

Z8/34. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 7.12.2021

82. Družstevní bydlení pro mladé - návrh na upřesnění stávajících kritérií u již přihlášených žadatelů a návrh kritérií pro nově přihlášené zájemce o vstup do projektu

Anotace

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z7/41, bod 120, dne 04.09.2018 schválilo Koncepti družstevního bydlení pro mladé. Projekt má zajistit výstavbu bytových domů do družstevního vlastnictví a zajistit tak cílové skupině obyvatel, kteří nedosáhnou na klasický hypotéční úvěr, možnost získat bydlení za výhodnějších podmínek. Aktuálně se počítá s celkem šesti rozvojovými lokalitami pro realizaci tohoto projektu. Na statutární město Brno se obrací žadatelé, jejichž přihlášky byly v roce 2018 zařazeny do projektu s dotazy na časový výhled realizace tohoto projektu a rovněž s dotazy ohledně časového okamžiku plnění požadovaných kritérií ze strany žadatelů. Je proto navrhováno upřesnění kritérií stanovených Konceptí již v roce 2018 a současně je navrhováno nové znění kritérií pro vstup dalších zájemců do projektu.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** návrh na upřesnění stávajících kritérií u již přihlášených žadatelů o vstup do projektu Družstevního bydlení pro mladé, který tvoří přílohu č. tohoto zápisu;
- 2. schvaluje** návrh kritérií pro nově přihlášené zájemce o vstup do projektu Družstevního bydlení pro mladé, který tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi č. R8/179, konané dne 3.11.2021, bod 36, a doporučila ZMB schválit návrh na upřesnění stávajících kritérií u již přihlášených žadatelů o vstup do projektu Družstevního bydlení pro mladé a schválit návrh kritérií pro nově přihlášené zájemce o vstup do projektu Družstevního bydlení pro mladé.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

30.11.2021 v 11:55

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

29.11.2021 v 16:15

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 11
Příloha k usnesení (upřesnění stávajících kritérií.pdf)	12 - 12
Příloha k usnesení (kritéria pro nově přihlášené zájemce.pdf)	13 - 13

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z7/41, bod 120, dne 04.09.2018 schválilo Koncepti družstevního bydlení pro mladé (dále rovněž „Koncepte“). Přihláška do uvedeného projektu byla zpřístupněna ode dne 01.10.2018 do 31.12.2018. Po uzavření přihlášek Bytový odbor MMB evidoval 713 podaných žádostí do projektu Družstevní bydlení pro mladé, po vyřazení žadatelů nesplňujících stanovená kritéria v současnosti Bytový odbor MMB eviduje 502 žádostí. Aktuálně se počítá s celkem šesti rozvojovými lokalitami: „V Aleji“ (záměr situovaný v k. ú. Holásky, předpokládá se vybudování novostavby bytového domu s cca 35 byty, předpokládaný termín realizace 2023-2024), „Bytová výstavba Kamenný vrch II, 1.etapa“ (záměr je situován v městské části Nový Lískovec nad ulicí Petra Křivky, počet bytů cca 350, předpokládaný termín realizace 2023-2025), „Rumiště“ (areál býv. Dřevopodniku, záměr je situován mezi ulicemi Křenová, Rumiště a Mlýnská, předpokládá se vybudování cca 200 bytů, předpokládaný termín realizace je období 2024-2026), „Bytová výstavba v Přízřenicích“ (záměr je situován na ulici Moravanská, mělo by se jednat o cca 300 bytů, předpokládaný termín realizace 2024-2026), „Bytová výstavba Francouzská“ (předpokládaný termín realizace 2023-2025) a „Na Kaménkách, Černovice“ (předpokládá se výstavba 380 bytových jednotek, předpokládaný termín realizace 2026-2028).

Projekt Družstevního bydlení pro mladé má zajistit výstavbu bytových domů do družstevního vlastnictví a zajistit tak cílové skupině obyvatel, kteří nedosáhnou na klasický hypotéční úvěr, možnost získat bydlení za výhodnějších podmínek. Město jako jeden ze zakladatelů Družstva bude klíčovým subjektem pro jeho fungování. Pro každou lokalitu samostatně bude ve fázi dokončování projektové dokumentace pro provedení stavby, kdy budou známy cenové odhady nákladů realizace stavby a konečné dispoziční řešení budov, založeno družstvo tvořené 3 členy – veřejnými zadavateli. Zakládajícími členy bude Město spolu se subjekty s majetkovou účastí Města. Město a další zakladatelé pak budou po dobu výstavby jedinými členy družstva a budou působit ve statutárním orgánu družstva. Po kolaudaci budov budou do družstva vstupovat další členové - fyzické osoby. Městu zůstane zbytkový členský podíl s právem užívat jeden byt. Účast dalších dvou zakladatelských společností s majetkovou účastí Města bude ukončena po kolaudaci stavby. Nově vzniklé družstvo, případně i Město před vznikem družstva, zajistí aktuální podmínky poskytnutí úvěru pro financování stavby. Úvěrovou smlouvu s bankou uzavře již založené družstvo, které bude investorem družstevní výstavby. Členové družstva budou při vstupu do družstva hradit základní vklad do družstva cca 10 000 Kč a další členský vklad cca 400 000 Kč – 700 000 Kč a následně budou splácet anuitu (úvěr). Členové družstva budou užívat byt na základě nájemní smlouvy a hradit Městem odsouhlasené nájemné.

Upřesnění stávajících kritérií u již přihlášených žadatelů

V Koncepti družstevního bydlení pro mladé byly v roce 2018 stanoveny obligatorní podmínky pro vstup do projektu:

- Žadatel musí být občanem ČR nebo občanem členského státu EU
- Upřednostnění budou manželé, partneři, samoživitel nebo samoživitelka, jsou-li rodičem dítěte nebo dětí žijících ve společné domácnosti (vztahuje se také na děti osvojené jedním z manželů nebo partnerů).
- manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka dosáhli ke dni podání žádosti 18 let, žádný z manželů či partnerů, samoživitel nebo samoživitelka však v den podání žádosti nedosáhl věku 36 let
- manželé či partneři žijí ve společné domácnosti (prokazováno nájemní smlouvou či pouze dokladem totožnosti), nepatří pro samoživatele, samoživitelku
- žadatel prokáže, že čistý příjem obou manželů či partnerů /samoživatele, samoživitelky byl v rozmezí od 35.000,- Kč do 50.000,- Kč za jeden kalendářní měsíc v období 3 měsíců přede dnem podání žádosti a zároveň v předcházejícím kalendářním roce. Do měsíčního čistého příjmu je započítáváno např.: (demonstrativní výčet): peněžitá pomoc v mateřství, příjem ze závislé činnosti, příjem z podnikání, příspěvky na děti.
- manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka nesmí vlastnit jakýkoliv nemovitý majetek určený k bydlení (bude prokazováno výpisem z katastru nemovitostí)
- nesmí být ke dni podání žádosti v rozvodovém řízení, nepatří pro samoživatele, samoživitelku
- manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka k žádosti musí dále doložit výpisy z rejstříku trestů, potvrzení o bezdlužnosti (zdravotní pojišťovna, příslušný finanční úřad)

Žadatelé splňující výše uvedené podmínky, budou přijímáni do družstva v pořadí dle data podání žádosti, s upřednostněním žadatelů, kteří jsou rodičem dítěte nebo dětí žijících ve společné domácnosti.

