

Z9/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 23.6.2026

89. Projekt „Družstevní bydlení pro mladé“ lokalita V Aleji - upřesnění dalšího postupu při realizaci projektu, upřesnění kritérií pro nové žadatele o vstup do projektu, vyhlášení nové výzvy k přihlášení do projektu

Anotace

Materiál, jehož obsahem je rozšíření Postupu realizace projektu Dostupné bydlení pro mladé, lokalita V Aleji, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z9/33. zasedání konaném dne 3.3.2026, bod č. 62 o možnost vyhlášení výzvy k přihlášení do Projektu v roce 2026, včetně úpravy Kritérií pro nové přihlášené žadatele o vstup do projektu, je předkládán na žádost družstva Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo, zajišťujícího realizaci projektu Družstevní bydlení pro mladé lokalita V Aleji. Navrhovaná Kritérií pro nové přihlášené žadatele o vstup do projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita V Aleji jsou úpravou stávajících kritérií u žadatelů v projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ pro lokalitu V Aleji, přijatých usnesením Zastupitelstva města Brna na Z7/41. zasedání konaném dne 4. 9. 2018, bod č. 120 a na Z8/34. zasedání konaném dne 7.12.2021, bod 82, pro žadatele přihlášené do Projektu v roce 2018 a 2022;

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. **schvaluje** úpravu Postupu realizace projektu Dostupné bydlení pro mladé, lokalita V Aleji, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z9/33. zasedání konaném dne 3.3.2026, bod č. 62, který tvoří přílohu č. tohoto zápisu.
2. **schvaluje** Kritéria pro nové žadatele projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita V Aleji, přihlášené v roce 2026, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu.
3. **schvaluje** vyhlášení výzvy k přihlášení do Projektu Dostupné bydlení pro mladé, lokalita V Aleji, dle Kritérií pro nové žadatele projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita V Aleji, přihlášené v roce 2026 za podmínek uvedených v Postupu;
T: vyhlášení nové výzvy k přihlášení do projektu Dostupné bydlení pro mladé, lokalita V Aleji po ukončení rezervací ze strany žadatelů přihlášených v letech 2018, 2022

Stanoviska

Materiál byl projednán na schůzi **Rady města Brna** č. R9/180 konané dne 10.6.2026 jako bod č. 57.
Bylo hlasováno bez rozpravy.
Materiál byl schválen jednomyslně 9 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**JUDr. Iva Marešová, vz. Mgr. Eva
Bartošová**

vedoucí odboru - Bytový odbor

15.6.2026 v 14:19

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

15.6.2026 v 15:17

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha k usnesení (V Aleji_ Postup při realizaci projektu družstevního bydlení pro mladé 21.5.2026 .pdf)	7 - 9
Příloha k usnesení (V Aleji_ Kritéria pro nové žadatele projektu Družstevní bydlení pro mladé .pdf)	10 - 11

Důvodová zpráva

Materiál je předkládán ZMB ke schválení na žádost družstva Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo, s ohledem na možný převís nabídky plánovaných bytů, budovaných v rámci programu „Družstevní bydlení pro mladé, lokalita V Aleji“, nad poptávkou žadatelů, přihlášených do uvedeného programu v letech 2018, 2022, o uzavření rezervační smlouvy ke konkrétnímu bytu.

„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. 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. Usnesením ZMB pod bodem 77. přijatým na Z8/38. zasedání konaném dne 17.5.2022 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 V Aleji bylo navázáno 19 žadatelů. V druhé vlně se do projektu platně přihlásilo 834 žadatelů, z toho na lokalitu V Aleji 507 žadatelů. Většina z nich je přihlášena i na ostatní lokality. V lokalitě V Aleji je plánována výstavba 33 družstevních bytů.

Žadatelé z roku 2022 byli v souladu s čl. 3 oddílu „B“ přílohy bodu 77. usnesení Z8/38 Zastupitelstva města Brna nazvané „Postup pro výběr zájemců o družstevní byt“ rozděleni do čtyř skupin podle kritérií: 1. skupina: trvalé bydliště v Brně s dítětem, 2. skupina: trvalé bydliště v Brně bezdětní, 3. skupina: mimobrněňští s dítětem, 4. skupina: mimobrněňští bez dítěte, s tím, že losováno bude v pořadí od 1. skupiny ke 4. skupině.

