

Návrh na změnu Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

**Čl. 2 Žádosti o byt, část A písm. f)** – upravit doporučení sociálního odboru, aby se týkalo i mimobrněnských žadatelů

h) někteří soukromí vlastníci nemají zájem vydávat toto potvrzení, postačí proto čestné prohlášení

*f) je v rozvodovém řízení, i když dosud nedošlo k vypořádání společného jmění k bytovému či rodinnému domu nebo bytu a řešení doporučí Odbor sociální péče MMB nebo ÚMČ příslušný sociální odbor. Podmínka dle písm. b) musí být splněna před uzavřením nájemní smlouvy,*

*h) dle čestného prohlášení 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.*

**Čl. 2 Žádosti o byt, část B odst. 1** doplnit tak, aby o byt bezbariérový mohl žádat i žadatel – rodič z důvodu zdravotního stavu nezletilého dítěte a doplnit odst. 3

*e) má zdravotní stav vyžadující dle vyjádření lékaře bydlení v bezbariérovém bytě /má pohybové postižení vyžadující používání zdravotních pomůcek, či zrakové postižení/ nebo má v péči nezletilé dítě, jehož zdravotní stav vyžaduje dle vyjádření lékaře bydlení v bezbariérovém bytě /má pohybové postižení vyžadující používání zdravotních pomůcek, či zrakové postižení/*

*(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 1 roku s možností prodloužení do doby zletilosti dítěte.*

**Čl. 2 Žádosti o byt , část D, odst. 3) a 4 )** – doplnit, že se musí jednat o kompletní žádost a s ohledem na nutné šetření sociálního odboru prodloužit lhůtu 30 dnů na 60 dnů

*(3) Žadatel na formuláři žádosti pravdivě vyplní všechny údaje. Městská část oznámí tomuto žadateli do 30 dnů po obdržení kompletní žádosti, zda byl do seznamu zapsán. Oznámení může být nahrazeno vyvěšením pořadí žadatelů o pronájem bytu na webových stránkách městské části. Písemné oznámení bude zasláno žadateli o pronájem bytu, který nebyl do seznamu zapsán včetně odůvodnění.*

*Změnu údajů žadatel písemně oznamuje městské části bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Městská část může blíže upravit způsob a podmínky evidence žádostí o byt.*

*(4) Žadatel o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory či o byt zvláštního určení na formuláři žádosti pravdivě vyplní všechny údaje.*

*Město oznámí žadateli o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory o byt zvláštního určení do 60 dnů po obdržení kompletní žádosti, zda byl do seznamu zapsán, případně z jakého důvodu nebude jeho žádost evidována.*

*Změnu údajů žadatel písemně oznamuje městu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.*

**Čl. 3 Výběr žadatelů** – doplnit článek 3 odst. 1 Pravidel o nemožnost upřednostnění žadatele o byt, který poskytne MČ dar a možnosti městské části rozhodnout o uzavření nové nájemní smlouvy po uplynutí 2 let po přechodu nájmu bytu.

(1) Výběr žadatelů o běžný obecní byt provádí městská část podle kritérií a způsobem určeným městskou částí. Kritéria nesmí zvýhodňovat žadatele o byt, který poskytne městské části dar.

(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.

**Čl. 4 Podmínky nájmu** umožnit opravy bytu nájemcem a upřesnit kompetenci pronajímatele – MČ při určení výše nájemného u dodatků k nájemním smlouvám

#### Čl.4 odst. 2

Předmětem pronájmu může být byt způsobilý k užívání nebo byt vyžadující drobné opravy a udržovací práce (zejména nášlapné vrstvy podlah, dlažby, obklady, doplnění interiérových dveří, apod.), jejichž výše nepřesáhne limit 2500,-Kč/m<sup>2</sup> celkové plochy bytu.

Bude-li předmětem pronájmu byt vyžadující drobné opravy a udržující práce, musí být současně se zveřejněním bytu dle čl. 3 odst. 3 určen jejich rozsah a způsob kompenzace nákladů vynaložených žadatelem.

Čl.4 odst. 3– zpřesnit minimální výši nájmu u bytů s ohledem na inflaci

(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 s účinností od 1.7.2019 nižší než 59,86 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ k 1.7. příslušného roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat doložku o úpravě výše nájemného o míru inflace vyhlášenou ČSÚ k 1.7. příslušného roku.

Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem uvolněného běžného obecního bytu žadatel o byt nesmí být nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby statutárního města Brna dle jednotlivých městských částí s mírou kapitalizace 1,7, s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ k 1.7. příslušného roku

Nájemní smlouvy musí obsahovat doložku o úpravě výše nájemného o míru inflace vyhlášenou ČSÚ k 1.7. příslušného roku.

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 sjednané v nájemní smlouvě.