Na statutární město Brno (dále jen „SMB“) se obrací žadatelé, jejichž přihlášky byly v roce 2018 zařazeny do projektu Družstevního bydlení pro mladé s dotazy na časový výhled realizace tohoto projektu a rovněž s dotazy ohledně časového okamžiku splnění požadovaných kritérií ze strany žadatelů z pohledu dodržení účelu družstevního bydlení pro cílovou skupinu obyvatel a pro řádný průběh projektu, zejména jeho financování. V nabídkovém řízení v roce 2018 bylo prezentováno, že přihláška do projektu je prvním iniciačním krokem směrem k získání bytu v rámci projektu, svým charakterem není právně závazná a má formu čestného prohlášení. Bylo rovněž prezentováno, že k prokázání splnění kritérií bude žadatel vyzván Bytovým odborem Magistrátu města Brna před faktickým vstupem do bytového družstva dle dané lokality. Splnění některých kritérií ze strany žadatele bude vázáno pouze ke dni podání žádosti, u některých to bude ke dni uzavření smlouvy o budoucím vstupu člena do družstva (rezervační smlouvy) a některá kritéria budou muset být splněna rovněž k okamžiku vstupu do družstva. Splnění konkrétních kritérií pro vstup členů do družstva bude mít bezprostřední dopady na schopnost družstva splácet úvěr z něž bude financována výstavba bytů (domů). Od okamžiku podání přihlášek (závěr roku 2018) do okamžiku, kdy budou skutečně zakládána první bytová družstva (vstup členů do bytových družstev se předpokládá až po kolaudaci jednotlivých staveb) uplyne několik let. Realizace jednotlivých projektů družstevní výstavby počítá s vlastní výstavbou prvních realizovaných projektů nejdříve v letech 2023 – 2025. Je tedy zřejmé, že sociální, majetková i osobní situace řady přihlášených žadatelů se od roku 2018 do okamžiku jejich možného vstupu do družstva podstatným způsobem změní. Stejně tak se změní kritéria pro dostupnost úvěrů běžného zájemce o bydlení na trhu a rovněž výše průměrného výdělku domácnosti, zejména se však podstatně mění tržní ceny bytů ve městě Brně a rovněž tak ceny stavebních prací a materiálů.

Je proto navrhováno upřesnění kritérií stanovených Konceptí již v roce 2018 v tom smyslu, aby bylo zřejmé:

- a) k jakému okamžiku bude splnění jednotlivých kritérií posuzováno a
- b) zda budou parametry jednotlivých kritérií oproti jejich podobě stanovené Konceptí modifikovány.

Ad a) splnění většiny kritérií bude posuzováno nikoli k okamžiku podání přihlášky, ale k poslednímu dni lhůty vyhlášené ve výzvě pro konkrétní v budoucnu realizovanou lokalitu, výjimkou bude kritérium věku, jehož splnění bude posuzováno ke dni podání přihlášky (rok 2018).

Ad b) parametry většiny kritérií budou zachovány v podobě stanovené původní Konceptí, s výjimkou kritéria příjmu, které bude přehodnoceno v závislosti na výši nákladů na družstevní výstavbu, ceně dané kategorie bytu, úvěrových podmínkách, nákladech na správu a s ohledem na vývoj průměrných mezd tak, aby byl člen družstva schopen závazky plnit s tím, že pokud budou příjmy žadatele pod minimální výší stanovenou Konceptí, je to důvodem pro nepřijetí žadatele za člena družstva, pokud budou příjmy žadatele vyšší, než maximální výše stanovená Konceptí, není to důvodem pro nepřijetí žadatele za člena družstva.

KRITÉRIUM	PARAMETRY KRITÉRIA		SPLNĚNÍ KRITÉRIA	
	PŘEHODNOCENY	DLE KONCEPCE	KE DNI PŘIHLÁŠKY	K POSLEDNÍMU DNE LHŮTY VYHLÁŠENÉ VE VÝZVĚ PRO KONKRÉTNÍ LOKALITU
věk	-	X	X	-
dítě	-	X	-	X
občanství	-	X	-	X
společná domácnost	-	X	-	X
vlastnictví další nemovité věci	-	X	-	X
příjem	X	-	-	X
bezúhonnost	-	X	-	X
bezdlužnost	-	X	-	X
trvající manželství/partnerství	-	X	-	X

Kritérium, dle kterého žadatel nesmí vlastnit jakýkoliv nemovitý majetek určený k bydlení bude nutno vztahovat i ke spoluvlastnictví takového nemovitého majetku, a to bez ohledu na velikost spoluvlastnického podílu žadatele.

Co se týče podrobnějšího způsobu výběru žadatelů přihlášených na základě první výzvy v roce 2018, předpokládá se, že se bude při výběru postupovat dle následujících níže popsanych pravidel a principů, současně se však předpokládá, že jejich konečná a podrobná úprava bude schválena orgány SMB a zveřejněna až v okamžiku, kdy bude realizována první z uvažovaných lokalit.

A) lokalita

Žadatelé se v roce 2018 přihlašovali na 3 tehdy vyhlášené lokality:

1 - Černovice „Na Kaménkách“

2 - Nový Lískovec, Kamenný vrch II.

3 - Starý Lískovec, Západní brána

Lokalita Západní brána byla z koncepce vyřazena. Lokalita Na Kaménkách, Černovice v projektu zůstává, ale z důvodu složitých majetkoprávních vztahů, potřeby změny územního plánu a z důvodu nutnosti vyřešení odvodnění území nelze v nejbližších letech možné s realizací počítat. Rovněž v lokalitě Nový Lískovec, Kamenný vrch II. je nyní řešeno majetkoprávní vypořádání. V přihlášce uváděl žadatel jednu upřednostňovanou lokalitu (a rovněž upřednostňovanou dispozici bytu). To ovšem neznamená, že by se nemohl ucházet o jinou lokalitu a dispozici bytu, než v přihlášce uváděl jako preferované. Je navrhováno, aby bez ohledu na to, jaké lokality budou postupně realizovány, byli žadatelé přihlášení na základě první výzvy v roce 2018 upřednostněni v tom smyslu, že budou přednostně osloveni, zda mají o realizovanou lokalitu zájem. Až poté, co nastane situace, kdy o nabízené byty v konkrétní lokalitě již nebudou mít zájem žádní žadatelé přihlášení na základě první výzvy v roce 2018, bude vyhlášena další výzva na jejímž základě se budou moci přihlásit další zájemci.

