

Statutární město Brno, městská část Brno-střed

**PRAVIDLA PRONÁJMU BYTŮ
V MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-STŘED**

**KRITÉRIA A ZPŮSOB VÝBĚRU ŽADATELŮ
O PRONÁJEM BYTU
V MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-STŘED**



Směrnice č.: 40
Vydání č.: 3
Účinnost: 01.03.2021

Ing. arch. Vojtěch Mencl
starosta MČ Brno-střed

Vydal/schválil: 17. zasedání ZMČ BS usnesením ZMČ/2021/17/05
Dne: 10.02.2021
Účinnost dne: 01.03.2021
Zpracovatel: Mgr. Dana Vernerová, vedoucí Odboru bytového ÚMČ BS
Mgr. Marta Vlachová, právník Odboru bytového ÚMČ BS

Tato směrnice je závazná pro: dotčené odbory ÚMČ BS

Projednáno v orgánech:

102. schůze RMČ BS dne 08.02.2021, usnesení RMČ/2021/102/30
101. schůze RMČ BS dne 02.02.2021, usnesení RMČ/2021/101/02
2. zasedání Komise pro oblast sociální, zdravotní a občanských záležitostí RMČ BS dne 01.02.2021, usnesení 2/2021.5.1., 2/2021.5.2., 2/2021.5.3., 2/2021.5.4., 2/2021.5.5. a 2/2021.5.6.
20. zasedání Komise legislativní a organizační RMČ BS dne 20.01.2021, usnesení č. KLO.20.09, č. KLO.20.10, č. KLO.20.11, č. KLO.20.12, č. KLO.20.13 a č. KLO.20.14
46. zasedání Komise bytové RMČ BS dne 14.01.2021, usnesení č. 46.6.8.

Osoba pověřená výkladem: vedoucí Odboru bytového ÚMČ BS
Četnost kontroly aktuálnosti: ročně
Osoba pověřená kontrolou aktuálnosti: Mgr. Marta Vlachová,
právník Odboru bytového ÚMČ BS

Související vnitřní předpisy: nejsou

Historie změn:

| Datum | Číslo vydání | Strana | Článek | Stručný popis změny |
|------------|--------------|--------|--------|---|
| 01.03.2021 | 2 | | | Zastupitelstvo města Brna schválilo nový dokument - „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“. S ohledem na podstatné změny v tomto dokumentu jsou přijata i nová „Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed“ a „Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed“, přičemž s ohledem na rozsah změn nejsou jednotlivé změny konkrétně uvedeny. |

Odkaz na předešlá vydání:

„Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed“ a „Kritéria a způsob pro výběr žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed“ - vydána jako vydání č. 1 a „Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed“ a „Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed“ - vydána jako vydání č. 2.

Související záznamy a formuláře:

FI_OB_1 Žádost o zařazení do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu
FI_OB_2 Oznámení o trvání na zařazení do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu
FI_OB_3 Doplnění či změna skutečností, popř. oznámení nových skutečností
FI_OB_4 Žádost o běžný obecní byt k pronájmu

Zrušovací ustanovení:

Směrnice č. 40, vydání č. 2 - „Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed“ a „Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed“ – schválená usnesením ZMČ/2017/23/22 dne 13.09.2017 (účinnost dne 01.10.2017), se ruší ke dni 28.02.2021. Nová pravidla se vztahují na byty, u kterých nastal počátek zveřejnění nabídky jejich pronájmu na úřední desce MČ BS po 28.02.2021.

Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed

Článek 1

Účel směrnice a obecná ustanovení

- (1) Tato nová „Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed“ navazují na platná „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“ schválená Zastupitelstvem města Brna dne 20.06.2017, s úpravou textu schválenou dne 04.09.2018, dne 16.06.2020 a dne 10.11.2020.
- (2) Tato „Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed“ a „Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed“ (dále též nová pravidla) nahrazují původní „Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed“ a „Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed“ (dále též původní pravidla) účinná od 01.10.2017.
- (3) Nová pravidla se nevztahují na pronájem bytů v nemovitostech svěřených MČ Brno-střed pro oblast školství. Pronájem těchto bytů je zajišťován v souladu se zřizovacími listinami a schvaluje jej RMČ BS na základě doporučení komise pro školství.
- (4) Nabídka volných bytů je zveřejňována na úřední desce MČ Brno-střed a v souladu s „Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“, jejich pronájem schvaluje RMČ BS. V odůvodněných případech může RMČ BS rozhodnout o výjimce z těchto nových pravidel.

