

Z8/21. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.11.2020

## 90. Novelizace Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna v reakci na upozornění ministerstva vnitra na jejich možný rozpor se zákonem

### Anotace

Na základě upozornění odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra ČR na možnou nezákonnost některých ustanovení Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, byl zpracován návrh novelizace Pravidel, který byl projednán na R8/110. schůzi RMB a odevzdán pod č. 90 k projednání v ZMB. Návrh byl zaslán i MV ČR, které dne 2.11.2020 sdělilo, že k novelizaci má pouze jednu připomínku, týkající se notářských zápisů u startovacích bytů. Tato připomínka byla akceptována a zapracována do novelizace Pravidel; zároveň byla Pravidla doplněna u startovacích bytů o stanovení způsobu doručování tak, že doručovat se bude žadatelům elektronicky, prostřednictvím veřejné datové sítě. Tato novelizace byla projednána a schválena na R8/113. schůzi RMB a je přílohou tohoto materiálu.

### Návrh usnesení

---

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** upozornění Ministerstva vnitra ČR, odboru veřejné správy, dozoru a kontroly na nezákonnost, č.j. MV-107000-7/ODK-2020 ze dne 28.8.2020, včetně jeho přílohy,
- 2. bere na vědomí** sdělení Ministerstva vnitra ČR, odboru veřejné správy, dozoru a kontroly, č.j. MV-107000-9/ODK-2020 ze dne 2.11.2020,
- 3. schvaluje** novelizaci Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, které tvoří přílohu č. ... těchto usnesení,
- 4. ukládá** Radě města Brna zajistit informování městských částí o přijetí novelizace Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna s výzvou k úpravě jejich kritérií pro výběr žadatelů o byt v souladu s přijatou novelizací,  
Termín: bezodkladně.

---

### Stanoviska

Rada města Brna projednala na R8/110. schůzi, konané dne 21.10.2020, a jednomyslně 10 členy doporučila vzít na vědomí upozornění Ministerstva vnitra ČR na nezákonnost ze dne 28.8.2020, včetně jeho přílohy, schválit novelizaci Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního

města Brna a uložit Radě města Brna zajistit bezodkladně informování městských částí o přijetí novelizace Pravidel, s výzvou k úpravě jejich kritérií pro výběr žadatelů o byt v souladu s přijatou novelizací.

Rada města Brna projednala na R8/113. schůzi, konané dne 4.11.2020, a jednomyslně 9 členy doporučila vzít na vědomí sdělení Ministerstva vnitra ČR ze dne 2.11.2020, zrušila část usnesení RMB č. R8/110 ze dne 21.10.2020, bod č. 57, které zní: "2. RMB doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit novelizaci Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna", a doporučila schválit novelizaci Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.

### Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města Brna schválilo na Z7/29. zasedání konaném dne 20.6.2017 Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, jejichž znění upravilo na Z7/41. zasedání konaném dne 4.9.2018 a Z8/18. zasedání konaném dne 16.6.2020 (dále jen „Pravidla“). Aktuální znění Pravidel nabylo účinnosti dnem 1.7.2020.

Pravidla si k výkonu svých dozorových oprávnění v oblasti samostatné působnosti, dle ust. § 124 zákona o obcích, vyžádalo Ministerstvo vnitra České republiky, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly (dále jen „MV“). MV posoudilo Pravidla z hlediska možné diskriminace a výsledek sdělilo městu Brnu dopisem č.j. MV-107000-7/ODK-2020 ze dne 28.8.2020. Město obdrželo dopis do své datové schránky dne 1.9.2020.

MV Pravidla vyhodnotilo v některých jejích ustanoveních jako rozporná se zákonem a v podrobnostech odkázalo na přílohu svého dopisu, s potřebou zjednat nápravu této nezákonnosti zrušením Pravidel, popř. jejich novelizací. MV proto vyzvalo město Brno k vyjádření v této záležitosti v termínu do 30.10.2020 a případnému doložení zjednaní nápravy. MV upozornilo, že pokud by město nebylo ochotno zjednat nápravu dobrovolně, bude nuceno přistoupit k užití dozorových opatření stanovených mu v zákonu o obcích.