B) včasnost přihlášky

V tehdejší výzvě bylo jako rozhodující kritérium stanoveno kritérium včasnosti přihlášky.

C) kritérium dítěte

Upřednostnění mají být manželé, partneři, samoživitel nebo samoživitelka, jsou-li rodičem dítěte nebo dětí žijících ve společné domácnosti (vztahuje se také na děti osvojené jedním z manželů nebo partnerů). Má se za to, že rovněž postačí, pokud rodičem dítěte bude pouze jeden z manželů či partnerů. Za dítě se považuje potomek žadatele (manžela, partnera), který nedosáhl věku 18 let. Kritérium dítěte bude splněno, pokud potomek žadatele (případně jednoho z manželů či partnerů) nedosáhne věku 18 let k poslednímu dni lhůty vyhlášené ve výzvě pro konkrétní v budoucnu realizovanou lokalitu.

D) manželé a partneři

Žadatelé se hlásili buď jako jednotlivci nebo v přihlášce uváděli rovněž identifikaci manžela nebo partnera. Nebylo přitom rozlišováno mezi partnery ve smyslu druh/družka a registrovanými partnery ve smyslu zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství. Dle platné právní úpravy se však nemohou partneři (ani registrovaná partneři) stát společnými členy bytového družstva – těmi se mohou dle § 739 zákona o obchodních korporacích stát pouze manželé, a to pouze za předpokladu, že je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Je navrhováno, aby otázka, zda u manželů bude družstevní podíl náležet do společného jmění manželů, nebyla blíže zkoumána. V případě rozvodu manželů před tím, než dojde k výběru bytů se budou muset bývalí manželé rozhodnout s kterým z nich má být dále jednáno jako se samostatným žadatelem, u nějž již následně bude splnění kritérií posuzováno samostatně; pokud k dohodě bývalých manželů nedojde, budou oba z výběru vyřazeni (předpokládá se, že dohoda bude muset být předložena v písemné podobě, a to s ověřenými či elektronickými podpisy obou bývalých manželů). Partneři se dle platné právní úpravy společnými členy družstva stát nemohou. Je navrhováno, aby se členem družstva stal pouze žadatel, splnění kritérií však bude posuzováno za oba partnery obdobně jako u manželů. Pokud partneři před vstupem do družstva uzavřou manželství, stanou se společnými členy. Partnerství by mělo být prokazováno čestným prohlášením s povinností oznamovat změnu skutečností rozhodných pro posouzení splnění kritérií. Uvedení nepravdivých údajů či neoznámění změny skutečností majících vliv na výběr žadatele bude stíháno sankcí v podobě vyřazení z projektu. V případě rozchodu partnerů bude za žadatele považována osoba uvedená v přihlášce jako žadatel, pokud se bývalí partneři nedohodnou jinak (obdobně jako bývalí manželé). Takový žadatel bude ve vztahu ke kritériím posuzován jako samostatný žadatel.

Vstup do družstva

Je třeba uvést, že splnění kritérií bude primárně zkoumáno k okamžiku výběru konkrétního bytu. K takovému výběru budou žadatelé přihlášení na základě výzvy v roce 2018 vyzváni v okamžiku, kdy bude nabízena již konkrétní lokalita s konkrétními byty. Ve výzvě vyhlášené ke konkrétní lokalitě bude stanovena lhůta pro žadatele, aby se vyjádřili, zda mají o danou lokalitu zájem a o jakou dispozici bytu mají zájem. K poslednímu dni této lhůty bude zkoumáno rovněž splnění daných kritérií. K okamžiku uzavření smlouvy o budoucím vstupu člena do družstva (rezervační smlouvy) budou žadatelé čestným prohlášením potvrzovat, že u nich nedošlo ke změně, a že požadovaná kritéria nadále splňují.

