

Z9/31. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.12.2025

57. Návrh kritérií pro přihlašování jednotlivců do projektu „Družstevní bydlení pro mladé“, lokalita Kamenný vrch II a postup výběru bytu; přerušování rezervace bytů u bytového domu označeného jako stavební objekty A2, A3, A4

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán návrh kritérií pro vstup do projektu „Družstevní bydlení pro mladé“, lokalita Kamenný vrch II ve smyslu rozšíření okruhu žadatelů o jednotlivce se zájmem o byty s dispozicí 2+kk a postup pro výběr bytu. Současně je navrhováno dočasně zastavit možnosti uzavírání rezervačních smluv k bytům v budoucích bytových domech A2, A3, A4 v lokalitě Kamenný vrch II.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** kritéria pro přihlášení jednotlivců do projektu "Družstevní bydlení pro mladé", lokalitu Kamenný vrch II (dále jen "Projekt") k výběru bytu o dispozici 2+kk s tím, že jednotlivci přihlášení do Projektu budou oprávněni si vybrat konkrétní byt v lokalitě Kamenný vrch II o dispozici 2+kk po dokončení výběru bytů žadateli přihlášenými do Projektu dle výzvy schválené na zasedání Zastupitelstva města Brna Z9/27 pod bodem 85., jejichž pořadí bylo stanoveno losem; v pořadí dle přihlášení do Projektu. Kritéria tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

Minimální čistý měsíční příjem pro tyto žadatele je stanoven ve výši 45 000 Kč.

- 2. souhlasí** s tím, že byty v budoucím bytovém domě označeném dle projektové dokumentace jako stavební objekty "A2, A3, A4" nebudou do doby rozhodnutí statutárního města Brna předmětem rezervace rezervačními smlouvami.

Stanoviska

Materiál byl projednán na schůzi **Rady města Brna** č. R9/152 konané dne 19. 11. 2025 jako bod č. 40.

Bylo hlasováno bez rozpravy dle předloženého doplňku o variantě B.
Materiál byl schválen jednomyslně 8 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

2.12.2025 v 13:27

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

2.12.2025 v 13:59

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (obrazová příloha.pdf)	9 - 9
Příloha k usnesení (Kritéria pro nové žadatele pro přihlášení do Projektu družstevní bydlení pro mladé 45.pdf)	10 - 10

Důvodová zpráva

Bytový odbor na návrh družstva Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo, (dále jen „Družstvo“) předkládá v rámci projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita Kamenný vrch II (dále jen „Projekt“), návrh na rozšíření okruhu žadatelů o vstup do projektu, a to současně s návrhem na vynětí budoucího bytového domu označeného dle projektové dokumentace jako stavební objekty "A2, A3, A4" z možnosti výběru ze strany žadatelů k uzavření rezervačních smluv.

„Koncepte družstevního bydlení pro mladé“ (dále jen „Koncepte“) byla Zastupitelstvem města Brna schválena pod bodem 120 na Z7/41 zasedání konaném dne 4.9.2018. Cílem Projektu Družstevní bydlení pro mladé je zajistit mladým rodinám na území města Brna bydlení za cenu nižší než na běžném trhu formou družstevního bydlení. V první fázi byly pro družstevní bytovou výstavbu vytipovány tři lokality: Kamenný vrch II, Západní Brána a Na Kaménkách. Usnesením ZMB pod bodem 82. přijatým na Z8/34 zasedání konaném dne 7.12.2021 byla aktualizována kritéria pro přijetí do Projektu u stávajících žadatelů daná Konceptí pro přijetí žadatelů do projektu a současně došlo i k nahrazení dvou původních lokalit: Západní Brána a Na kaménkách čtyřmi novými lokalitami: V Aleji, Francouzská, Rumiště a Přízřenice. Dále byla vyhlášena druhá vlna přihlášení do projektu a nastavena kritéria pro žadatele přihlašující se v roce 2022 s tím, že možnost přihlášení končila datem 15.9.2022. Žadatelé z roku 2018 byli osloveni k vyjádření, zda na své účasti v projektu trvají a pokud ano, byla jim dána možnost výběru 20 budoucích bytových jednotek dle karet bytů pro lokality Kamenný vrch II, V Aleji, Francouzská, Rumiště a Přízřenice, které preferují při svém případném vstupu do bytového družstva. Na tuto výzvu reagovalo celkem 167 z původních 507 žadatelů. z toho na konkrétní bytovou jednotku v lokalitě Kamenný vrch II bylo navázáno 116 žadatelů. V druhé vlně se do projektu platně přihlásilo 834 žadatelů, z toho na lokalitu Kamenný vrch II 709 žadatelů. Většina z nich se přihlásila i na ostatní lokality.