V reakci na upozornění MV a po jeho právním rozboru navrhuje Bytový odbor MMB (dále jen „BO“) vyhovět MV a akceptovat většinu připomínek MV jako důvodných a tyto zapracovat do novelizovaného znění Pravidel. Jedná se o připomínky k zákonitosti stávajícího účinného znění Pravidel v čl. 2 stať A., stať B. odst. 1, stať D., stať E., Příloze č. 1 Statut sociálního bytu čl. 3 odst. 1 a Příloze č. 2 Statut startovacího bytu čl. 2 odst. 1 a 3, čl. 3 odst. 2 písm. d). Navrhované znění Pravidel, s barevně vyznačenou novelizací jejich znění, je přílohou tohoto materiálu.

Ke konkrétním ustanovením Pravidel lze uvést následující:

### **Čl. 2 Žádosti o byt, stať A. Běžné obecní byty:**

MV vytklo zejména to, že v Pravidlech jsou uvedeny podmínky, které když nejsou splněny, nebude žadatel zapsán do seznamu žadatelů o běžný obecní byt. Dle názoru MV nemůže být přijetí, zapsání nebo projednání některé žádosti podané obyvatelem města nebo vlastníkem nemovitosti na území města plošně jakkoliv podmiňováno a v dotčené části jsou Pravidla v rozporu s ust. § 16 odst. 2 a § 17 zákona o obcích.

Je navrhováno vyhovět výtce MV a změnit formulaci Pravidel tak, že žádost může podat kdokoli, jeho žádost bude přijata a následně bude vždy individuálně posouzena orgánem příslušným k rozhodování o pronájmu bytu, kterým se podle zákona o obcích rozumí rada městské části, nebo případně příslušný odbor úřadu městské části nebo starosta, pokud jim rada rozhodování zcela nebo zčásti svěřila.

Podmínky stanovené v Pravidlech pro zapsání žadatele pod písmeny f) a g) (zejména ohledně existence dluhů žadatele vůči městu) budou přesunuty do čl. 2 stati E., ve kterém jsou blíže upraveny důvody pro vyřazení žádosti. Z dalších podmínek pro žadatele se navrhuje vyhovět MV a vypustit dvě podmínky, a to že žadatel neužívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení dle písm. e), a že v čestném prohlášení potvrdí, že nemá vůči městu žádný dluh dle písm. h). Dle MV absentuje u písm. e) bližší úprava toho, kdo a jakým způsobem by měl rozhodovat o protiprávnosti užívání, když u písm. h) shledává jeho rozpor s čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, neboť nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá, toto ustanovení nelze obcházet tím, že bude od občana vyžadováno čestné prohlášení, že bude něco činit, či nečinit, nebo strpět něco, co mu zákon neukládá, a takové prohlášení bude podmínkou pro uplatnění jiného jeho práva.

Podmínky dle odst. 1 písm. a)-d) je navrhováno ponechat s tím, že jejich splnění bude posuzováno

individuálně. To se týká zejména stávajícího znění čl. 2 stať A. odst. 1 písm. b) a c), neboť BO je přesvědčen, že toto není v rozporu se zákonem a nesouhlasí s vyjádřeným stanoviskem MV. Svůj nesouhlasný postoj BO odůvodňuje následovně:

- K čl. 2 stať A. odst. 1 písm. b):

Splnění této podmínky u žadatele o běžný obecní byt je vždy posuzováno individuálně, s ohledem na její formulaci „pokud neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat“. Nejedná se tedy o plošně stanovenou podmínku a žadatel o běžný obecní byt může disponovat více byty, pokud prokáže, že je toho potřeba. Stávající znění podmínky proto není v rozporu s čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod ani s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích, k čemuž však Ministerstvo vnitra nepřihlédlo.

- K čl. 2 stať A. odst. 1 písm. c):

Rovněž splnění této podmínky u žadatele o běžný obecní byt je vždy posuzováno individuálně, s ohledem na její formulaci „pokud neprokáže, že je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele nebo člena jeho domácnosti nevyhovující“. Nejedná se tedy o plošně stanovenou podmínku a žadatel o běžný obecní byt může být nájemcem jiného bytu, pokud prokáže důvodnost takového stavu. Stávající znění podmínky proto není v rozporu s čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod ani s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích. V novelizaci se pouze blíže vysvětluje termín „OSP MMB“ jako označení Odboru sociální péče Magistrátu města Brna, a to i pro další obsah Pravidel.

### **Čl. 2 Žádosti o byt, stať B. Byty zvláštního určení:**

MV opět vytýklo to, že přijetí žádosti obcí nemůže být ničím podmiňováno, zde se navrhuje vyhovět stejnou novelizací Pravidel jako u běžných obecních bytů.