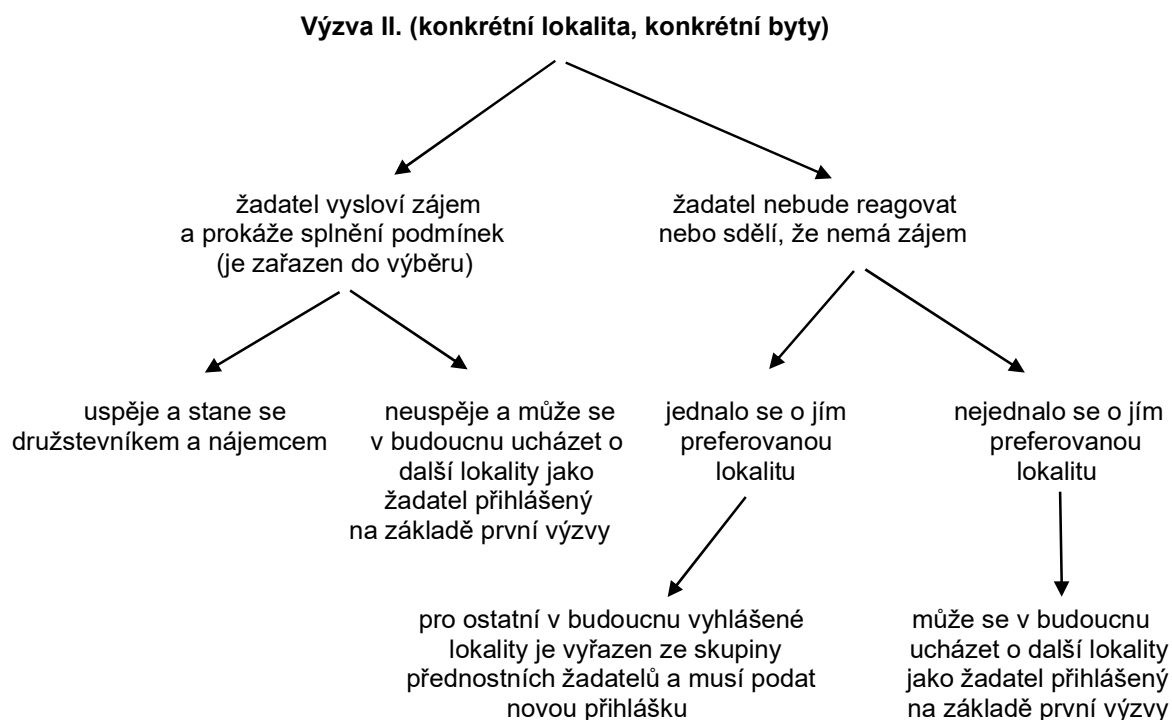
Postup výběru

Nejprve by měli být osloveni všichni evidovaní žadatelé, kteří nebyli v roce 2018 vyřazeni z důvodu nesplnění podmínek. Žadatelé by měli obdržet informaci, že na internetových stránkách SMB jsou zveřejněny podrobné informace k nabízené lokalitě a nabídka konkrétních bytů v dané lokalitě. U každého bytu bude uvedena jeho dispozice, výměra, umístění v rámci domu, předpokládaná cena. Bude vhodné podrobné informace o dané lokalitě a nabízených bytech např. prezentovat rovněž formou veřejného setkání se zájemci o družstevní bydlení, kde bude představen rovněž způsob výběru členů družstva, časový harmonogram, právní rámec apod. Žadatelé musí být podrobně seznámeni s tím, jakým způsobem budou jednotlivá kritéria posuzována a jakým způsobem mají jejich splnění prokazovat.

V této fázi by žadatelé přihlášení v roce 2018 měli být vyzváni (Výzva II.), aby

- a) sdělili, zda mají o nabízenou lokalitu zájem,
- b) prokázali splnění jednotlivých kritérií s tím, že pokud se v mezidobí od podání přihlášky stali rodičem dítěte nebo dětí žijících ve společné domácnosti, nechť takovou skutečnost prokáží, aby mohla být při výběru zohledněna,
- c) uvedli o jakou (kategorii) dispozici bytu mají zájem.

Dále bude postupováno dle následujícího schématu:



Ze skupiny žadatelů, kteří aktuálně splňují kritéria a mají o nabízenou lokalitu zájem se vyberou žadatelé s dítětem, neboť ti musí být upřednostněni. Tito žadatelé s dítětem budou seřazeni dle časového kritéria (okamžik doručení přihlášky).

Žadatelé s dítětem budou postupně dle pořadí vyzýváni, aby se závazně vyjádřili, o jaký konkrétní byt mají zájem, nabídka konkrétních bytů se bude s každým dalším výběrem zužovat. Jakmile se závazně vyjádří všichni žadatelé s dítětem, budou „bezdětní“ žadatelé opět v pořadí dle okamžiku doručení přihlášky vyzváni, aby se závazně vyjádřili, o jaký konkrétní byt mají zájem; pokud i po vyjádření této skupiny žadatelů nebudou některé byty obsazeny, budou zájemci o tyto byty losováni z řad nových zájemců přihlášených v rámci druhé výzvy, která by musela být pro tyto účely vyhlášena.

U každého žadatele musí být evidováno na jaký byt vzhledem ke svým příjmům může dosáhnout. Pokud by projevil zájem o byt, jenž není v jeho finančních možnostech, bude na to upozorněn a bude mít možnost změnit svůj výběr na jiný byt, jehož cena odpovídá jeho příjmům. Žadatelé musí být poučeni, že pokud budou na základě projeveného zájmu vybráni pro konkrétní byt a tento posléze odmítnou (nestanou se členy družstva s právem nájmu ke konkrétnímu bytu), pak budou z projektu Družstevního bydlení pro mladé, a to i ve vztahu k jakékoli jiné lokalitě, vyřazeni.

Nové znění kritérií pro vstup do projektu družstevního bydlení pro mladé pro účely vstupu dalších zájemců do projektu

U dalších výzev pro podávání přihlášek o vstup žadatelů do projektu družstevního bydlení pro mladé budou s ohledem na dosavadní zkušenosti a zejména s ohledem na výše nastíněné nastalé změny výchozích podmínek a změny situace na trhu s byty, změněna kritéria vstupu do projektu družstevního bydlení pro mladé stanovená Konceptí. Nad rámec kritérií stanovených původně v roce 2018 je navrhováno, aby byli mezi přihlášenými zájemci upřednostněni ti z nich, kteří mají trvalý pobyt v Brně. Je rovněž navrhováno, aby horní věková hranice byla zvýšena na 45 let (dojde tím mimo jiné ke srovnání tohoto kritéria s věkem některých žadatelů přihlášených již v roce 2018; zároveň je to reflexe skutečnosti, že ceny bytů se od roku 2018 zvedly natolik, že délka a výše jejich splacení se natolik zvedla, že i pro středně příjmové čtyřicátníky je prakticky nedostupné). Nově je doplněn požadavek, aby ve prospěch žadatele nebylo zřízeno věcné právo užívání nemovité věci určené k bydlení a aby žadatel nebyl členem bytového družstva s jehož členstvím je spojen nájem družstevního bytu. K podstatným změnám dochází rovněž u kritéria příjmu, které konkrétnějším způsobem reflektuje předpokládanou cenu jednotlivých kategorií bytů. Předpokládá se, že se zájemci budou přihlašovat pro konkrétní lokalitu a konkrétní kategorii (výměru) bytu s tím, že výběr mezi přihlášenými zájemci bude prováděn losem a nebude tedy hrát roli okamžik (včasnost) doručení přihlášky. Losovány ovšem nebudou konkrétní byty, ale pořadí, v jakém si pak jednotliví žadatelé budou nabízené byty vybírat. Tento návrh nových kritérií pro vstup do projektu vychází z aktuálních ekonomických podmínek a z aktuální predikce ceny výstavby zamýšlených lokalit.

Co se týče podrobnějšího způsobu výběru žadatelů přihlášených na základě dalších výzev vyhlášených v budoucnu pro konkrétní lokalitu, předpokládá se, že se bude při výběru postupovat dle následujících níže popsaných pravidel, současně se však předpokládá, že jejich konečná a podrobná úprava bude schválena orgány SMB a zveřejněna až v okamžiku, kdy bude realizována první z uvažovaných lokalit.

Každý žadatel by měl možnost se přihlásit na více kategorií bytů (pokud by splňoval zejména příjmové kritérium ve vztahu k dané kategorii bytu). Žadatelé budou prokazovat splnění kritérií k poslednímu dni lhůty vyhlášené ve Výzvě k podání přihlášek ke konkrétní lokalitě. V okamžiku podpisu budoucí smlouvy o vstupu do družstva (rezervační smlouvy) budou žadatelé potvrzovat již jen čestným prohlášením, že nadále stanovená kritéria splňují.