Poté, co dne 21.7.2025 nabylo právní moci stavební povolení pro výstavbu V Aleji, proběhlo dne 8.12.2025 losování pořadí pro žadatele z roku 2022, zařazené do prvních tří skupin (celkem 364 žadatelů), k určení pořadí ve skupinách. Jelikož o projekt nebyl ze strany žadatelů z let 2018, 2022 po jejich oslovení družstvem Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo, projevem dostatečný zájem (v první fázi uzavřeny pouze 3 rezervační smlouvy, dne 15.5.2026 proběhlo losování žadatelů 4. skupiny (159 žadatelů), k jejichž oslovení dle vylosovaného pořadí dochází v současné době.

Za dané situace počítá družstvo Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo, s variantou, že ani oslovení 4. skupiny žadatelů přihlášených do projektu v letech 2018, 2022 nepovede k uzavření rezervačních smluv tak, aby tyto pokryly nabídku 33 budovaných bytových jednotek, a proto požádalo o vyhlášení výzvy k přihlášení nových žadatelů do Projektu v roce 2026, a to za současné úpravy Kritérií pro nově přihlášené žadatele o vstup do projektu, kdy bude umožněno o byty s dispozicí 2+kk se ucházet i žadatelům-jednotlivcům, neboť o uvedené menší byty není stejně jako v případě Projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita Kamenný vrch II., ze strany párů žádný zájem.

ZMB jsou tak s návrhem na schválení vyhlášení výzvy k přihlášení nových žadatelů do Projektu v roce 2026 návazně předkládána upravená Kritéria pro nově přihlášené žadatele o vstup do projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita V Aleji, přihlášené v roce 2026, obsahující již i možnost přihlášení kategorie „žadatel-jednotlivec“, a dále Postup realizace projektu Dostupné bydlení pro mladé, lokalita V Aleji, schválený Zastupitelstvem města Brna na Z9/33. zasedání konaném dne 3.3.2026, bod č. 62, nyní v úpravě umožňující pod bodem I a. vyhlášení výzvy k přihlášení nových žadatelů.

zasedání Komise bydlení RMB R9/KB/76 konané dne 25. 5. 2026

76/18. Projekt „Družstevní bydlení pro mladé“ lokalita V Aleji – upřesnění dalšího postupu při realizaci projektu, upřesnění kritérií pro nové žadatele o vstup do projektu, vyhlášení nové výzvy k přihlášení do projektu

Komise bydlení RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení

Hlasování: 11-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 13 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Kvíčala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trtlo	Bc. Vašák	Mgr. Bc. Borovská	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro

schůze Rady města Brna č. R9/180 konaná dne 10. června 2026

57. Projekt „Družstevní bydlení pro mladé“ lokalita V Aleji – upřesnění dalšího postupu při realizaci projektu, upřesnění kritérií pro nové žadatele o vstup do projektu, vyhlášení nové výzvy k přihlášení do projektu

Bylo hlasováno bez rozpravy společně s body 58-64.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit úpravu Postupu realizace projektu Dostupné bydlení pro mladé, lokalita V Aleji, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z9/33. zasedání konaném dne 3.3.2026, bod č. 62

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit Kritéria pro nové žadatele projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita V Aleji, přihlášené v roce 2026.

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit vyhlášení výzvy k přihlášení do Projektu Dostupné bydlení pro mladé, lokalita V Aleji, dle Kritérií pro nové žadatele projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita V Aleji, přihlášené v roce 2026 za podmínek uvedených v Postupu;

T: vyhlášení nové výzvy k přihlášení do projektu Dostupné bydlení pro mladé, lokalita V Aleji po ukončení rezervací ze strany žadatelů přihlášených v letech 2018, 2022

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Postup realizace projektu Dostupné bydlení pro mladé, lokalita V Aleji