Dále MV shledalo u podmínky dle písm. e) rozpor s § 1 odst. 1 písm. j), § 2 odst. 3 a § 3 odst. 1 zákona č. 198/2009 Sb. (antidiskriminační zákon) v tom, že žádost o byt zvláštního určení- byt v DPS- může podat pouze občan, který je poživitelem invalidního důchodu starší 60 let. Je navrhováno podmínku věku vypustit, i když tato podmínka byla do Pravidel zařazena po zkušenostech, že mladí poživitelé invalidního důchodu leckdy narušovali pohodu bydlení v domech, kde žijí starobní důchodci. BO hodlá věk zohlednit v kritériích pro výběr žadatelů, která budou po schválení novely Pravidel rovněž novelizována.

Podmínky stanovené v Pravidlech pro zapsání žadatele pod písmeny g) a h) (zejména ohledně existence dluhů žadatele vůči městu) se navrhuje rovněž přesunout do čl. 2 stati E., ve kterém jsou blíže upraveny důvody pro vyřazení žádosti, a vypustit dvě podmínky, a to že žadatel neužívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení dle písm. f), a že v čestném prohlášení potvrdí, že nemá vůči městu žádný dluh dle písm. i), ze stejných důvodů jako u běžného obecního bytu.

Podmínky dle odst. 1 písm. a)-d) je navrhováno ponechat s tím, že jejich splnění bude posuzováno individuálně. To se týká zejména stávajícího znění čl. 2 stať B. odst. 1 písm. b), neboť i zde je BO je přesvědčen, že toto není v rozporu se zákonem a nesouhlasí s vyjádřeným stanoviskem MV. Svůj nesouhlasný postoj BO odůvodňuje stejně jako u totožné podmínky pro žadatele o běžný obecní byt.

### **Čl. 2 Žádosti o byt, stať C. Sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory:**

I bez připomínky MV se navrhuje sjednotit v čl. 2 znění stati C. s upraveným zněním statí A. a B. po jejich novelizaci.

### **Čl. 2 Žádosti o byt, stať D. Evidence žádosti, stať E. Vyřazení žádosti:**

Jejich upravené znění reaguje na výtku MV, která byla akceptována již výše uvedenou novelizací statí A.-C. Výtka směřovala proti nezákonnému nezapsání žadatele do seznamu vedeného obcí a odmítnutí jeho žádosti bez projednání v příslušném orgánu města nebo městské části dle zákona. Nové znění statí D. a E. tak odpovídá novému znění statí A.-C. a požadavkům MV kladeným na jejich soulad se

zákonem.

### **Příloha č. 1 Pravidel Statut sociálního bytu:**

MV opět vytklo to, že přijetí žádosti nemůže být ničím podmiňováno a že žádosti musí být posuzovány individuálně. Zde se navrhuje vyhovět námitce MV obdobnou úpravou jako u běžných obecních bytů.

Ve stávajících Pravidlech žadatelé o sociální byt nemohou mít ve vlastnictví ani spoluvlastnictví byt, rodinný či bytový dům, byt by prokázali, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat. Vycházelo se z toho, že se jedná o specifický typ bytů určený pro příjmově nejslabší občany. Pokud se tedy jedná o připomínky MV ke znění čl. 3 odst. 1 písm. c), kdy je městu vytýkáno, že se jím „stanoví plošná podmínka spočívající v neexistenci vlastnictví bytu či jiné nemovitosti určené k bydlení v České republice a neexistenci práva věcného břemene užívání bytu“, tedy podmínka neexistence vlastního bydlení, považuje BO za důležité upozornit na skutečnost, že platné znění Pravidel zde vycházelo z návrhu zákona o sociálním bydlení z dílny Ministerstva pro místní rozvoj. Tento návrh zákona posuzoval osobu v bytové nouzi (viz § 4 návrhu zákona) jako osobu bez bydlení (viz § 8 odst. 1 návrhu zákona), kterou je osoba bez vlastnického vztahu, nájemního vztahu nebo podnájemního vztahu k nemovité věci určené k trvalému bydlení, osoba bez družstevního podílu spojeného s nájmem družstevního bytu a osoba bez dalšího právního titulu k užívání nemovité věci určené k trvalému bydlení. V citovaném návrhu zákona bylo shledáno, že navrhovaná právní úprava není v rozporu a nestanovuje odchylky ve vztahu k zákazu diskriminace a že rovněž není v rozporu se zákonem č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), ve znění pozdějších předpisů. BO proto trvá na tom, aby u sociálních bytů s komplexní sociální podporou zůstala zachována podmínka, že žadatel o tento typ bytu nemá uzavřenu nájemní smlouvu na dobu delší než 6 měsíců, která je dle jeho názoru s ohledem na výše uvedené v souladu s čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod i s § 16 odst. 2 a 3 a § 17 zákona o obcích. Tento typ bytů je určen pro osoby v bytové nouzi, v současné době již město eviduje téměř 900 žadatelů a jejich počet by výrazně vzrostl, umožnili by se žádat o tento typ bytu i nájemcům, kteří mají např. prostorově nevyhovující byt. BO však navrhuje učinit ústupek a podmínku pro žadatele o sociální byt upřesnit přidáním formulace „pokud neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat“ do jejího textu. Takto bude individuálně posouzena situace, že žadatel o sociální byt sice vlastní byt či jinou nemovitost určenou k bydlení v ČR, či mu svědčí věcné právo užívání takové nemovité věci, ale z takových důvodů jako jsou např. zatížení nemovitosti exekucí, špatný stavebně-technický stav nemovitosti, nařízení vyklizení nemovitosti stavebním úřadem z důvodu ohrožení života a zdraví osob, takovou nemovitou věc z objektivních sociálních či ekonomických důvodů nemůže užívat a je reálně osobou v bytové nouzi, žádající město o sociální byt.