Nejprve by se losovalo ze skupiny žadatelů s dítětem a současně s trvalým pobytem v Brně. Poté by se losovalo ze skupiny bezdětných žadatelů, avšak s trvalým pobytem v Brně. Následně by se losovalo ze skupiny žadatelů s dítětem, avšak bez trvalého pobytu v Brně. Nakonec by se losovalo ze skupiny bezdětných žadatelů, kteří nemají trvalý pobyt v Brně.

Pokud se na žadatele ve vyhlášené lokalitě nedostane, musí se na další v budoucnu vyhlášené lokality znovu přihlásit jako žadatel.

KRITÉRIUM PŘÍJMU

Z pohledu schopnosti budoucích družstevníků, resp. Družstva, splácet úvěr jímž bude výstavba bytů financována, je klíčovým kritériem příjem potencionálního člena družstva. Dosavadní jednání vedená

ve věci modelu financování projektu s jednotlivými bankami ukazují, že to bude SMB, jako hlavní zakladatelský subjekt jednotlivých družstev, kdo bude muset prověřovat bonitu žadatelů, tedy jejich schopnost v budoucnu úvěr splácet. Příjem žadatelů samozřejmě úzce souvisí zejména s úvěrovými podmínkami a s cenou výstavby. Otázka požadovaného příjmu souvisí i s nárůstem průměrné mzdy, která ve srovnání 4. čtvrtletí roku 2018 a 2. čtvrtletí 2021 vzrostla z 33 840 Kč na 38 275 Kč. Člen družstva zároveň musí být schopen nést náklady spojené s členstvím v družstvu. Lze uvažovat i o variantním modelu, kdy člen družstva při vstupu do družstva vloží vyšší peněžní vklad, a bude následně zatížen nižšími měsíčními platbami. Je tedy na místě, aby kritérium výše příjmů stanovené Konceptí v roce 2018 bylo pro účely nově vyhlašovaných kritérií pro vstup nových žadatelů přehodnoceno v závislosti na výši nákladů na družstevní výstavbu, ceně dané kategorie bytu, úvěrových podmínkách, nákladech na správu a s ohledem na vývoj průměrných mezd tak, aby byl člen družstva schopen závazky plnit.

ČNB pravidelně vyhodnocuje vývoj hypotečních úvěrů i celkovou situaci na hypotečním trhu a na trhu rezidenčních nemovitostí. Na základě makrobezpečnostních analýz a informací získaných z dohledu nad finančním trhem vydává doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. Jeho obsahem je souhrn doporučených limitů pro vybrané úvěrové ukazatele a sadu dalších pravidel, jejichž dodržování je při zohlednění podmínek na finančním trhu v souladu s obezřetným postupem.

Doporučené limity se týkají zejména těchto úvěrových ukazatelů:

výše úvěru k hodnotě zajištění (LTV),
výše celkového zadlužení k příjmům žadatele (DTI),
výše dluhové služby k příjmům žadatele (DSTI).

Součástí doporučení jsou i další podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů. Mezi ně patří maximální délka splatnosti hypotečního úvěru nebo doplňkového spotřebitelského úvěru, přijatelné způsoby splácení jistiny hypotečního úvěru, navyšování jistiny existujícího hypotečního úvěru apod.

Z pohledu financování pořízení bydlení ze strany jednotlivých družstevníků se jako stěžejní jeví ukazatele DTI a DSTI. Ukazatel DTI (Debt to Income) je poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. ČNB v současnosti nestanovuje horní hranici tohoto ukazatele, při níž by úvěr neměl být poskytnut. Zároveň však dlouhodobě upozorňuje na to, že riziko nesplacení úvěru hrozí ve zvýšené míře už v případě, kdy celkové zadlužení žadatele o úvěr převyší osminásobek jeho čistého ročního příjmu. Dále ho zvyšuje pravděpodobnost, že bude žadatel vystaven nepříznivé životní situaci. Tou může být například snížení jeho čistého příjmu nebo zvýšení úrokových nákladů z celkového zadlužení. Ukazatel DSTI (Debt Service to Income) je procentním vyjádřením podílu ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení (tzv. dluhová služba) na jeho ročním čistém příjmu. Zjednodušeně řečeno jde o procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr. ČNB s ohledem na ekonomickou situaci vyvolanou epidemií koronaviru nepovažuje za nezbytné stanovit horní hranici tohoto ukazatele, při níž by úvěr neměl být poskytnut. Nicméně nadále upozorňuje na to, že už v případě, kdy žadatel o úvěr vydává na splacení dluhů více než 40 % čistého měsíčního příjmu, vystavuje sebe a poskytovatele úvěru zvýšenému riziku nesplacení úvěru při nepříznivé situaci v budoucnosti. Tou může být například snížení jeho čistého příjmu nebo zvýšení úrokových nákladů z celkového zadlužení. K tomuto ukazateli je navíc nutno uvést, že do celkového zadlužení žadatele se nezapočítává pouze splátka úvěru na pořízení družstevního bytu, ale rovněž veškeré další dluhové zatížení žadatele, tj. další úvěry (na auto, další spotřebitelské úvěry apod.).

Požadavek na minimální výši příjmu by se tedy měl vyvozovat z kombinace ukazatelů DTI a DSTI, tj. z maximálního možného dluhového zatížení žadatele (osminásobek jeho čistého ročního příjmu) a z procentního podílu splátek na čistém měsíčním příjmu (40%). Je třeba zdůraznit, že modelové výpočty nekalkulují s jiným dluhovým (úvěrovým) zadlužením žadatele (spotřebitelské úvěry apod.).

Požadavek na maximální výši příjmu je rozhodnutím subjektivním, které by mělo vycházet z principu projektu, že družstevní bydlení je určeno mladým rodinám s nižšími nebo středními příjmy, které by jen obtížně dosáhly na klasické vlastnické bydlení pořízené za tržní cenu.

Nastavení kritéria příjmu musí zohledňovat rostoucí ceny bytů, rostoucí úrokové sazby hypotečních úvěrů (blížící se již nyní 3,00 %), i ceny stavebních materiálů a inflace. Bude třeba splnění příjmového

kritéria definovat tak, že příjem konkrétního žadatele nejen, že musí odpovídat určenému rozsahu, ale musí rovněž splňovat požadavek minimálního příjmu DSTI a požadavek na maximální možné dluhové zatížení DTI ve vztahu k ceně konkrétního bytu a výši tomu odpovídajícího úvěru. Již nyní je totiž zřejmé, že např. žadatel s příjmem 35 000,- Kč by jen obtížně splácel úvěr na byt, který bude sice spadat do kategorie 2+kk, ale jeho výměra bude 50 m². Žadatelé musí být tedy srozuměni s tím, že SMB, resp. Družstvo, bude podrobně zkoumat jejich schopnost úvěr splácet.