I. Ověření zájmu stávajících žadatelů o lokalitu V Aleji a o vybraný byt

- možnost změny vybraného bytu za jiný nezarezervovaný
- po ukončení výběru žadateli roku 2018 výběr bytu žadateli z roku 2022 dle vylosovaného pořadí ve skupinách:
 1. skupina - žadatelé s dítětem/děťmi s trvalým bydlištěm v Brně
 2. skupina - bezdětní žadatelé s trvalým bydlištěm v Brně
 3. skupina - žadatelé s dítětem/děťmi bez trvalého bydliště v Brně
 4. skupina - bezdětní žadatelé bez trvalého bydliště v Brně(4. skupina bude losována dodatečně pouze v případě převisu nabídky bytů nad počtem žadatelů uzavírajících rezervační smlouvu)
- žadatelé, kteří ve Družstvu stanovené lhůtě nepotvrdí Družstvu emailovou formou setrvání v Projektu, se z Projektu V Aleji vyřazují.

I a. Vyhlášení nové výzvy pro vstup do projektu Dostupné bydlení pro mladé, lokalita V Aleji dle kritérií schválených ZMB č. Z9/36 dne 23.6.2026

- v případě převisu nabídky bytů nad počtem žadatelů uzavírajících rezervační smlouvu po oslovení žadatelů ze skupiny 4. přihlášených v roce 2022
- rozšíření okruhu žadatelů o kategorii „žadatel-jednotlivec“ s možností ucházet se o budoucí bytové jednotky s dispozicí 2+kk
- délka trvání výzvy – do naplnění kapacity projektu a přiměřeného počtu náhradníků.
- určení pořadí žadatelů o vstup do projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita V Aleji, výhradně dle času doručení přihlášky na Bytový odbor Magistrátu města Brna

II. Uzavření rezervační smlouvy

- k datu uzavření rezervační smlouvy Družstvo ověří, zda žadatel splňuje Kritéria pro přijetí dle přílohy schválené ZMB č. Z9/36. V pravomoci Družstva je v odůvodněných případech žadatelům na mateřské či rodičovské dovolené a OSVČ s paušální daní z příjmu poskytnout možnost odchylky od způsobu prokazování čistého příjmu při splnění podmínky zachování schopnosti hradit úvěr,
- nesplnění kritérií je důvodem pro vyřazení z Projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita V Aleji, o kterém rozhoduje Družstvo,
- podmínkou uzavření rezervační smlouvy (vzorovou smlouvu připraví Družstvo) je úhrada rezervačního poplatku ve výši 100 000 Kč Družstvu,
- neuhrazení rezervačního poplatku je důvodem k vyřazení žadatele z projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita V Aleji.
- žadatel má právo odstoupit od rezervační smlouvy v případě, že předpokládaná cena bytu přesáhne výši 115 000 Kč/m², a na vrácení rezervačního poplatku.

III. Další postup města a Družstva

- výběr banky financující projekt
- uzavření smlouvy mezi městem a Družstvem o právních, organizačních a majetkových věcech včetně vypořádání nákladů města na přípravu projektu
- výběr TDI a BOZP
- vklad pozemku a jiných aktiv města do Družstva
- výběr zhotovitele stavby

- podpisy smluv o budoucích vstupech do družstva a výběr záloh na členský vklad od všech budoucích družstevníků
- podpis úvěrové smlouvy s vybranou bankou
- zahájení realizace stavby
- vypořádání města
- kolaudace stavby
- vstup členů do Družstva

k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o vstupu do družstva a složení zálohy na další členský vklad

- poté, co bude známa nabídková cena vybraného zhotovitele stavby a podmínky úvěru na stavbu čerpaného, bude zpřesněna cena bytu a Družstvo vyzve jednotlivé zájemce, vázané rezervační smlouvou, k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o vstupu do bytového družstva. V rámci uzavření této smlouvy složí žadatel na účet Družstva zálohu na další členský podíl ve výši odpovídající buď 25 % či 50 % ceny jím zarezervovaného bytu nebo odpovídající 15% ceny jím zarezervovaného bytu s tím, že se zaváže dalších 10 % uhradit při vstupu do Družstva. Podmínkou zakotvenou v této smlouvě o smlouvě budoucí je uzavření dohody mezi statutárním městem Brnem, žadatelem a Družstvem o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu při vstupu žadatele do Družstva po dobu 15 let.
- ve smlouvě o smlouvě budoucí o vstupu do bytového družstva bude zakotvena možnost žadatele od smlouvy odstoupit do okamžiku uzavření smlouvy o vstupu do bytového družstva v případě, pokud cena bytu přesáhne výši 115 000 Kč/m² či stavba nebude zkolaudována a předána ani ve lhůtě do 31.12.2030. V případě odstoupení žadatele pro některý z uvedených důvodů, bude žadateli vrácena jím zaplacená část budoucího dalšího členského vkladu včetně rezervačního poplatku.
- v případě neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí o vstupu do družstva z důvodů na straně žadatele ve lhůtě 15 dnů od doručení výzvy k jejímu uzavření ze strany Družstva na žadatelem zvolenou email adresu, či nesložení dalšího členského vkladu v souladu s obsahem smlouvy o smlouvě budoucí o vstupu do Družstva, rezervační poplatek v plné výši propadá ve prospěch Družstva. V předchozí větě stanovenou 15denní lhůtu může Družstvo v odůvodněných případech na žádost žadatele prodloužit.

