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, Z9/27 ze dne 10.06.2025 schválilo Zastupitelstvo městské části Brno-Žabovřesky na XIX. zasedání dne 11.09.2025 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 věcné 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 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 městkou částí Brno-Žabovřesky, je městskou částí Brno-Žabovřesky zveřejněn na úřední desce městské části Brno-Žabovřesky, na webových stránkách městské části Brno-Žabovřesky: www.brno.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.). Pro tyto opravy je dle Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna stanoven limit cen jak pro jednotlivé položky oprav, tak i limit v Kč/m^2 celkové plochy bytu, který představuje maximální výši uznatelných nákladů na provedení oprav pro případ jejich kompenzace nájemci. V případě, že nájemce provede opravy s vyššími náklady, než je stanoven limit, pak k vyšším nákladů, pro účely kompenzace nebude přihlíženo. Základní podmínky pronájmu bytu na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele budou zveřejněny současně se zveřejněním nabídky bytu, po předchozím odsouhlasení Radou městské části Brno-Žabovřesky.
Pronajímatel následně zkontroluje, zda byla oprava provedena řádně a ve sjednaném rozsahu.

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 peněžité 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 peněžité 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 peněžité 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 může městská část uzavřít se stávajícím nájemcem 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 15 let ve společné domácnosti, jsou po tuto dobu evidováni u pronajímatele a splňují podmínky dle Čl. 2 stati. A Pravidel pro pronájem běžného bytu.

Se společnými nájemci bude poté uzavřena nová nájemní smlouva, která nahradí tu stávající, s tím, že doba pronájmu bude sjednána na dobu určitou, maximálně dvou let, s možností opakovaného prodlužování doby pronájmu městskou částí pokud:

- všichni nájemci splňují podmínky pro pronájem běžného obecního bytu dle čl. 2 stati A „Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna"
- byt je pro nájemce a příslušníky jejich domácnosti přiměřený
- nájemné bude sjednané na základě rozhodnutí Rady městské části Brno-Žabovřesky

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 XIV. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Žabovřesky dne 12.09.2024.

Pravidla postupu při pronájmu bytů v majetku Statutárního města Brna, městské části Brno-Žabovřesky nabývají účinnosti dne 1.10.2025.

Schváleno na XIX zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Žabovřesky, konané dne 11.09.2025

starosta
Mgr. Filip Leder v.r.