Následující tabulka ukazuje hodnoty minimálního požadovaného příjmu DSTI (dle doporučení ČNB) v závislosti na rostoucí ceně (výměře) bytu. Je zde kalkulováno s cenou 70 000,- Kč za m², úrokovou sazbou 3,00 % a splatností 25 let.

cena bytu	výměra	vlastní prostředky 10%	výše úvěru	splátka	minimální příjem (DSTI 40%)	vlastní prostředky 15%	výše úvěru	splátka	minimální příjem (DSTI 40%)
2 800 000,00 Kč	40	280 000,00 Kč	2 520 000,00 Kč	11 949,84 Kč	29 874,60 Kč	420 000,00 Kč	2 380 000,00 Kč	11 285,96 Kč	28 214,90 Kč
2 900 000,00 Kč	41,43	290 000,00 Kč	2 610 000,00 Kč	12 376,62 Kč	30 941,55 Kč	435 000,00 Kč	2 465 000,00 Kč	11 689,03 Kč	29 222,58 Kč
3 000 000,00 Kč	42,86	300 000,00 Kč	2 700 000,00 Kč	12 803,40 Kč	32 008,50 Kč	450 000,00 Kč	2 550 000,00 Kč	12 092,10 Kč	30 230,25 Kč
3 100 000,00 Kč	44,29	310 000,00 Kč	2 790 000,00 Kč	13 230,18 Kč	33 075,45 Kč	465 000,00 Kč	2 635 000,00 Kč	12 495,17 Kč	31 237,93 Kč
3 200 000,00 Kč	45,71	320 000,00 Kč	2 880 000,00 Kč	13 656,96 Kč	34 142,40 Kč	480 000,00 Kč	2 720 000,00 Kč	12 898,24 Kč	32 245,60 Kč
3 300 000,00 Kč	47,14	330 000,00 Kč	2 970 000,00 Kč	14 083,74 Kč	35 209,35 Kč	495 000,00 Kč	2 805 000,00 Kč	13 301,31 Kč	33 253,28 Kč
3 400 000,00 Kč	48,57	340 000,00 Kč	3 060 000,00 Kč	14 510,52 Kč	36 276,30 Kč	510 000,00 Kč	2 890 000,00 Kč	13 704,38 Kč	34 260,95 Kč
3 500 000,00 Kč	50,00	350 000,00 Kč	3 150 000,00 Kč	14 937,30 Kč	37 343,25 Kč	525 000,00 Kč	2 975 000,00 Kč	14 107,45 Kč	35 268,63 Kč
3 600 000,00 Kč	51,43	360 000,00 Kč	3 240 000,00 Kč	15 364,08 Kč	38 410,20 Kč	540 000,00 Kč	3 060 000,00 Kč	14 510,52 Kč	36 276,30 Kč
3 700 000,00 Kč	52,86	370 000,00 Kč	3 330 000,00 Kč	15 790,86 Kč	39 477,15 Kč	555 000,00 Kč	3 145 000,00 Kč	14 913,59 Kč	37 283,98 Kč
3 800 000,00 Kč	54,29	380 000,00 Kč	3 420 000,00 Kč	16 217,64 Kč	40 544,10 Kč	570 000,00 Kč	3 230 000,00 Kč	15 316,66 Kč	38 291,65 Kč
3 900 000,00 Kč	55,71	390 000,00 Kč	3 510 000,00 Kč	16 644,42 Kč	41 611,05 Kč	585 000,00 Kč	3 315 000,00 Kč	15 719,73 Kč	39 299,33 Kč
4 000 000,00 Kč	57,14	400 000,00 Kč	3 600 000,00 Kč	17 071,20 Kč	42 678,00 Kč	600 000,00 Kč	3 400 000,00 Kč	16 122,80 Kč	40 307,00 Kč
4 100 000,00 Kč	58,57	410 000,00 Kč	3 690 000,00 Kč	17 497,98 Kč	43 744,95 Kč	615 000,00 Kč	3 485 000,00 Kč	16 525,87 Kč	41 314,68 Kč
4 200 000,00 Kč	60,00	420 000,00 Kč	3 780 000,00 Kč	17 924,76 Kč	44 811,90 Kč	630 000,00 Kč	3 570 000,00 Kč	16 928,94 Kč	42 322,35 Kč
4 300 000,00 Kč	61,43	430 000,00 Kč	3 870 000,00 Kč	18 351,54 Kč	45 878,85 Kč	645 000,00 Kč	3 655 000,00 Kč	17 332,01 Kč	43 330,03 Kč
4 400 000,00 Kč	62,86	440 000,00 Kč	3 960 000,00 Kč	18 778,32 Kč	46 945,80 Kč	660 000,00 Kč	3 740 000,00 Kč	17 735,08 Kč	44 337,70 Kč
4 500 000,00 Kč	64,29	450 000,00 Kč	4 050 000,00 Kč	19 205,10 Kč	48 012,75 Kč	675 000,00 Kč	3 825 000,00 Kč	18 138,15 Kč	45 345,38 Kč
4 600 000,00 Kč	65,71	460 000,00 Kč	4 140 000,00 Kč	19 631,88 Kč	49 079,70 Kč	690 000,00 Kč	3 910 000,00 Kč	18 541,22 Kč	46 353,05 Kč
4 700 000,00 Kč	67,14	470 000,00 Kč	4 230 000,00 Kč	20 058,66 Kč	50 146,65 Kč	705 000,00 Kč	3 995 000,00 Kč	18 944,29 Kč	47 360,73 Kč
4 800 000,00 Kč	68,57	480 000,00 Kč	4 320 000,00 Kč	20 485,44 Kč	51 213,60 Kč	720 000,00 Kč	4 080 000,00 Kč	19 347,36 Kč	48 368,40 Kč
4 900 000,00 Kč	70,00	490 000,00 Kč	4 410 000,00 Kč	20 912,22 Kč	52 280,55 Kč	735 000,00 Kč	4 165 000,00 Kč	19 750,43 Kč	49 376,08 Kč
5 000 000,00 Kč	71,43	500 000,00 Kč	4 500 000,00 Kč	21 339,00 Kč	53 347,50 Kč	750 000,00 Kč	4 250 000,00 Kč	20 153,50 Kč	50 383,75 Kč
5 100 000,00 Kč	72,86	510 000,00 Kč	4 590 000,00 Kč	21 765,78 Kč	54 414,45 Kč	765 000,00 Kč	4 335 000,00 Kč	20 556,57 Kč	51 391,43 Kč
5 200 000,00 Kč	74,29	520 000,00 Kč	4 680 000,00 Kč	22 192,56 Kč	55 481,40 Kč	780 000,00 Kč	4 420 000,00 Kč	20 959,64 Kč	52 399,10 Kč
5 300 000,00 Kč	75,71	530 000,00 Kč	4 770 000,00 Kč	22 619,34 Kč	56 548,35 Kč	795 000,00 Kč	4 505 000,00 Kč	21 362,71 Kč	53 406,78 Kč
5 400 000,00 Kč	77,14	540 000,00 Kč	4 860 000,00 Kč	23 046,12 Kč	57 615,30 Kč	810 000,00 Kč	4 590 000,00 Kč	21 765,78 Kč	54 414,45 Kč
5 500 000,00 Kč	78,57	550 000,00 Kč	4 950 000,00 Kč	23 472,90 Kč	58 682,25 Kč	825 000,00 Kč	4 675 000,00 Kč	22 168,85 Kč	55 422,13 Kč
5 600 000,00 Kč	80,00	560 000,00 Kč	5 040 000,00 Kč	23 899,68 Kč	59 749,20 Kč	840 000,00 Kč	4 760 000,00 Kč	22 571,92 Kč	56 429,80 Kč
5 700 000,00 Kč	81,43	570 000,00 Kč	5 130 000,00 Kč	24 326,46 Kč	60 816,15 Kč	855 000,00 Kč	4 845 000,00 Kč	22 974,99 Kč	57 437,48 Kč
5 800 000,00 Kč	82,86	580 000,00 Kč	5 220 000,00 Kč	24 753,24 Kč	61 883,10 Kč	870 000,00 Kč	4 930 000,00 Kč	23 378,06 Kč	58 445,15 Kč
5 900 000,00 Kč	84,29	590 000,00 Kč	5 310 000,00 Kč	25 180,02 Kč	62 950,05 Kč	885 000,00 Kč	5 015 000,00 Kč	23 781,13 Kč	59 452,83 Kč
6 000 000,00 Kč	85,71	600 000,00 Kč	5 400 000,00 Kč	25 606,80 Kč	64 017,00 Kč	900 000,00 Kč	5 100 000,00 Kč	24 184,20 Kč	60 460,50 Kč
6 100 000,00 Kč	87,14	610 000,00 Kč	5 490 000,00 Kč	26 033,58 Kč	65 083,95 Kč	915 000,00 Kč	5 185 000,00 Kč	24 587,27 Kč	61 468,18 Kč
6 200 000,00 Kč	88,57	620 000,00 Kč	5 580 000,00 Kč	26 460,36 Kč	66 150,90 Kč	930 000,00 Kč	5 270 000,00 Kč	24 990,34 Kč	62 475,85 Kč
6 300 000,00 Kč	90,00	630 000,00 Kč	5 670 000,00 Kč	26 887,14 Kč	67 217,85 Kč	945 000,00 Kč	5 355 000,00 Kč	25 393,41 Kč	63 483,53 Kč
6 400 000,00 Kč	91,43	640 000,00 Kč	5 760 000,00 Kč	27 313,92 Kč	68 284,80 Kč	960 000,00 Kč	5 440 000,00 Kč	25 796,48 Kč	64 491,20 Kč
6 500 000,00 Kč	92,86	650 000,00 Kč	5 850 000,00 Kč	27 740,70 Kč	69 351,75 Kč	975 000,00 Kč	5 525 000,00 Kč	26 199,55 Kč	65 498,88 Kč
6 600 000,00 Kč	94,29	660 000,00 Kč	5 940 000,00 Kč	28 167,48 Kč	70 418,70 Kč	990 000,00 Kč	5 610 000,00 Kč	26 602,62 Kč	66 506,55 Kč
6 700 000,00 Kč	95,71	670 000,00 Kč	6 030 000,00 Kč	28 594,26 Kč	71 485,65 Kč	1 005 000,00 Kč	5 695 000,00 Kč	27 005,69 Kč	67 514,23 Kč
6 800 000,00 Kč	97,14	680 000,00 Kč	6 120 000,00 Kč	29 021,04 Kč	72 552,60 Kč	1 020 000,00 Kč	5 780 000,00 Kč	27 408,76 Kč	68 521,90 Kč
6 900 000,00 Kč	98,57	690 000,00 Kč	6 210 000,00 Kč	29 447,82 Kč	73 619,55 Kč	1 035 000,00 Kč	5 865 000,00 Kč	27 811,83 Kč	69 529,58 Kč
7 000 000,00 Kč	100	700 000,00 Kč	6 300 000,00 Kč	29 874,60 Kč	74 686,50 Kč	1 050 000,00 Kč	5 950 000,00 Kč	28 214,90 Kč	70 537,25 Kč