### **Příloha č. 2 Pravidel Statut startovacího bytu:**

MV vytklo opět to, že plošné stanovení podmínek uvedených v čl. 2 Pravidel byla shledána v možném rozporu se zákonem- toto je řešeno novelizací ve statí A. Běžné obecní byty a úpravou znění Přílohy č. 2 v čl. 2 odst. 1.

Hlavní výtkou MV je zde dále to, že při posuzování příjmů žadatelů o startovací byty nejsou do příjmu zahrnuty podpory a dávky všech typů. Vyloučením všech sociálních dávek a podpor všech typů tak město dle názoru MV může zakládat na nepřímé diskriminaci žadatelů min. z důvodu věku, zdravotního postižení dle antidiskriminačního zákona.

Zde je navrhováno vyhovět pouze částečně, novelizací textu Přílohy č. 2 v čl. 2 odst. 3 se zachováním omezení pro příjemce sociálních dávek a podpor všech typů, mimo příjemců rodičovského příspěvku, který se bude nově započítávat. BO svůj postoj odůvodňuje tím, že typ startovacího bytu je zvláštní kategorií bytu určenou pro vymezenou skupinu žadatelů. Konkrétně jde o byt určený pro mladé páry či rodiny, s maximální věkovou hranicí 35 let pro žadatele, u nichž je předpoklad, že si do 5 let našetří vlastní prostředky, které jim umožní pořídit si jiné bydlení (např. formou hypotečního úvěru). Je-li tedy někdo poživitelem např. příspěvku na bydlení nebo dávek hmotné nouze (zejména tedy dávek poskytovaných v závislosti na výši příjmu žadatele o dávku a jeho rodiny), není zde dán obecný předpoklad, že by si takový žadatel bez dostatečného vlastního příjmu mohl po 5 letech obstarat vlastní bydlení. Pro tyto žadatele je proto v Pravidlech určen jiný typ bydlení, a to především běžný obecní byt, případně sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory a sociální byt bez potřeby komplexní

sociální podpory. Je také významné, že nejsou vyloučeni příjemci rodičovského příspěvku jako sociální dávky systému státní sociální podpory, u které nejsou příjmy rodiče sledovány. Dle názoru BO tak nedochází k diskriminaci žadatelů o startovací byty dle § 1 odst. 1 písm. j), § 2 odst. 3 a § 3 odst. 1 antidiskriminačního zákona. Navíc se při posuzování příjmu vychází žadatelům vstříc v tom, že si tyto mohou zvolit, zda doloží příjmy za předchozí kalendářní rok nebo za období 3 měsíců před podáním žádosti. Tím je vyloučena diskriminace těch, kteří by se ocitli v nečekané, nepříznivé příjmové situaci, např. z důvodu své náhlé nemoci nebo náhlé ztráty zaměstnání.

Při novelizaci textu Přílohy č. 2 v čl. 3 odst. 2 písm. d) vycházel BO z toho, že povinnost hradit náklady notářského zápisu půjde za nájemci startovacího bytu, kteří již z důvodu definice startovacích bytů v Pravidlech nesplňují posouzení jako osoby z nízkopříjmových a znevýhodněných skupin, a u nichž tato povinnost tedy nemůže vést k odepření bydlení a naplnit podmínky nepřímé diskriminace v přístupu k obecnímu bydlení dle antidiskriminačního zákona.