V návaznosti na předchozí kroky, s ohledem na skutečnost, že dne 10. 10. 2024 nabylo právní moci stavební povolení pro první část stavby /domy A-E2/ (pro druhou část /domy E3-F7/ nabylo stavební povolení právní moci dne 26.7.2025), dne 29.4.2025 přijalo Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání Z9/26 pod bodem 57. úpravu Postupu realizace Projektu se současným vyhlášením nové výzvy pro přihlášení do Projektu pro lokalitu Kamenný vrch II pro nové žadatele o vstup do Projektu za současného stanovení kritérií, jež tyto žadatelé musí pro přijetí splňovat:

- Žadatel musí být občanem ČR nebo občanem členského státu EU (ověřuje se při přihlášení do projektu)
- Manželé či partneři /samoživitel, samoživitelka dosáhli věku 18 let, žádný z manželů či partnerů, samoživitel nebo samoživitelka však nedosáhl věku 45 let (ověřuje se při přihlášení do projektu)
- Manželé či partneři žijí ve společné domácnosti (prokazováno nájemní smlouvou či pouze dokladem totožnosti), neplatí pro samoživitele, samoživitelku
- Žadatel prokáže, že průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců obou manželů či partnerů dohromady/samoživitele, samoživitelky činí:

u bytu od 50 m ² do 70 m ²	nejméně 55 000 Kč / max. 90 000 Kč
u bytu od 70 m ² do 85 m ²	nejméně 65 000 Kč / max. 90 000 Kč
u bytu nad 85 m ²	nejméně 75 000 Kč / max. 100 000 Kč

 - Maximální výše budoucího členského podílu při jeho vkladu je stanovena na 50% ceny bytu
 - při složení budoucího členského podílu ve výši 50% ceny rezervovaného bytu se limit příjmů poměrně snižuje
 - plnění kritéria je prokazováno přehledem příjmů za předchozí kalendářní rok

- je v pravomoci Družstva v odůvodněných případech žadatelům na mateřské či rodičovské dovolené, OSVČ s paušální daní z příjmu a dále osobám, jež se v rezervační smlouvě zaváží uhradit budoucí členský vklad ve výši 50% ceny rezervovaného bytu, poskytnout možnost odchylky od způsobu prokazování čistého příjmu při splnění podmínky zachování schopnosti hradit úvěr.
- Manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka nesmí vlastnit či spoluvlastnit (bez ohledu na výši spoluvlastnického podílu) jakýkoliv nemovitý majetek určený k bydlení, nesmí být v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání nemovité věci určené k bydlení a nesmí být členem bytového družstva, s jehož členstvím je spojen nájem družstevního bytu (prokazováno výpisem z katastru nemovitostí)
- Manželé či registrovaní partneři nesmí být v rozvodovém řízení či v řízení o zrušení registrovaného partnerství, neplatí pro samoživitele, samoživitelku (dokládáno čestným prohlášením)
- Žádný z manželů a partnerů /samoživitel, samoživitelka nesmí mít v rejstříku trestů evidován záznam o odsouzení pro úmyslný trestný čin (prokazováno výpisem z Rejstříku trestů ne starším 3 měsíců)
- Manželé a partneři /samoživitel, samoživitelka nemají v české republice v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek ani splatný nedoplatek na pojistném nebo penále na veřejném zdravotním pojištění (prokazováno potvrzením o bezdlužnosti ne starším 3 měsíců)

