

Statutární město Brno, městská část Brno-střed

**PRAVIDLA PRO PRODLUŽOVÁNÍ NÁJEMNÍCH
VZTAHŮ K BYTŮM**



Směrnice č.: 43
Vydání č.: 1
Účinnost: 07.05.2018

Martin Landa, v.r.
starosta MČ Brno-střed

Vydal/schválil: Rada městské části Brno-střed
189. schůze RMČ BS, usnesením RMČ/2018/189/51
Dne: 07.05.2018
Zpracovatel: Mgr. Dana Vernerová, vedoucí Odboru bytového ÚMČ BS
Mgr. Kamila Kotulanová, právnick Odboru bytového ÚMČ BS
Mgr. Marta Vlachová, právnick Odboru bytového ÚMČ BS

Tato směrnice je závazná pro: Odbor bytový Úřadu městské části Brno-střed

Projednáno v orgánech:

44. zasedání Komise legislativní a organizační RMČ BS dne 28.03.2018, usnesením č. KLO.44.04, č. KLO.44.05, č. KLO.44.06 a č. KLO.44.07
43. zasedání Komise legislativní a organizační RMČ BS dne 07.03.2018, usnesením č. KLO.43.04
71. zasedání Komise bytové RMČ BS dne 08.02.2018, usnesením č. 71.8.9.

Osoba pověřená výkladem: Mgr. Dana Vernerová,
vedoucí Odboru bytového ÚMČ BS
Četnost kontroly aktuálnosti: ročně
Osoba pověřená kontrolou aktuálnosti: Mgr. Kamila Kotulanová,
právnick Odboru bytového ÚMČ BS

Související vnitřní předpisy:
nejsou

Historie změn:

Datum	Číslo vydání	Strana	Článek	Stručný popis změny

Odkaz na předešlá vydání:
nejsou

Související záznamy a formuláře:
Žádost o prodloužení nájemní smlouvy
Výslovný souhlas

Zrušovací ustanovení:

Tato směrnice ruší Pravidla pro prodlužování nájemních vztahů k bytům, účinná od 13.02.2014, schválená 117. RMČ BS konanou dne 12.02.2014 usnesením č. 217.59.

Článek 1

Účel směrnice

- (1) Tato směrnice upravuje pravidla pro prodlužování nájemních vztahů sjednaných na dobu určitou k bytům v domech svěřených městské části Brno-střed.
- (2) Odbor bytový Úřadu městské části Brno-střed předkládá v souladu s touto směrnicí materiály týkající se prodlužování nájemních vztahů k projednání Komisi bytové Rady městské části Brno-střed a následně Radě městské části Brno-střed.
- (3) O případných výjimkách z této směrnice může rozhodnout pouze Rada městské části Brno-střed.

Článek 2

Vymezení zkratk a pojmů

- (1) Pro účely této směrnice se stanovují následující zkratky:
 - a) MČ BS - statutární město Brno, městská část Brno-střed,
 - b) RMČ BS - Rada městské části Brno-střed,
 - c) komise bytová - Komise bytová RMČ BS.
- (2) Pro účely této směrnice se rozumí:
 - a) nájemným - nájemné a/nebo zálohy na plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb a/nebo nedoplatky z vyúčtování záloh na tato plnění nebo souvisejících služeb, není-li dále stanoveno jinak,
 - b) příslušenstvím - poplatky z prodlení a dále úroky z prodlení zákonné či smluvní,
 - c) náklady řízení - veškeré náklady statutárního města Brna, městské části Brno-střed pravomocně přiznané v rámci soudního vymáhání nájemného a příslušenství a soudního vyklizení bytu (např. náklady řízení nalézacího, vykonávacího a exekučního),
 - d) datem předložení k projednání do komise bytové - datum přípravy podkladu (zpravidla důvodové zprávy a návrhu usnesení) ze strany Odboru bytového Úřadu městské části Brno-střed pro účely následného projednání v komisi bytové,
 - e) samosprávnými orgány MČ BS - Komise bytová RMČ BS a Rada městské části Brno-střed.

Článek 3

Podmínky prodloužení nájemního vztahu na 2 roky, popř. na dobu neurčitou

- (1) Samosprávným orgánům MČ BS bude navrženo prodloužení nájemního vztahu na 2 roky v případě, že:
 - a) po dobu užívání bytu/ů svěřeného/ých do správy MČ BS (max. však 1 rok zpětně před datem předložení k projednání do komise bytové) nájemce hradí nájemné řádně a včas nebo měl max. 3 platby nájemného v prodlení a
 - b) nájemce zároveň nemá vůči MČ BS k datu předložení k projednání do komise bytové dluh na nájemném, příslušenství či nákladech řízení.