Článek 2

Vymezení zkratk a pojmů

- (1) Pro účely této směrnice se stanovují následující zkratky:

| | |
|-------------------------------|---|
| a) ZMČ BS | Zastupitelstvo městské části Brno-střed |
| b) RMČ BS | Rada městské části Brno-střed |
| c) MČ Brno-střed | statutární město Brno, městská část Brno-střed |
| d) ÚMČ BS | Úřad městské části Brno-střed |
| e) město | statutární město Brno |
| f) BO, odbor bytový | Odbor bytový ÚMČ BS |
| g) odbor sociální a zdravotní | Odbor sociální a zdravotní ÚMČ BS |
| h) komise bytová | Komise bytová RMČ BS |
| ch) komise pro školství | Komise pro školství, mládež a sport RMČ BS |
| i) ČR | Česká republika |
| j) ČSÚ | Český statistický úřad |
| k) úřad práce | Úřad práce České republiky |
| l) KN | katastr nemovitostí ČR |
| m) IČO | identifikační číslo osoby |
| n) kategorie nájemného | výše nájemného v Kč/m ² /měsíc stanovené MČ Brno-střed |

Článek 3

Vymezení bytů k pronájmu

- A) **Běžné obecní byty** (nemají charakter bytu služebního)
 - a) schopné okamžitého užívání (bez potřeby opravy)
 - b) na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele

B) Služební byty (jejich nájem je vázán na výkon prací)

Náhradní byty

Jsou poskytovány pouze za byty ve správě MČ Brno-střed, a to s přihlédnutím k okolnostem.

Sociální byty

O nájmu všech sociálních bytů rozhoduje město. Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem sociálního bytu a jeho pronájem upravují Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna ve Statutu sociálního bytu.

Žadatelé o sociální byt s nízkými příjmy bez potřeby komplexní sociální podpory budou vybíráni ze žadatelů o běžný obecní byt a MČ Brno-střed je navrhne městu po předchozím písemném doporučení odboru sociálního a zdravotního.

Článek 4

Žádost a její přílohy

A) Žádost žadatele o zařazení do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu

(dále též evidence)

(eviduje a zpracovává odbor bytový)

- (1) Žádost se podává na formuláři MČ Brno-střed. Žadatel je povinen pravdivě vyplnit všechny údaje. Jejich změnu je žadatel povinen písemně oznámit MČ Brno-střed bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
- (2) Žadatel je povinen každoročně do 30.11. písemně oznámit MČ Brno-střed, zda na zařazení do evidence pro příští kalendářní rok trvá. Toto nemusí učinit v roce, v němž žádost podal.
- (3) Žadatel, který byl dle Čl. 5 těchto pravidel vyřazen z evidence, může o nové zařazení do evidence požádat nejdříve za 6 měsíců ode dne, kdy mu bylo oznámení o vyřazení doručeno. V případě nepřevzetí zásilky bude za den doručení považován den uložení zásilky na poště. Při vyřazení dle Čl. 5 písm. A) odst. (2) písm. d) není vyřazení žadateli oznamováno.
- (4) Žadatel je povinen doložit následující:
 - a) „Žádost o zařazení do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu“
 - b) „Čestné prohlášení k Žádosti o zařazení do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu“, jehož součástí bude mimo jiné prohlášení
 - že 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 (v opačném případě jsou povinni prokázat, že je ze závažných důvodů nemohou užívat)
 - že žadatel není nájemcem bytu (v opačném případě je povinen prokázat, že byt 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 nabídnutí uvolnění stávajícího bytu, v případě nájemce sociálního bytu je nezbytné doporučení Odboru sociální péče Magistrátu města Brna
 - žadatele, že v dosud užívaném bytě nedluží na nájemném z bytu a za služby spojené s nájmem bytu, včetně příslušenství, hrubě neporušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem neporušuje podmínky nájemní smlouvy
 - žadatele, že nedluží za užívání bytu v majetku města, jehož nájem skončil
 - žadatele o jeho současném bydlišti