Jelikož před uplynutím lhůty 30denní lhůty pro přihlášení nových zájemců do Projektu, stanovené v Postupu realizace Projektu přijatého pod bodem 57. na zasedání ZMB Z9/26, dnem 4.6.2025, nedosahoval zájem žadatelů, přihlášených v letech 2018 a 2022, ani v součtu se zájemci přihlášenými v roce 2025 (celkem 139 platně přihlášených) počtu, jež by odpovídal možnosti uzavření rezervačních smluv ke všem 334 bytům, v lokalitě Kamenný vrch II. plánovaným, souhlasilo Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání Z9/27 pod bodem 85. s návrhem na prodloužení lhůty stanovené pro možnost přihlášení nových žadatelů o zařazení do Programu v páté odrážce čl. II Postupu realizace projektu Dostupné bydlení pro mladé, lokalita Kamenný vrch II. (dále jen „Postup“) schváleného jako příloha bodu 57. usnesení zasedání Zastupitelstva města Brna Z9/26 dne 29.4.2025 s tím, aby přihlášky žadatelů, splňujících kritéria stanovená Zastupitelstvem města Brna č. Z9/26 pro vstup do projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita Kamenný vrch II, byly přijímány i v dodatečné lhůtě, nejpozději do naplnění kapacity projektu a přiměřeného počtu náhradníků. Této možnosti využilo ke dni zpracování tohoto materiálu 140 žadatelů, platně přihlášených po datu 4.6.2025.

Ke dni zpracování tohoto materiálu bylo ze strany Družstva **uzavřeno celkem 73 rezervačních smluv** (z celkového počtu 334 bytů), a to následovně:

- **42** rezervačních smluv na byty **3+kk** (z celkového počtu 141 bytů této velikosti),
- **30** rezervační smlouva na byty **4+kk** (z celkového počtu 88 bytů),
- **1** rezervační smlouva na byt **2+kk** (z celkového počtu 105 bytů této velikosti).

a to 18 smluv s žadateli z roku 2018 (z celkového počtu 167) a 35 smluv s žadateli z prvních dvou skupin roku 2022. Bytové družstvo v současné době již předjednává rezervační smlouvy s žadateli ze třetí a čtvrté skupiny roku 2022 a současně s první skupinou z roku 2025 (žadatelé přihlášení do 4.6.2025).

Z dosud získaných zkušeností je zřejmé, že základním problémem se jeví nezájem žadatelů o byty s dispozicí 2+kk, kdy současná kritéria umožňují účast v Projektu pouze manželům, registrovaným partnerům, nesezdaným párům nebo samoživitelům do 45 let věku. Tím je vyloučena účast jednotlivců, kteří nejsou samoživiteli, což činí dispozici 2+kk pro stávající okruh žadatelů neatraktivní a vede k nízké

poptávce po těchto bytech. To vede mimo jiné k situaci, kdy u bytového domu značeného dle projektové dokumentace jako stavební objekty "A2, A3, A4", každý stavební objekt po 18 bytech velikosti 2+kk, není dosud uzavřena jediná rezervační smlouva.

S ohledem na výše uvedené Družstvo cestou Bytového odboru MMB navrhuje stanovit kritéria pro přijetí žadatelů do Projektu, nastavená usnesením Zastupitelstva města Brna Z9/26 pod bodem 57. tak, aby umožnila účast jednotlivce (jednoho žadatele) u bytů o dispozici 2+kk, při zachování všech ostatních podmínek projektu. Tato úprava by zvýšila atraktivitu menších bytů, rozšířila okruh potenciálních zájemců a přispěla k rovnoměrnějšímu obsazení bytových domů.