Z tabulky např. vyplývá, že při splatnosti úvěru na 25 let s úrokovou sazbou 3,00 % by žadatel s příjmem 35 000,- Kč dosáhl

- a) v případě vlastních zdrojů 15 % maximálně na byt o výměře 48,57 m²
- b) v případě vlastních zdrojů 10 % maximálně na byt o výměře 45,71 m²

žadatel s příjmem 40 000,- Kč dosáhl

- c) v případě vlastních zdrojů 15 % maximálně na byt o výměře 55,71 m²
- d) v případě vlastních zdrojů 10 % maximálně na byt o výměře 52,86 m²

žadatel s příjmem 50 000,- Kč dosáhl

- a) v případě vlastních zdrojů 15 % maximálně na byt o výměře 70,00 m²
- b) v případě vlastních zdrojů 10 % maximálně na byt o výměře 65,71 m²

Vzhledem k aktuálním ekonomickým podmínkám se proto jeví jako vhodné nastavit rozsah požadovaného příjmu žadatelů v budoucnu takto:

Výměra bytu	dispozice	příjem
byt do 40 m ²	(1+kk či 2+kk)	35 000,- Kč – 50 000,- Kč
byt 40-50 m ²	(2+kk)	40 000,- Kč – 60 000,- Kč
byt 50-70 m ²	(2+kk či 3+kk)	50 000,- Kč – 70 000,- Kč
byt 70-85 m ²	(3+kk či 4+kk)	60 000,- Kč – 80 000,- Kč
byt 85-100 m ²	(4+kk)	70 000,- Kč – 85 000,- Kč

s výhradou, že míra eventuální další nutné korekce se bude odvíjet od reálného ekonomického vývoje (rostoucích cen bytů, úrokových sazeb hypotečních úvěrů, cen stavebních materiálů a inflace).

Stanoviska dotčených orgánů:

Komise bydlení RMB projednala dne 25.10.2021 na svém zasedání R8/KB/56.