ke vstupu do Družstva s úhradou základního členského vkladu a zbývajících částí dalšího členského vkladu

- po kolaudaci domu a vypořádání závazků vůči městu žadatel za podmínek smlouvy o smlouvě budoucí vstoupí do Družstva
 - uhradí základní členský vklad ve výši 10 000 Kč
 - uhradí doplatek na další členský vklad do výše nejméně 25 % ceny bytu
 - členský vklad představuje 25 % nebo 50 % ceny bytu

v případě nevstoupení do Družstva z důvodů na straně žadatele ve stanovené lhůtě od doručení výzvy ke vstupu, zaslané ze strany Družstva na žadatelem zvolenou email adresu, či nesložení dalšího členského vkladu žadateli, propadá ve prospěch Družstva částka ve výši 100 000 Kč odpovídající rezervačnímu poplatku a dále je žadatel povinen uhradit Družstvu pokutu ve výši 100 000 Kč na pokrytí manipulačního poplatku. Po započtení obou, v předchozí větě specifikovaných pohledávek Družstva, bude zbývajících část zálohy na další členský vklad,

složená žadatelem při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o vstupu do družstva, žadateli Družstvem vrácena.

Kritéria pro nové žadatele projektu Družstevní bydlení pro mladé,

lokalita V Aleji

Obligatorní podmínky stanovené usnesením Zastupitelstva města Brna Z7/41 ze dne 4.9.2018 pod bodem 120. pro vstup do projektu Družstevní bydlení pro mladé (dále jen „Projekt“) v úpravě dané usnesením Zastupitelstva města Brna Z8/34 ze dne 7.12.2021 pod bodem 82. a usnesením Zastupitelstva města Brna Z9/33 ze dne 3.3.2026 pod bodem 62. se upřesňují a pro nové žadatele z roku 2026 a zní:

- Žadatel musí být občanem ČR nebo občanem členského státu EU (bylo ověřeno při přihlášení do projektu)
- Manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka / žadatel-jednotlivec, ke dni podání žádosti dosáhli věku 18 let, žádný z uvedených však ke dni podání žádosti 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
- Samoživitel/samoživitelka žije v domácnosti s na ní závislou osobou (prokazováno rodným listem dítěte, nebo prostou kopií pravomocného rozhodnutí o osvojení dítěte)
- Žadatel-jednotlivec je svobodný, nežije v registrovaném partnerství ani nesplňuje výše uvedenou definici samoživitele
- Žadatel-jednotlivec podává přihlášku do Projektu pouze k budoucím bytovým jednotkám s dispozicí 2+kk
- Žadatelé prokáží, že průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců:
 - obou manželů či partnerů dohromady/samoživitele, samoživitelky činí:

- u bytu od 60 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
 - žadatele-jednotlivce činí (pouze BJ 2+kk) 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 na mateřské či rodičovské dovolené, OSVČ s paušální daní z příjmu a dále osobám, jež se v rezervační smlouvě zavázaly 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.
- Žadatelé 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)
- Žadatel nesmí mít v rejstříku trestů evidován záznam o odsouzení pro úmyslný trestný čin (prokazováno výpisem z Rejstříku trestů ne starším 3 měsíců)

- Žadatel 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)

Tato kritéria byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z9/36 dne 23.6.2026 pod bodem č ...