- c) potvrzení o tom, že žadatel a jeho manžel/ka (jsou-li jinými státními příslušníky) mají na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky
- d) aktuální doklady (kopie) prokazující zdroj příjmů žadatele, popř. jeho statut:
- potvrzení zaměstnavatele o zaměstnání a době, na kterou je dohodnutý jeho výkon (např. pracovní smlouva, dohoda o pracovní činnosti, dohoda o provedení práce)
 - popř. doklad prokazující podnikání (v případě, že je žadatel evidován ve veřejném rejstříku, potom stačí uvést IČO; pro dané účely není za podnikání považována živnost, jejíž provozování je přerušeno), popř. jinou výdělečnou činnost za poslední daňové/účetní období, kterou doloží daňovým přiznáním prokazujícím, že má zdanitelný příjem
 - popř. doklad z úřadu práce o poskytování podpory v nezaměstnanosti a při rekvalifikaci podle zákona č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů, úřadem práce
 - popř. doklad z příslušné instituce o poskytování důchodu, dávek státní sociální podpory, hmotné nouze apod.
 - popř. potvrzení o studiu
- e) kopie výpisu z „Evidence práv pro osobu“ z KN, ne starší dvou měsíců a v případě záznamu práv pro osobu doložení úplného výpisu z KN, ne starší dvou měsíců.

Žadatel, který při podání žádosti o zařazení do evidence vše výše uvedené nedoloží, bude i tak do evidence zařazen a písemně vyzván k doložení chybějícího dokumentu/ů.

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.

- (5) Žadatel, který žádá o přidělení běžného obecního bytu schopného okamžitého užívání (bez potřeby opravy) s kategorií nájemného II. a III., popř. žádá o přidělení bytu na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele, je navíc povinen doložit nejpozději při podání žádosti o přidělení konkrétního bytu k pronájmu aktuální doklady (kopie) o zdroji příjmů:
- z hlavního pracovního poměru
 - popř. z jiné výdělečné činnosti za poslední daňové/účetní období, kterou doloží daňovým přiznáním prokazujícím, že má zdanitelný příjem.

B) Žádost žadatele o přidělení konkrétního bytu k pronájmu

(eviduje a zpracovává odbor bytový)

- (1) Žadatel musí být nejprve zařazen do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu u MČ Brno-střed dle Čl. 4 písm. A) těchto pravidel a současně musí ke dni podání žádosti o přidělení konkrétního bytu splňovat podmínky uvedené v Čl. 4 písm. A) odst. (4).
- (2) Žadatel musí poté podat „Žádost o běžný obecní byt k pronájmu“, která musí být doručena na formuláři MČ Brno-střed a musí být řádně (zejména s uvedením jména a příjmení žadatele, jeho data narození, s uvedením čísla bytu, názvu ulice a čísla orientačního domu, v němž se byt nachází) a pravdivě vyplněná.
- (3) Žadatel musí doručit MČ Brno-střed žádost o přidělení konkrétního bytu v termínu uvedeném na úřední desce MČ Brno-střed.

- (4) Žadatel může podat žádost o pronájem pouze jednoho bytu z bytů nabízených ve stejném termínu na úřední desce MČ Brno-střed.
- (5) Žádost o přidělení běžného obecního bytu schopného okamžitého užívání (bez potřeby opravy) s kategorií nájemného II. a III., popř. žádost o přidělení bytu na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele, může podat pouze žadatel, který nejpozději při podání žádosti o přidělení předmětného bytu doložil, že zdrojem jeho příjmů je hlavní pracovní poměr, popř. jiná činnost za poslední daňové/účetní období, kterou doloží daňovým příznáním prokazujícím, že má zdanitelný příjem.
- (6) Pokud žadatel svou žádost odůvodňuje zvláštními okolnostmi či důvody hodnými zvláštního zřetele (kupř. vážná sociální situace, vážný zdravotní stav), může dané ve své žádosti vhodným způsobem doložit.