Měsíční příjmový limit pro jednotlivce je navrhován ve výši nejméně 45 000 Kč / max. 90 000 Kč, čímž se od stávajícího limitu u bytu od 50 m² do 70 m² ve výši nejméně 55 000 Kč / max. 90 000 Kč liší o 10 000 Kč. K tomuto kroku je přistupováno na návrh Realitní společnosti města Brna, a.s. dle jejích výpočtů již spodní hranice čistého příjmu ve výši 50 000 Kč představuje hrubý měsíční příjem nejméně 65 000 Kč, což u jednotlivců může být závažnou překážkou pro účast v projektu. Vzhledem k tomu, že dle týchž propočetů Realitní společnosti města Brna a.s. náklady na byty 2+KK budou v úrovni cca 20 000 Kč na nájem ve výši splátky úvěru a 5 000 Kč na služby, lze spodní hranici pro tento typ bytů dle jejího návrhu snížit na 45 000 Kč čistého měsíčního příjmu. Současně se zde zohledňuje předpoklad, že příjmy u této kategorie žadatelů v následujících letech porostou, zatímco jejich výši musí doložit již nyní, při podání přihlášky do Projektu.

Výběr bytů o dispozici 2+kk bude žadatelům jednotlivcům umožněn po dokončení výběru bytů žadateli přihlášenými do projektu dle výzvy v roce 2025, jejichž pořadí výběru bytů bylo stanoveno losem; dle pořadí, ve kterém se do projektu žadatelé jednotlivci i ostatní skupiny do projektu přihlásili.

Současně je navrhováno vynětí bytů plánovaných v bytovém domě A2, A3, A4 z nabídky bytů k rezervaci s tím, že Družstvo doporučuje zahájit diskusi o ponechání celého domu ve vlastnictví města Brna. Byty by mohly být využity jako nájemní bydlení pro mladé, pro seniory nebo pracovníky městských služeb, čímž by se posílila sociální a dostupnostní funkce projektu a zároveň efektivně využily dosud neobsazené kapacity.

Bytový dům značený dle projektové dokumentace jako stavební objekty A2, A3, A4 disponuje 54 byty, z toho 51 bytů o velikosti 2+kk a 3 byty o velikosti 3+kk, s celkovou podlahovou plochou 2963,63 m² a představuje 13 % z celkové plochy bytů realizovaných v rámci projektu v lokalitě Kamenný vrch II. Cena tohoto domu podle položkového rozpočtu dokumentace pro provedení stavby včetně podílu na technické a dopravní infrastruktuře vychází 240 mil. Kč včetně DPH, tj. 81 tis. Kč / m².

Komisi bytové MMB nebyl materiál k projednání z časových důvodů předložen.

schůze Rady města Brna č. R9/152 konaná dne 19. listopadu 2025

40. Návrh kritérií pro přihlašování jednotlivců do projektu „Družstevní bydlení pro mladé“, lokalita Kamenný vrch II a postup výběru bytu; přerušení rezervace bytů u bytového domu označeného jako stavební objekty A2, A3, A4; ekonomická modelace Projektu

Bylo hlasováno bez rozpravy dle předloženého doplňku o variantě B).

Rada města Brna

1. bere na vědomí „Družstevní bydlení pro mladé“ lokalitu Kamenný vrch II, zpracovanou společností NEWTON Business Development, a. s. ve spolupráci s Českou spořitelnou a. s. v září 2025

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit kritéria pro přihlášení jednotlivců do projektu "Družstevní bydlení pro mladé", lokalitu Kamenný vrch II (dále jen "Projekt") k výběru bytu o dispozici 2+kk s tím, že jednotlivci přihlášení do Projektu budou oprávněni si vybrat konkrétní byt v lokalitě Kamenný vrch II o dispozici 2+kk po dokončení výběru bytů žadateli přihlášenými do Projektu dle výzvy schválené na zasedání Zastupitelstva města Brna Z9/27 pod bodem 85., jejichž pořadí bylo stanoveno losem; v pořadí dle přihlášení do Projektu.