Účinnost novelizace se navrhuje bezodkladně jejím schválením v ZMB. Bude tak potřeba, aby na přijatou novelizaci Pravidel následně patřičně reagovaly i jednotlivé MČ, a přizpůsobily svá kritéria pro výběr žadatelů o byt novému znění Pravidel.

MV vyzvalo město, aby se v termínu do 30.10.2020 k jeho posouzení Pravidel vyjádřilo, případně MV doložilo zjednaní nápravy, tj. zápis ze zasedání ZMB, na kterém ZMB zjednálo nápravu. Zároveň MV upozornilo, že pokud nebude zjednána městem náprava dobrovolně, bude MV nuceno přistoupit k užití dozorových opatření podle ust. § 124 zákona o obcích:

### § 124

- (1) *Je-li usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu obce v samostatné působnosti v rozporu se zákonem nebo jiným právním předpisem a nejde-li o obecně závaznou vyhlášku obce, vyzve Ministerstvo vnitřní věci obec ke zjednaní nápravy. Nejedná-li příslušný orgán obce nápravu do 60 dnů od doručení výzvy, pozastaví Ministerstvo vnitřní věci výkon takového usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti. Výkon usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti je pozastaven dnem doručení rozhodnutí Ministerstva vnitřní věci. Ministerstvo vnitřní věci v rozhodnutí současně stanoví obci přiměřenou lhůtu ke zjednaní nápravy. Zjedná-li příslušný orgán obce nápravu ve stanovené lhůtě, Ministerstvo vnitřní věci své rozhodnutí o pozastavení výkonu usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti zruší neprodleně poté, co obdrží sdělení obce o zjednaní nápravy, jehož přílohou je i usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu obce v samostatné působnosti, kterým byla zjednána náprava.*
- (2) *V případě zřejmého a závažného rozporu usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti se zákonem může Ministerstvo vnitřní věci pozastavit výkon takového usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti bez předchozí výzvy ke zjednaní nápravy. Výkon takového usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti je pozastaven dnem doručení rozhodnutí Ministerstva vnitřní věci. Ministerstvo vnitřní věci v rozhodnutí současně stanoví obci přiměřenou lhůtu ke zjednaní nápravy. Zjedná-li příslušný orgán obce nápravu ve stanovené lhůtě, Ministerstvo vnitřní věci své rozhodnutí o pozastavení výkonu usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti zruší neprodleně poté, co obdrží sdělení obce o zjednaní nápravy, jehož přílohou je i usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu obce v samostatné působnosti, kterým byla zjednána náprava.*
- (3) *Nejedná-li příslušný orgán obce ve stanovené lhůtě nápravu a není-li proti rozhodnutí Ministerstva vnitřní věci podle odstavce 1 a 2 podán rozklad, podá Ministerstvo vnitřní věci do 30 dnů od uplynutí lhůty pro podání rozkladu příslušnému soudu návrh na zrušení usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti. Je-li proti rozhodnutí Ministerstva vnitřní věci podle odstavce 1 a 2 podán rozklad, podá Ministerstvo vnitřní věci takový návrh příslušnému soudu do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí o rozkladu, kterým byl rozklad zamítnut. Jestliže*

*soud tento návrh odmítne, zamítne nebo řízení zastaví, rozhodnutí Ministerstva vnitra o pozastavení výkonu usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti pozbývá platnosti dnem, kdy rozhodnutí soudu nabude právní moci.*

- (4) Zjedná-li příslušný orgán obce před rozhodnutím soudu o návrhu podle odstavce 3 nápravu, sdělí obec neprodleně tuto skutečnost soudu a Ministerstvu vnitra. Ministerstvo vnitra své rozhodnutí o pozastavení výkonu usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti zruší do 15 dnů od doručení sdělení obce o zjednání nápravy, jehož přílohou je i usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu obce v samostatné působnosti, kterým byla zjednána náprava.*
- (5) Ministerstvo vnitra o pozastavení výkonu usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti nerozhodne, jestliže již bylo vykonáno; v takovém případě podá pouze návrh soudu na jeho zrušení.*
- (6) Ustanovení odstavců 1 až 5 se nepoužijí v případě porušení právních předpisů občanského, obchodního nebo pracovního práva a v případě, kdy jsou dozor nebo kontrola výkonu samostatné působnosti obcí upraveny zvláštním právním předpisem.*

BO navrhl upravit stávající Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna s tím, že je námitkám MV většinově vyhověno (viz výše uvedené úpravy v čl. 2 stať A., stať B. odst. 1, stať D., stať E., Příloze č. 1 Statut sociálního bytu čl. 3 odst. 1 a Příloze č. 2 Statut startovacího bytu čl. 2 odst. 1 a 3, čl. 3 odst. 2 písm. d) Pravidel).