Hlasování: 6-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 11 členů

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrylová	Bc. Milota
omluven	pro	pro	pro	omluvena	pro	omluven	omluven	omluven	pro	pro

Rada města Brna projednala na schůzi č. R8/179, konané dne 3.11.2021, bod 36, a

1. doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit návrh na upřesnění stávajících kritérií u již přihlášených žadatelů o vstup do projektu Družstevního bydlení pro mladé;
2. doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit návrh kritérií pro nově přihlášené zájemce o vstup do projektu Družstevního bydlení pro mladé.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářský	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	-----	pro

Návrh na upřesnění stávajících kritérií u již přihlášených žadatelů o vstup do projektu Družstevního bydlení pro mladé

V Konceptci družstevního bydlení pro mladé byly v roce 2018 stanoveny obligatorní podmínky pro vstup do projektu:

- Žadatel musí být občanem ČR nebo občanem členského státu EU
- Upřednostnění budou manželé, partneři, samoživitel nebo samoživitelka, jsou-li rodičem dítěte nebo dětí žijících ve společné domácnosti (vztahuje se také na děti osvojené jedním z manželů nebo partnerů).
- manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka dosáhli ke dni podání žádosti 18 let, žádný z manželů či partnerů, samoživitel nebo samoživitelka však v den podání žádosti nedosáhl věku 36 let
- manželé či partneři žijí ve společné domácnosti (prokazováno nájemní smlouvou či pouze dokladem totožnosti), neplatí pro samoživatele, samoživitelku
- žadatel prokáže, že čistý příjem obou manželů či partnerů /samoživatele, samoživitelky byl v rozmezí od 35.000,- Kč do 50.000,- Kč za jeden kalendářní měsíc v období 3 měsíců přede dnem podání žádosti a zároveň v předcházejícím kalendářním roce. Do měsíčního čistého příjmu je započítáváno např.: (demonstrativní výčet): peněžitá pomoc v mateřství, příjem ze závislé činnosti, příjem z podnikání, příspěvky na děti.
- manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka nesmí vlastnit jakýkoliv nemovitý majetek určený k bydlení (bude prokazováno výpisem z katastru nemovitostí)
- nesmí být ke dni podání žádosti v rozvodovém řízení, neplatí pro samoživatele, samoživitelku
- manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka k žádosti musí dále doložit výpisy z rejstříku trestů, potvrzení o bezdlužnosti (zdravotní pojišťovna, příslušný finanční úřad)

Žadatelé splňující výše uvedené podmínky, budou přijímáni do družstva v pořadí dle data podání žádosti, s upřednostněním žadatelů, kteří jsou rodičem dítěte nebo dětí žijících ve společné domácnosti.

Tato kritéria se upřeshňují následujícím způsobem:

U žadatelů, kteří se do projektu družstevního bydlení pro mladé přihlásili již v roce 2018, bude k okamžiku posledního dne lhůty stanovené ve Výzvě vyhlášené v budoucnu pro konkrétní realizovanou lokalitu:

- kritérium věku zachováno v podobě stanovené Konceptcí a jeho splnění posuzováno ke dni podání přihlášky žadatele,
- kritérium výše příjmů stanovené Konceptcí přehodnoceno v závislosti na výši nákladů na družstevní výstavbu, ceně dané kategorie bytu, úvěrových podmínkách, nákladech na správu a s ohledem na vývoj průměrných mezd tak, aby byl člen družstva schopen závazky plnit s tím, že pokud budou příjmy žadatele pod minimální výší stanovenou Konceptcí, je to důvodem pro nepřijetí žadatele za člena družstva, pokud budou příjmy žadatele vyšší, než maximální výše stanovená Konceptcí, není to důvodem pro nepřijetí žadatele za člena družstva,
- kritérium občanství ČR či státu EU, kritérium společné domácnosti, kritérium dalšího nemovitého majetku určeného k bydlení, kritérium rozvodového řízení a kritérium bezúhonnosti a bezdlužnosti, zachováno v podobě stanovené Konceptcí a jeho splnění posuzováno k okamžiku posledního dne lhůty stanovené ve Výzvě vyhlášené pro konkrétní lokalitu,
- kritérium, dle kterého mají být upřednostněni žadatelé s dítětem, bude posuzováno a zohledněno k okamžiku posledního dne lhůty stanovené ve Výzvě vyhlášené pro konkrétní lokalitu.

Návrh kritérií pro nově přihlášené zájemce o vstup do projektu Družstevního bydlení pro mladé

- Žadatel musí být občanem ČR nebo občanem členského státu EU.
- Upřednostnění budou žadatelé, kteří mají trvalý pobyt v Brně. Upřednostnění bude realizováno v případě převisu poptávky nad nabídkou při losování a to tak, že občané města Brna budou zařazeni v přednostní kategorii losování.
- Upřednostnění budou manželé, partneři, samoživitel nebo samoživitelka, jsou-li rodičem dítěte nebo dětí žijících ve společné domácnosti (vztahuje se také na děti osvojené jedním z manželů nebo partnerů). Upřednostnění bude realizováno obdobným způsobem, jako v případě občanů města Brna.
- Manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka dosáhli věku 18 let, žádný z manželů či partnerů, samoživitel nebo samoživitelka však nedosáhl věku 45 let.
- Manželé či partneři žijí ve společné domácnosti (prokazováno nájemní smlouvou či pouze dokladem totožnosti), neplatí pro samoživatele, samoživitelku.
- Žadatel prokáže, že průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců obou manželů či partnerů dohromady/samoživatele, samoživitelky:

u bytu do 40 m² (1+kk či 2+kk) není nižší než 35 000,- Kč a současně není vyšší než 50 000,- Kč;

u bytu 40-50 m² (2+kk) není nižší než 40 000,- Kč a současně není vyšší než 60 000,- Kč;

u bytu 50-70 m² (2+kk či 3+kk) není nižší než 50 000,- Kč a současně není vyšší než 70 000,- Kč;

u bytu 70-85 m² (3+kk či 4+kk) není nižší než 60 000,- Kč a současně není vyšší než 80 000,- Kč;

u bytu 85-100 m² (4+kk) není nižší než 70 000,- Kč a současně není vyšší než 85 000,- Kč;

do měsíčního čistého příjmu je započítáváno např. (demonstrativní výčet): peněžitá pomoc v mateřství, příjem ze závislé činnosti, příjem z podnikání, přídavky na děti.

- 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.
- Manželé či registrovaní partneři nesmí být v rozvodovém řízení či v řízení o zrušení registrovaného partnerství, neplatí pro samoživatele, samoživitelku.
- Manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka musí dále doložit výpisy z rejstříku trestů, potvrzení o bezdlužnosti (zdravotní pojišťovna, příslušný finanční úřad).
- Žádný z žadatelů nemá v trestním rejstříku evidován záznam o odsouzení za úmyslný trestný čin (prokazuje se výpisem z rejstříku trestů).