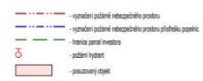
Minimální čistý měsíční příjem pro tyto žadatele je stanoven ve výši 45 000 Kč.

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna souhlasit s tím, že byty v budoucím bytovém domě označeném dle projektové dokumentace jako stavební objekty "A2, A3, A4" nebudou do doby rozhodnutí statutárního města Brna předmětem rezervace rezervačními smlouvami.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Petr Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	----	pro	pro	pro	pro	----	----



generální projektant: A9 atelier 99 s.r.o. Poutnická 71/39 612 00 Brno	projektant:  STAVAR NÁVRH INTERIÉRŮ A VENK
architekt: Atelier 99 vHP Ing. Tomáš Plutskov ved. projektování: Olga Šimádová stavebník: Středoškolská mládež, Domovního družstva n.p. 196/1, 602 00 Brno	výkresník: Ing. Kristína Králíková kontroloval: Radim Sladkovský zodp. projektanta: Ing. Kristína Králíková

Bytová výstavba Kamenný vrch II

1. etapa, část I

název stavby:

etapa I

část:

název dokumentu:

Všechny SO

D.1.3 POŽARNÉ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ

CELKOVÝ SITUAČNÍ – POŽARNÉ NEBEZPEČNOSTI PROSTOR

Kritéria pro nové žadatele pro přihlášení do Projektu družstevní bydlení pro mladé v lokalitě Kamenný vrch II - jednotlivce, kteří mohou projevit zájem o byty s dispozicí 2+KK

Tito žadatelé musí splnit kritéria:

- Žadatel (jednotlivec) musí být občanem ČR nebo občanem členského státu EU, (ověřuje se při přihlášení do projektu);
- Žadatel (jednotlivec) dosáhl věku 18 let, avšak nedosáhl věku 45 let (ověřuje se při přihlášení do projektu);
- Žadatel (jednotlivec) je svobodný, nežije v registrovaném partnerství ani nesplňuje definici samoživitele dle Kritérií pro nově přihlášené žadatele o vstup do projektu družstevní bydlení pro mladé v lokalitě Kamenný vrch II schválených Zastupitelstvem města Brna na 29/26. zasedání konané dne 29.4.2025, bod č. 57;
- Žadatel (jednotlivec) prokáže, že jeho průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců činí nejméně 45 000 Kč / max. 90 000 Kč;
- maximální výše budoucího členského podílu při jeho vkladu se stanovuje na 50% ceny bytu;
- při složení budoucího členského podílu ve výši 50% ceny rezervovaného bytu se limit příjmů poměrně snižuje;
- splnění kritéria je prokazováno přehledem příjmů za předchozí kalendářní rok;
- je v pravomoci Družstva v odůvodněných případech žadatelům OSVČ s paušální daní z příjmu a dále osobám, jež se v rezervační smlouvě zaváží uhradit budoucí členský vklad ve výši 50 % ceny rezervovaného bytu, poskytnou možnost odchylky od způsobu prokazování čistého příjmu při splnění podmínky zachování schopnosti hradit úvěr;
- Žadatel (jednotlivec) nesmí vlastnit či spoluvlastnit (bez ohledu na výši spoluvlastnického podílu) jakýkoliv nemovitý majetek určený k bydlení, nesmí být v jeho prospěch zřízeno věčné právo užívání nemovité věci určené k bydlení a nesmí být členem bytového družstva, s jehož členstvím je spojen nájem družstevního bytu (prokazováno výpisem z katastru nemovitostí)
- Žadatel (jednotlivec) nesmí mít v rejstříku trestů evidován záznam o odsouzení pro úmyslný trestný čin (prokazováno výpisem z Rejstříku trestů ne starším 3 měsíců)
- Žadatel (jednotlivec) nemá v České republice v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek ani splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění, (prokazováno potvrzením o bezdlužnosti ne starším 3 měsíců).