Při současném splnění podmínek uvedených v písm. a) a b) shora bude samosprávným orgánům MČ BS navrženo prodloužení nájemního vztahu uzavřením nájemní smlouvy, popř. dodatku k nájemní smlouvě na 2 roky s tím, že poslední den schválené prodloužené doby určité nájmu bytu bude zpravidla připadat na poslední den příslušného měsíce, v němž by jinak ony dva roky uplynuly, s výjimkou případu, kdy prodloužení nájemního vztahu

na dobu určitou vyplývá z rozhodnutí, příp. doporučení jiného subjektu než RMČ BS, příp. není-li stanoveno právními předpisy jinak.

- (2) Pokud od 13.02.2014 došlo či dojde k prodloužení nájemního vztahu na 2 roky dvakrát bezprostředně po sobě, potom při dalším rozhodování o prodloužení nájemního vztahu a při splnění podmínek prodloužení nájemního vztahu na 2 roky, stanovených v odst. (1) shora, bude samosprávným orgánům MČ BS navrženo prodloužení nájemní smlouvy, popř. dodatku k nájemní smlouvě na dobu neurčitou.

Článek 4

Podmínky prodloužení nájemního vztahu na 1 rok

- (1) Samosprávným orgánům MČ BS bude navrženo prodloužení nájemního vztahu na 1 rok v případě, že:
- a) po dobu užívání bytu/ů svěřeného/ých do správy MČ BS (max. však 1 rok zpětně před datem předložení k projednání do komise bytové) nájemce nehradí nájemné řádně a včas, tj. nájemce měl, popř. má max. 3 platby nájemného v prodlení a zároveň nájemce má vůči MČ BS k datu předložení k projednání do komise bytové dluh na nájemném, příslušenství či nákladech řízení max. ve výši pětinásobku součtu posledního splatného měsíčního nájemného a měsíční zálohy na plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb, nebo
 - b) po dobu užívání bytu/ů svěřeného/ých do správy MČ BS (max. však 1 rok zpětně před datem předložení k projednání do komise bytové) nájemce nehradí nájemné řádně a včas, tj. nájemce měl, popř. má více než 3 platby nájemného v prodlení a zároveň nájemce má vůči MČ BS k datu předložení k projednání do komise bytové dluh na nájemném, příslušenství či nákladech řízení max. ve výši pětinásobku součtu posledního splatného měsíčního nájemného a měsíční zálohy na plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb, popř. nemá vůči MČ BS k datu předložení k projednání do komise bytové dluh na nájemném, příslušenství či nákladech řízení.

Při splnění podmínek uvedených v písm. a) nebo b) shora bude samosprávným orgánům MČ BS navrženo prodloužení nájemní vztahu uzavřením nájemní smlouvy, popř. dodatku k nájemní smlouvě na 1 rok s tím, že poslední den schválené prodloužené doby určité nájmu bytu bude zpravidla připadat na poslední den příslušného měsíce, v němž by jinak onen jeden rok uplynul, s výjimkou případu, kdy prodloužení nájemního vztahu na dobu určitou vyplývá z rozhodnutí, příp. doporučení jiného subjektu než RMČ BS, příp. není-li stanoveno právními předpisy jinak.

- (2) Pokud RMČ BS rozhodne o prodloužení nájemního vztahu dle odst. (1) shora, bude s nájemcem uzavřena nájemní smlouva, popř. dodatek k nájemní smlouvě, které budou obsahovat ujednání smluvních stran o uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti, přičemž náklady spojené se sepsáním notářského zápisu uhradí nájemce.
- (3) Pravidlo uvedené v odst. (2) shora neplatí v případě, že:
- a) po dobu užívání bytu/ů svěřeného/ých do správy MČ BS (max. však 1 rok zpětně před datem předložení k projednání do komise bytové) nájemce nehradí nájemné řádně a včas, tj. nájemce měl max. 3 platby nájemného v prodlení a zároveň nájemce nemá vůči MČ BS k datu předložení k projednání do komise bytové dluh na nájemném a dluh na příslušenství či nákladech řízení nepřevyšuje částku 3.500,- Kč, nebo

- b) po dobu užívání bytu/ů svěřeného/ých do správy MČ BS (max. však 1 rok zpětně před datem předložení k projednání do komise bytové) nájemce nehradí nájemné řádně a včas, tj. nájemce měl více než 3 platby nájemného v prodlení, max. však 6 plateb nájemného v prodlení a zároveň nájemce nemá vůči MČ BS k datu předložení k projednání do komise bytové dluh na nájemném a dluh na příslušenství či nákladech řízení nepřevyšuje částku 3.500,- Kč, popř. nemá vůči MČ BS k datu předložení k projednání do komise bytové dluh na nájemném, příslušenství či nákladech řízení.