Článek 5 Vyřazení žadatele

A) Vyřazení z evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu (dále též evidence)

- (1) Žadatel zařazený do evidence, jehož žádost je neúplná, popř. žadatel zařazený do evidence, ve vztahu k němuž vzniknou pochybnosti o pravdivosti nebo aktuálnosti (popř. úplnosti) v evidenci jím uvedeného údaje/ů, bude písemně vyzván k nápravě. Pokud žadatel ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy nezjedná nápravu, bude bez dalšího vyřazen z evidence.

Ve lhůtě stanovené ke zjednání nápravy nemůže žadatel žádat o přidělení konkrétního bytu.

(provádí odbor bytový)

U žadatele může dojít na základě jeho žádosti (kterou musí doručit do 15 dnů ode dne, kdy mu bylo oznámení o vyřazení z evidence doručeno, přičemž na tuto skutečnost musí být v oznámení o vyřazení zvláště upozorněn) v případech zvláštního zřetele hodných ke zrušení vyřazení z evidence, pokud důvody zvláštního zřetele hodné vhodným způsobem prokáže.

(doporučuje komise bytová, schvaluje RMČ BS)

K výše uvedené žádosti doručené po stanovené lhůtě, popř. k žádosti podané opakovaně v téže věci, se nepřihlíží.

- (2) Žadatel bude z evidence vyřazen:
 - a) uvede-li nepravdivé údaje, nebo
 - b) neoznámí-li MČ Brno-střed písemně a bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o zařazení do evidence, popř. pro posouzení žádosti o přidělení bytu, bude písemně vyzván k nápravě. Pokud žadatel ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy nezjedná nápravu, bude bez dalšího vyřazen z evidence, nebo
 - c) nastanou-li skutečnosti, pro které by mu nemohl být pronajatý byt, nebo
 - d) neoznámí-li MČ Brno-střed písemně každoročně do 30.11., zda na zařazení do evidence pro příští kalendářní rok trvá (toto nemusí učinit v roce, v němž žádost o zařazení do evidence podal); pokud žadatel do 30.11. výše uvedené neučiní, bude ke 31.12. stejného roku z evidence automaticky bez dalšího vyřazen (vyřazení není žadateli oznamováno), nebo

- e) 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, nebo
- f) dluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil, nebo
- g) je-li žadatelem po jeho zařazení do evidence některou městskou částí města či městem pronajat byt.

(dle písm. a) až g) provádí odbor bytový)

U žadatele může dojít na základě jeho žádosti (kterou musí doručit do 15 dnů ode dne, kdy mu bylo oznámení o vyřazení z evidence doručeno, přičemž na tuto skutečnost musí být v oznámení o vyřazení zvláště upozorněn) v případech zvláštního zřetele hodných ke zrušení vyřazení z evidence, pokud důvody zvláštního zřetele hodné vhodným způsobem prokáže.

(doporučuje komise bytová, schvaluje RMČ BS)

K výše uvedené žádosti doručené po stanovené lhůtě, popř. k žádosti podané opakovaně v téže věci, se nepřihlíží.

- (3) Žadatel může být z evidence bez zbytečného odkladu vyřazen:
 - a) nepřijme-li bez vážných důvodů byt, který mu byl na základě jeho žádosti přidělen rozhodnutím RMČ BS, nebo
 - b) neuzavře-li bez vážných důvodů nájemní smlouvu k bytu, o jehož nájem si zažádal, a to v termínu stanoveném rozhodnutím RMČ BS.

(dle písm. a), b) doporučuje komise bytová, schvaluje RMČ BS)

- (4) Před předložením materiálu týkajícího se projednání přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy k bytu do RMČ BS bude u každého vybraného žadatele prověřeno, zda žadatel ani jeho manželka nejsou v insolvenčním řízení, popř. zda 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.