Vzhledem k tomu, že do stanoveného termínu 30.10.2020 nebylo možno z časových důvodů novelizaci Pravidel projednat v ZMB, pověřila RMB na R8/110. schůzi, konané dne 21.10.2020, 3. náměstkyně primátorky jednáním s Ministerstvem vnitra ČR a odesláním dopisu MV o dosavadním postupu města při zjednání nápravy.

MV obdrželo dopis 3. náměstkyně primátorky dne 23.10.2020. Jeho součástí byl i návrh změny Pravidel.

Návrh novelizace Pravidel byl po projednání na R8/110. schůzi RMB odevzdán pod č. 90 k projednání v ZMB na Z8/21 zasedání dne 10.11.2020. Po odevzdání materiálu přišlo z MV dne 2.11.2020 sdělení, že po prostudování návrhu změny Pravidel může MV konstatovat, že v předmětném návrhu město Brno odstranilo většinu ministerstvem vnitra napadených ustanovení. K novelizaci má pouze jednu připomínku, týkající se notářských zápisů u startovacích bytů (čl. 3 odst. 2 písm. d) přílohy č. 2 Pravidel (Statut startovacího bytu)). Pokud město v návrhu novelizace Pravidel doplnilo, že uzavření dohody o vyklizení formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti je na náklady nájemců, pak nerespektovalo názor MV a ani veřejného ochránce práv, že nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá a povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.

Tato připomínka byla akceptována a zapracována do novelizace Pravidel, která jsou nyní předkládána, a v nichž se navrhuje tento bod z Pravidel vypustit.

Nad rámec upozornění MV dává BO návrh na úpravu Přílohy č. 2 Pravidel, Statutu startovacího bytu při probíhající novelizaci Pravidel takto:

- v čl. 1 změnit vymezení pojmu tak, že startovací byt je určen pro „5členné rodiny“ /dosud 4členné/, když se zohledňuje situace, kdy vícečetné mateřství uchazečů o startovací byt bránilo jejich žádosti i přesto, že v nabídce jsou dostatečně velké startovací byty pro takovou mladou rodinu s až třemi dětmi,

## Nový materiál k bodu č. 90

- dále v čl. 4 odst. 3 a 5 doplnit u startovacích bytů stanovení způsobu doručování tak, že doručovat se bude žadatelům elektronicky, prostřednictvím veřejné datové sítě. Reaguje se tak na příliš dlouhé časové prodlevy při doručování prostřednictvím České pošty, které zapříčiňují pozdější losování ze žadatelů o nájem startovacího bytu. Tím dochází k pozdějšímu obsazení bytů a k úniku nájemného.
- dále v čl. 4 odst. 3 doplnit, z důvodu jednoznačného výkladu ustanovení a jistoty žadatelů, jeho text tak, že bude na konci odstavce doplněna věta: „Pro zařazení žadatelů do pořadí je rozhodující stav v den losování před jeho zahájením.“,
- a dále v čl. 4 odst. 9 upravit text odstavce tak, že dosavadní text: „Na základě doporučení Komise bydlení Rady města Brna rozhodne Rada města Brna o uzavření nájemních smluv ke startovacím bytům s vylosovanými žadateli.“ nahradí text: „O uzavření nájemních smluv ke startovacím bytům s vylosovanými žadateli rozhodne Rada města Brna.“. Důvodem navrhované změny je urychlení procesu pronájmu startovacích bytů, když Komise bydlení má možnost se dle platného znění Pravidel účastnit losování z žadatelů o pronájem startovacích bytů, a po vylosování již není v její kompetenci navrhnout RMB jiného nájemce, než byl vylosován.

Novelizace Pravidel byla projednána a schválena na R8/113. schůzi RMB a je přílohou tohoto materiálu.

