosti o byt. Tento žadatel o sociální byt musí navíc splnit podmínky stanovené Statutem sociálního bytu.
- 7.4. Rada vybírá a navrhuje městu Brnu na základě žádosti MMB příslušný počet žadatelů o sociální byty ze Seznamu.
- 7.5. Kritériem výběru těchto žadatelů o sociální byty je výše bodového ohodnocení ze Seznamu ve smyslu čl. 2.6. Pravidel.

Článek 8

Vymezení některých pojmů

- 8.1. **Pohledávkou** se ve smyslu těchto Pravidel rozumí souhrn dluhu na nájemném, zálohách na služby spojené s užíváním bytu, na vyúčtování těchto služeb, resp. dluhu z bezdůvodného obohacení vzniklého v souvislosti s užíváním bytu, popř. z titulu náhrady škody způsobené na domě, bytě nebo jeho vybavení a příslušenství (zejména úrok z prodlení, poplatky z prodlení, smluvní pokuta, náklady řízení) spojeného s přidělováním bytem. Pohledávku spravuje Bytový odbor.
- 8.2. **Aktuální bytovou potřebou** se rozumí souhrnné posouzení aktuálního rodinného stavu, počtu a způsobu péče o dítě či děti, stupně naléhavosti, sociální, zdravotní a majetkové situace žadatele.
- 8.3. **Velikostí a charakteristikou bytu** se rozumí výměra bytu s přihlédnutím k počtu osob, které budou předmětný byt užívat, vlastnosti a dispozice bytu, jeho vybavenost a umístění bytu v domě.
- 8.4. **Dítětem** se rozumí osoba, která v době podání žádosti o byt nedosáhla věku 18 let, žije s žadatelem v rodinné domácnosti a žadatel je rodičem této osoby, případně tato osoba byla žadateli svěřena do jeho výchovy na základě rozhodnutí soudu. Dověšením zletilosti dítěte se přidělené body odečítají.
- 8.5. **Trvalý pobyt ve městě Brně**
 - a) ve smyslu těchto Pravidel se rozumí trvalý pobyt žadatele na území města Brna, a to v objektu, který je označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci,
 - b) doloží-li žadatel, který je evidovaný s trvalým pobytem na adrese sídla ohlašovny, tzv. úřední adrese Brno, Husova 5, oprávněnost užívání bytu nebo domu (např. nájemní smlouvou trvající déle, než jeden rok) ve městě Brně, může Bytová komise tomuto žadateli přidělit body jako žadateli s trvalým pobytem ve městě Brně. Podmínkou je prokazatelné užívání výše uvedeného objektu.
- 8.6. **Bytem** se rozumí dle těchto Pravidel běžný obecní byt a běžný obecní byt s pohledávkou, který byl uvolněn bývalým nájemcem.
- 8.7. **Důvod hodný zvláštního zřetele** je vážný důvod, jako např. absence žadatele u osobního pohovoru při sestavování Registru I nebo včasné nedodání požadovaných dokladů, na výzvu bytové komise, nedostatečný či neprokazatelný příjem k pokrytí úhrady nájemného, hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky stávající nájemní smlouvy.

- 8.8. **Směny bytu** mohou zájemci realizovat prostřednictvím celobrněnské aplikace na adrese <https://vymenabytu.brno.cz/vymena/>

Článek 9

Závěrečná ustanovení

- 9.1. Tato Pravidla byla schválena usnesením Zastupitelstva MČ Brno-Slatina dne 24.06. 2021 a nabývají účinnosti dne 01.07. 2021.
- 9.2. Tato Pravidla nahrazují dosavadní Pravidla pro přidělování obecních bytů v domech svěřených MČ Brno-Slatina do její správy Statutem města Brna schválená Zastupitelstvem MČ Brno-Slatina dne 21.09.2017, která jsou platná do dne 30.06.2021.

.....	
Jiří Ides starosta MČ Brno-Slatina	PhDr. Martin Krytinář místostarosta MČ Brno-Slatina