B) Nezařazení do výběru o přidělení konkrétního bytu k pronájmu

Žadatel nebude zařazen do výběru o přidělení konkrétního bytu k pronájmu:

- (1) Není-li zařazen do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu dle Čl. 4 písm. A) těchto pravidel.
- (2) Nepodá-li žádost o přidělení konkrétního bytu na formuláři MČ Brno-střed a řádně (zejména s uvedením jména a příjmení žadatele, svého data narození, s uvedením čísla bytu, názvu ulice a čísla orientačního domu, v němž se byt nachází) a pravdivě vyplněnou.
- (3) Nedoručí-li žádost o přidělení konkrétního bytu v termínu uvedeném na úřední desce MČ Brno-střed.
- (4) Podá-li žádost o přidělení více než jednoho bytu z bytů nabízených ve stejném termínu na úřední desce MČ Brno-střed.
- (5) Podá-li žádost o přidělení konkrétního bytu schopného okamžitého užívání (bez potřeby opravy) s kategorií nájemného II. a III., popř. žádost o přidělení bytu na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele, a přitom nejpozději při podání žádosti o přidělení konkrétního bytu nedoloží, že zdrojem jeho příjmu je hlavní pracovní poměr, popř. jiná výdělečná činnost za poslední daňové/účetní období, kterou měl doložit daňovým příznáním prokazujícím, že má zdanitelný příjem.

(dle odst. (1), (2), (3), (4), (5) provádí odbor bytový)

Článek 6

Prodlužování nájemních smluv, změna doby nájmu

V případě, že je s nájemcem uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou a nájemce má zájem o pokračování v nájemním vztahu, je nájemce povinen nejpozději 2 měsíce před skončením nájemního vztahu požádat písemně pronajímatele o jeho prodloužení. Při rozhodování o prodloužení nájemního vztahu (včetně stanovení doby nájmu) bude přihlíženo k dodržování povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu.

(doporučuje komise bytová, schvaluje RMČ BS)

Článek 7

Podmínky pronájmu bytu

A) Běžné obecní byty

a) schopné okamžitého užívání (bez potřeby opravy)

(1) se stanovením pevné výše nájemného ze strany pronajímatele

(2) s nabídkou nájemného ze strany žadatele

- výběr žadatelů v souladu s kritérii (doporučuje komise bytová, schvaluje RMČ BS)

Byt bude přidělen žadateli s ohledem na jednu z variant pronájmu, o které předem rozhodne RMČ BS:

Varianta I: žadatel požádá o pronájem bytu (výše nájemného bude předem pevně stanovena)

Varianta II: žadatel v žádosti o pronájem bytu nabídne výši nájemného v Kč/m²/měsíc (min. výše nájemného bude předem stanovena).

Nájemní smlouva bude uzavřena za těchto podmínek, popř. bude obsahovat:

- doba nájmu: doba určitá max. dva roky
- splatnost nájemného a záloh na úhradu služeb poskytovaných s užíváním bytu: nejpozději do konce kalendářního měsíce, za který má být placeno
- výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem uvolněného běžného obecního bytu bude žadateli o pronájem bytu stanovena v souladu s Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna s tím, že tato částka se každoročně upravuje pronajímatelem o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 01.07. příslušného roku
- zaplacení jistoty nájemcem na účet pronajímatele ve výši dvojnásobku prvního sjednaného měsíčního nájemného (bez případných slev či snížení), a to před podpisem nájemní smlouvy
- nájemní smlouva, popř. dodatek k nájemní smlouvě při prodlužování doby nájmu bytu, musí obsahovat závazek nájemce (společných nájemců) provést v evidenci obyvatel změnu svého místa trvalého pobytu na adresu bytu pronajatého od MČ Brno-střed (a to nejpozději do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy, popř. jejího dodatku) včetně následného postupu s tím souvisejícího
- uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti, přičemž náklady na jeho sepsání uhradí nájemce, s výjimkou případu, kdy nájemce před podpisem nájemní smlouvy prokáže, že pobírá dávky hmotné nouze; v tomto případě uhradí náklady na jeho sepsání pronajímatel.