### **Rada města Brna projednala na schůzi č. R8/110, konané dne 21.10.2020, a přijala usnesení:**

1. RMB **doporučuje** Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí upozornění Ministerstva vnitra ČR, odboru veřejné správy, dozoru a kontroly na nezákonnost, č.j. MV-107000-7/ODK-2020 ze dne 28.8.2020, včetně jeho přílohy,
2. RMB **doporučuje** Zastupitelstvu města Brna schválit novelizaci Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna,
3. RMB **doporučuje** Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit informování městských částí o přijetí novelizace Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna s výzvou k úpravě jejich kritérií pro výběr žadatelů o byt v souladu s přijatou novelizací, Termín: bezodkladně.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	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

### **Rada města Brna projednala na schůzi č. R8/113, konané dne 4.11.2020, a přijala usnesení:**

1. RMB **doporučuje** Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí sdělení Ministerstva vnitra ČR, odboru veřejné správy, dozoru a kontroly, č.j. MV-107000-9/ODK-2020 ze dne 2.11.2020,
2. RMB **ruší** část usnesení RMB č. R8/110 ze dne 21.10.2020, bod č. 57, které zní:  
"2. RMB *doporučuje* Zastupitelstvu města Brna schválit novelizaci Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna",



## Nový materiál k bodu č. 90

3. RMB **doporučuje** Zastupitelstvu města Brna schválit novelizaci Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0366333/2020

listy: přílohy:2  
druh:



mmb1es773a8687 Doručeno: 01.09.20

odbor veřejné správy, dozoru a kontroly  
náměstí Hrdinů 1634/3  
140 21 Praha 4

Č. j. MV-107000-7/ODK-2020

Praha 28. srpna 2020

Přílohy: 1

Statutární město Brno  
k rukám primátorky města  
Dominikánské náměstí 196/1  
601 67 Brno

*prostřednictvím datové schránky a7kbrnn*

Upozornění na nezákonnost

K č. j. MMB/0281214/2020 a MMB/0314630/2020

Ministerstvo vnitra, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly (dále jen „Ministerstvo vnitra“), jakožto správní orgán příslušný na základě § 124 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), k výkonu dozoru nad usneseními, rozhodnutími nebo jinými opatřeními orgánu obce v jeho samostatné působnosti posoudilo městem Brnem zaslaná *Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna* (dále jen „Pravidla“), schválená usnesením zastupitelstva města Brna Z7/29 ze dne 20. června 2017, ve znění usnesení přijatém pod bodem 339 zasedání zastupitelstva města Brna Z7/41 ze dne 4. září 2018 a usnesení přijatém pod bodem 99 zasedání zastupitelstva města Brna Z8/18 ze dne 16. června 2020. Dále Ministerstvo vnitra posoudilo *Kritéria pro výběr žadatelů o byty zvláštního určení*, schválená usnesením přijatém pod bodem 14 schůze rady města Brna R7/103 ze dne 21. února 2017, *Kritéria a způsob výběru žadatelů s potřebou komplexní sociální podpory do sociálních bytů*, schválená usnesením přijatém pod bodem 80 schůze rady města Brna R7/138 ze dne 24. října 2017 a *Kritéria pro výběr žadatelů o pronájem sociálního bytu bez potřeby komplexní sociální podpory*, schválená usnesením přijatém pod bodem 128 schůze rady města Brna R7/157 ze dne 13. února 2018, ve znění usnesení přijatém pod bodem 20 schůze rady města Brna R7/176 ze dne 10. července 2018.

Posouzení Pravidel z hlediska možné diskriminace, provedené Ministerstvem vnitra, je přílohou tohoto upozornění. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná Pravidla byla vyhodnocena jako **rozporná se zákonem**, je nutné zjednat nápravu této nezákonnosti. Nápravu lze zjednat zrušením Pravidel, popř. jejich novelizací.



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

Ministerstvo vnitra proto město Brno vyzývá, aby se k této záležitosti v termínu **do 30. října 2020** vyjádřilo a případně Ministerstvu vnitra doložilo zjednaní nápravy, tj. zápis ze zasedání zastupitelstva města, na kterém zastupitelstvo města zjednanolo nápravu, včetně příslušných dokumentů (např. zrušující usnesení, nové znění pravidel, atp.). Na tomto místě **město upozorňujeme**, že pokud nebude ochotno nápravu zjednat dobrovolně, bude Ministerstvo vnitra nuceno přistoupit k užití dozorových opatření dle § 124 a násl. zákona o obcích.