Při splnění podmínek uvedených v písm. a) nebo b) shora bude samosprávným orgánům MČ BS navrženo prodloužení nájemního vztahu uzavřením nájemní smlouvy, popř. dodatku k nájemní smlouvě na 1 rok s tím, že poslední den schválené prodloužené doby určité nájmu bytu bude zpravidla připadat na poslední den příslušného měsíce, v němž by jinak onen jeden rok uplynul, s výjimkou případu, kdy prodloužení nájemního vztahu na dobu určitou vyplývá z rozhodnutí, příp. doporučení jiného subjektu než RMČ BS, příp. není-li stanoveno právními předpisy jinak.

Článek 5

Další podmínky prodloužení nájemního vztahu

- (1) Ve všech případech, kdy RMČ BS rozhodne o prodloužení nájemního vztahu, budou nájemci stanoveny v rozhodnutí zejména tyto podmínky:
- a) podmínka úhrady závazků vůči MČ BS souvisejících s užíváním bytu/ů před podpisem nájemní smlouvy, popř. dodatku k nájemní smlouvě,
 - b) podmínka podpisu nájemní smlouvy, popř. dodatku k nájemní smlouvě se stanovením lhůty podpisu,
 - c) podmínka prokázání provedení změny trvalého bydliště nájemce na adresu domu, v němž se nachází byt, k němuž má být uzavřena nájemní smlouva či dodatek k nájemní smlouvě, a to před podpisem nájemní smlouvy, popř. dodatku k nájemní smlouvě, a to pouze v případě, že závazek změny trvalého bydliště vyplývá z již uzavřené nájemní smlouvy, popř. z dodatku k nájemní smlouvě,
 - d) popř. podmínka uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.

Všechny podmínky shora uvedené musí být splněny zpravidla nejpozději do posledního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo o prodloužení nájemního vztahu rozhodnuto RMČ BS. V případě nesplnění některé z podmínek ve stanoveném termínu bude bývalý nájemce považován za neoprávněného uživatele bytu a bude vůči němu postupováno dle platné „Směrnice na evidenci a vymáhání pohledávek za nájemci či uživateli bytů a nebytových prostor v domech svěřených městské části Brno-střed“, příslušných právních předpisů, popř. bude uplatněn (tam, kde je sjednán) notářský zápis se svolením k vykonatelnosti jako exekuční titul.

- (2) Při prodlužování nájemních vztahů k bytům bude vždy přihlíženo k dodržování povinností vyplývajících z nájmu bytu/ů, k dodržování Zásad řádného užívání bytu v domech svěřených MČ BS a k tomu, zda nedochází či nedocházelo např. k porušování pravidel obvyklých pro chování v domě, neoprávněnému podnajíání bytu, neužívání bytu nájemcem, popř. k okolnosti, že nájemní vztah trvá kratší dobu než 1 rok. V těchto případech může RMČ BS rozhodnout o neprodloužení nájemního vztahu bez ohledu na platební kázeň nájemce nebo rozhodnout o prodloužení nájemního vztahu s příp. uzavřením dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti, přičemž náklady spojené se sepsáním notářského zápisu uhradí nájemce.

Článek 6

Neprodloužení nájemního vztahu

V případě, že má nájemce vůči MČ BS k datu předložení k projednání do komise bytové dluh na nájemném, příslušenství či nákladech řízení větší než pětinasobek součtu posledního splatného měsíčního nájemného a měsíční zálohy na plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb, nebude nájemní vztah uzavřený na dobu určitou prodloužen a nájemci, popř. uživateli bude zaslána výzva k vyklizení bytu. V případě nevyklizení bytu uživatelem ve stanoveném termínu bude postupováno dle platné „Směrnice na evidenci a vymáhání pohledávek za nájemci či uživateli bytů a nebytových prostor v domech svěřených městské části Brno-střed“ a příslušných právních předpisů, popř. bude uplatněn (tam, kde je sjednán) notářský zápis se svolením k vykonatelnosti jako exekuční titul.

Článek 7

Závěrečná a přechodná ustanovení

Není-li dále stanoveno jinak, je Odbor bytový ÚMČ BS povinen řídit se touto směrnicí ode dne její účinnosti, přičemž případy, zpracované k projednání v komisi bytové před účinností této směrnice, budou projednány v samosprávných orgánech MČ BS podle Pravidel pro prodlužování nájemních vztahů k bytům, účinných od 13.02.2014, která byla schválena 117. RMČ BS dne 12.02.2014, usnesením č. 217.59.