b) na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele

- se stanovením pevné výše nájemného ze strany pronajímatele
- výběr žadatelů v souladu s kritérii (doporučuje komise bytová, schvaluje RMČ BS)

- (1) Nejprve pronajímatel provede základní opravu bytu vlastním nákladem. Poté bude byt přidělen na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele. Opravami na vlastní náklad žadatele se rozumí provádění drobných prací (zejména nášlapné vrstvy podlah, dlažby, obklady, doplnění interiérových dveří apod.). Pro tyto opravy je stanoven limit cen jak pro jednotlivé položky oprav, tak i limit v Kč/m² 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 stanovený limit, pak k vyšším nákladům pro účely kompenzace nebude přihlíženo.

Základní podmínky pronájmu bytu na dokončení oprav 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) budou zveřejněny současně se zveřejněním nabídky bytu.

Po přidělení bytu bude s žadatelem uzavřena nájemní smlouva, která bude mimo jiné obsahovat i předchozí souhlas pronajímatele s dokončením oprav bytu vlastním nákladem žadatele (nájemce).

Pronajímatel následně zkontroluje, zda byla oprava provedena řádně a ve sjednaném rozsahu.

Nájemní smlouva (na dobu dokončení oprav bytu) bude uzavřena za těchto podmínek, popř. bude obsahovat:

- náležitosti nájemní smlouvy uvedené v Čl. 7 písm. A) písm. a) (s výjimkou doby nájmu na dobu určitou max. dva roky a s výjimkou závazku nájemce provést do 60 dnů změnu místa trvalého pobytu)
 - doba nájmu: doba určitá šest měsíců
 - závazek, že nájemce, popř. další osoby budou užívat byt k bydlení až poté, co pronajímatel odsouhlasí nájemcem dokončené opravy bytu
 - výše nájemného (bez záloh na služby) bude po dobu prvních pěti měsíců zlevněna na paušální předem stanovenou částku, a to z důvodu dokončení oprav bytu nájemcem
 - způsob kompenzace nájemcem vynaložených nákladů na dokončení oprav bytu, přičemž jejich konečná výše určená ke kompenzaci bude stanovena až po dokončení oprav bytu
 - přílohou bude protokol popisující stav bytu (na dokončení oprav bytu) před jeho převzetím nájemcem
 - pravidla pro dokončení oprav bytu nájemcem, jejichž součástí bude i tabulka se stanovenými náklady pro kompenzaci
 - uvedení rozsahu nezbytných oprav bytu a dále pak i max. částky, za které bude dokončení nezbytných oprav bytu provedeno
 - nájemce provede dokončení oprav bytu sám a na vlastní náklady, a to v souladu s platnými právními předpisy a odborně vyhovujícím způsobem, přičemž dokončení oprav bytu oznámí pronajímateli
 - pronajímatel poté zkontroluje provedení oprav bytu ve vazbě na tabulku se stanovenými náklady pro umoření a stanoví konečnou částku určenou ke kompenzaci.
- (2) Po dokončení oprav bytu včetně provedení kontroly řádnosti provedení oprav bytu bude uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, přičemž doba nájmu bude totožná s dobou, po kterou bude kompenzována pronajímatelem uznaná výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu. Pokud by doba hrazení měsíčního nájemného sníženého o měsíční kompenzaci

představovala méně jak dva roky, potom bude doba nájmu stanovena na dobu určitou dva roky, přičemž nájemce bude povinen po dobu zbývajících do dvou roků hradit nesnížené měsíční nájemné.

Stanovení doby nájmu a způsob návratnosti pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu bude vycházet z tohoto postupu:

- pronajímatelem uznaná výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu bude s ohledem na výši měsíčního nájemného stanoveného pronajímatelem ke dni počátku účinnosti nájemní smlouvy po dokončení oprav bytu (dále jen měsíční nájemné) rovnoměrně rozpočítána na takový počet měsíců a dnů, aby rozpočítaná měsíční „kompenzační“ částka (dále jen měsíční kompenzace) představovala ke dni počátku účinnosti nájemní smlouvy 50 % měsíčního nájemného. Nájemce bude povinen hradit měsíční nájemné snížené o měsíční kompenzaci po tak dlouhou dobu, dokud nedojde ze strany pronajímatele ke kompenzaci 100 % pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu.