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 zdravotního 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.
- nájemce bytu v rámci plánované rekonstrukce ukončil nájem dosud užívaného bytu, přestěhoval 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.*

**Čl. 5 – Uvolněné byty** – lhůta 15 dnů pro určení budoucího nájemce městem je zcela nereálná

*(1) Městská část ohlásí městu volný byt nejpozději do 15 dnů po ohlášení správcem. Nesdělí-li Neurč-  
lí město nejpozději do 15 dnů po obdržení ohlášení volného bytu městské části budoucího nájemce  
, že hodlá byt použít v celoměstském zájmu, rozhodne o pronájmu bytu městská část. Toto  
ustanovení platí pouze do doby zavedení pasportů domů a bytů do centrálního informačního systému.*

**Čl. 6 – Služební byty** – jsou i jiné služební byty ( např. městská policie)

*(2) Služební byty budou pronajímány výhradně zpravidla se závazkem výkonu domovníckých prací, na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku. Doba, na niž je sjednán výkon domovníckých prací a doba nájmu musí být shodné.*

## **Statut sociálního bytu**

**Čl. 4 – Žadatel o sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory** – žádosti se podávají u městských částí a jsou vybíráni ze žadatelů o běžný obecní byt, musí tedy splňovat podmínku bezdlužnosti jako žadatel o běžný obecní byt. Ve stávajících pravidlech nebylo jednoznačně formulováno.

*(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 (1) písm. e) Statutu sociálního bytu.*

**Čl.5 odst. 1**

*(1) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 roku s možností dalšího prodloužení- vždy 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 57,20 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a bude každoročně upravována o míru inflace vyhlášenou ČSÚ- s účinností od 1.7.2019 nižší než 59,86 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ k 1.7. příslušného roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat doložku o úpravě výše nájemného o míru inflace vyhlášenou ČSÚ k 1.7. příslušného roku.*

**Čl. 5 odst. 2 písm. a)** Statutu sociálního bytu – vypustit nemožnost udělení souhlasu k uzavření dohody o postoupení práv a povinností z NS (podmínky nájemců se mohou měnit)

*(2 ) Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory bude obsahovat:*

*a) ujednání o neudělení souhlasu k uzavření dohody o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy a k podnájemní smlouvě,*

**Čl. 6 odst. 2 – úprava s ohledem na cizí státní příslušníky**

Dobu nájmu může Rada města Brna prodloužit i v případě, že výše příjmu nájemce a členů jeho domácnosti překročí stanovený limit a nebude-li možno poskytnout nájemci v celoměstském zájmu jiný byt. *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.*

~~Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu takovému nájemci nebude prodloužena, pokud bez vážných důvodů odmítne byt nabídnutý v celoměstském zájmu.~~

**Čl.6 odst. 4 – navrhujeme jej zrušit, je obsažen již v odst. 2. Je nereálné a zbytečně zatěžující zkoumat příjem v průběhu nájmu s ohledem na maximální dobu pronájmu 1 rok.**

~~(4) V případě, že v průběhu trvání nájemního vztahu výše příjmu nájemce a členů jeho domácnosti překročí stanovený limit, bude od 1. 2. následujícího roku výše nájemného upravena na úroveň nájemného stanoveného pro příslušné k.ú. městskou částí, případně na úroveň nájemného v místě a čase obvyklého, sníží-li se v době trvání nájemního vztahu příjem nájemce a členů domácnosti na stanovený limit, opět se výše nájemného upraví k těmto výše uvedeným termínům na výši nájemného platného v té době pro sociální byt.~~

## **Statut startovacího bytu**

Ve Statutu startovacího bytu uvést, že si nájemce startovacího bytu po ukončení nájmu nemůže podat znovu žádost o startovací byt

*Čl. 2 odst. (2) Žadatelem o startovací byt mohou být manželé a partnerské páry, kteří splňují dále tyto podmínky:*

- *žádný z manželů či partnerů nedosáhl v den podání žádosti věku 35 let,*
- *čistý měsíční příjem obou manželů či partnerů dohromady dosahuje minimálně 0,8 násobek a maximálně 1,7 násobek průměrné hrubé mzdy v České republice vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo čtvrtletí kalendářního roku,*
- *alespoň jeden z manželů či partnerů má uzavřenu smlouvu o spořicímu produktu s peněžním ústavem*
- *ani jeden z manželů či partnerů nebyl nájemcem startovacího bytu*

V článku 3 odst. 1 – upravení doby nájmu – BO doporučuje s ohledem na navýšení cen bytů a zpřísnění podmínek pro získání hypotéčního úvěru návrat k původní úpravě. Dále dochází ke zpřesnění minimální výše nájmu.

~~(1) Nájemní smlouva s manžely či partnerským párem bude uzavřena na dobu určitou 3 let. Prodloužení doby nájmu maximálně o 1 rok bude možné jen ve výjimečných případech. Výše nájemného za pronájem startovacích bytů u nově uzavíraných nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být nižší než 57,20 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a bude každoročně upravována o míru inflace vyhlášenou ČSÚ.~~

*(1) Nájemní smlouva s manžely či partnerským párem bude uzavřena na dobu určitou - 3 let s možností prodloužení pouze o 2 roky, a to na žádost nájemce a za plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a občanského zákoníku. Nájem nebude prodloužen v případě pravomocného rozhodnutí soudu o rozvodu manželství či v případě, že jeden z partnerů trvale opustil společnou domácnost. Výše nájemného u nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být s účinností od 1.7.2019 nižší než 59,86 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ k 1.7. příslušného roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat doložku o úpravě výše nájemného o míru inflace vyhlášenou ČSÚ k 1.7. příslušného roku.*

*v čl. 3 písm.e)*

závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého startovacího bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; Nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu počínaje 61.dnem po uzavření nájemní smlouvy na startovací byt nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.

*Je-li nájemce cizím státním příslušníkem, bude povinen provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého startovacího bytu ihned po splnění podmínek dle zákona č. 326/1999 Sb. O pobytu cizinců na území ČR, v platném znění.*

Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.