Tímto postupem není dotčena úprava nájemného o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok.

- kompenzace pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu se vztahuje ke konkrétnímu bytu a je - bez písemného souhlasu RMČ BS - nepřevoditelná na jiný byt. Nájemci bytu, u kterého dochází ke kompenzaci pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu, nebude udělen souhlas s výměnou bytu ani s jeho podnájmem, s výjimkou případů zvláštního zřetele hodných; např. když se nájemce svého nároku na kompenzaci pronajímatelem uznané výše nákladů na dokončení oprav bytu platně vzdá ve prospěch pronajímatele.

Nájemní smlouva (po dokončení oprav bytu a z důvodu kompenzace pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce) bude uzavřena za těchto podmínek, popř. bude obsahovat:

- předchozí řádné provedení oprav nájemcem ve sjednaném rozsahu a osvědčení stanovených podmínek pronajímatelem
- náležitosti nájemní smlouvy uvedené v Čl. 7 písm. A) písm. a) (s výjimkou doby nájmu na dobu určitou max. dva roky)
- doba nájmu: doba určitá, jejíž délka bude vypočtena s ohledem na výše uvedený postup
- výše nájemného (bez záloh na služby) bude zpravidla po celou dobu určitou snížena z důvodu kompenzace pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce, a to na částku v Kč/m²/měsíc vypočtenou s ohledem na výše uvedený postup
- přílohou bude protokol popisující stav bytu (po dokončení oprav bytu) před jeho převzetím nájemcem.

- (3) Po skončení nájemní smlouvy na dobu určitou (z důvodu kompenzace pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce) bude uzavřena nová nájemní smlouva na dobu určitou dle platných Pravidel pro prodlužování nájemních smluv k bytům za nájemné stanovené pronajímatelem dle příslušné kategorie nájemného, nebude-li obecně závazným předpisem stanoveno jinak.

B) Služební byty

(jejich nájem je vázán na výkon prací)

- *výběr žadatelů v souladu s kritérii (doporučuje komise bytová, schvaluje RMČ BS)*

Byt bude přidělen zpravidla se závazkem výkonu domovních prací v domě ve správě MČ Brno-střed.

Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku, nejdéle na dobu výkonu prací.

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

A) Běžné obecní byty

- | | |
|---|------------------------------|
| (1) pro každého žadatele, kterému bylo jmenovitě schváleno usnesením RMČ BS přidělení konkrétního bytu | 1 bod (v součtu max. 3 body) |
| (2) žadatel žádá s manželem/manželkou, popř. s registrovaným partnerem | 3 body |
| (3) nezletilé dítě/děti ve vlastní péči žadatele (bez ohledu na počet dětí) | 3 body |
| (4) zdroj příjmů žadatele, popř. jeho statut (žadateli je přiznáno pouze nejvyšší bodové ohodnocení, body se nesčítají): | |
| - zaměstnání, podnikání, popř. jiný zdanitelný příjem | 10 bodů |
| - důchod | 10 bodů |
| - rodičovský příspěvek, peněžitá pomoc v mateřství, odměna pěstouna, odměna pečující osobě (v případě, že se doba poskytování péče započítává jako náhradní doba pro účely důchodového pojištění) a podpora v nezaměstnanosti a při rekvalifikaci podle zákona č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů | 10 bodů |
| - dávky hmotné nouze | 1 bod |
| - student | 1 bod |

O výběru nejvhodnějšího žadatele rozhoduje RMČ BS, získané body slouží pouze jako orientační hledisko.

B) Služební byty

Byty budou přiděleny zpravidla se závazkem výkonu domovníckých prací v domě ve správě MČ Brno-střed.

O výběru nejvhodnějšího žadatele rozhoduje RMČ BS.