Dále ke *Kritériím pro výběr žadatelů o byty zvláštního určení, Kritériím a způsobu výběru žadatelů s potřebou komplexní sociální podpory do sociálních bytů a Kritériím pro výběr žadatelů o pronájem sociálního bytu bez potřeby komplexní sociální podpory* Ministerstvo vnitra uvádí, že tyto dokumenty nejsou v záhlaví označena v souladu s § 141 odst. 1 zákona o obcích. U *Kritérií pro výběr žadatelů o byty zvláštního určení* doporučuje Ministerstvo vnitra vypustit bod 6 písm. i) z důvodu, že město je oprávněno posuzovat současný status žadatele, nikoliv skutečností, které v minulosti žadatel provedl či neprovedl.

Při zpracování novelizace uvedených Pravidel Vám Ministerstvo vnitra doporučuje postupovat v souladu s kapitolou III. III. / Přístup k obecnímu bytovému fondu Doporučení pro obce a města pro předcházení tvorby a rozšiřování sociálně vyloučených lokalit se zdůrazněním zajištění potřeby bydlení vydaného Veřejným ochráncem práv v dubnu 2009, ISBN 978-80-254-4383-5 a zveřejněného na internetových stránkách Veřejného ochránce práv v rubrice publikace, edice dobré správní praxe.

Ing. Marie Kostruhová  
ředitelka odboru

Vyřizuje: Mgr. Bc. Jan Šplíchal, MPA  
tel. č.: 974 816 479  
e-mail: odbordk@mvcr.cz



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

MINISTERSTVO VNITRA  
odbor veřejné správy, dozoru a kontroly  
oddělení dozoru

Příloha k č.j. MV-107000-7/ODK-2020

**Posouzení – možný rozpor Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku  
statutárního města Brna (dále jen „Pravidla“) se zákonem**

**K záhlaví dokumentu**

Dle ust. § 141 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), se všechny písemnosti vyhotovené orgánem statutárního města v samostatné působnosti tohoto města se v záhlaví označují slovy „statutární město“ s uvedením názvu města a orgánu, který písemnost vyhotovil. Pravidla nejsou v záhlaví takto označena. **Doporučujeme městu Brnu** (dále i jen „město“) dle tohoto ustanovení Pravidla označit.

**K článku 2 – Žádosti o byt**

**A. Běžný obecní byt**

K plošně stanoveným podmínkám Ministerstvo vnitra uvádí, že město **nemůže** jakkoliv **podmiňovat podání**, přijetí, zapsání nebo projednání některé **žádosti** podané obyvatelem města nebo vlastníkem nemovitosti na území města. V tomto případě by se jednalo o zjevný rozpor s ust. § 16 odst. 2 a § 17 zákona o obcích. Z tohoto důvodu **doporučujeme městu** všechny podané **žádosti řádně přijmout** a projednat. V individuálním projednání každé žádosti lze pak posoudit, z jakých důvodů nastaly městem sledované skutečnosti (např. bezdlužnost vůči městu, existence jiného bydlení, apod.) a zda tyto skutečnosti jsou nebo nejsou překážkou pro přidělení nájemního bytu ve vlastnictví města.

Ke stanovení plošných podmínek Ministerstvo vnitra dále připomíná, že v oblasti nájemního bydlení, zejména cenově dostupného poskytovaného obcemi, vždy markantně převyšovala a bude převyšovat poptávka nad nabídkou. Cílem města by však neměla být co největší eliminace počtu žadatelů, ale výběr nejvhodnějšího žadatele jako nájemce bytu v majetku města. Při výběru nejvhodnějšího nájemce bytu město nepřihlíží pouze k ceně nájemního bydlení, ale plní i úkoly stanovené mu § 35 odst. 2 zákona o obcích (uspokojování potřeby bydlení, péče o sociální oblast, apod.). Ministerstvo vnitra za tímto účelem vždy doporučuje obcím individuální projednání každé podané žádosti.

**Odstavec 1 písm. b)** uvádí, že městská část zapíše do seznamu žadatelů žadatele, který *žadatel a ni jeho manžel(ka) v ČR nevládní bytový či rodinný dům nebo byt, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat*. Ustanovení tak stanoví plošnou podmínku spočívající v neexistenci vlastnictví bytu či jiné nemovitosti určené k bydlení v České republice a neexistenci práva věcného břemene užívání bytu. Ke stanovení neexistence vlastního bydlení Ministerstvo vnitra uvádí, že



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

nerespektuje situace, kdy jsou zájemci o byt vlastníky bytu či domu, kteří však reálné sociální či ekonomické důvody, proč žádají o pronájem bytu město nebo městskou část a nacházejí se v reálné „bytové nouzi“. V praxi se jedná nejčastěji o případy, kdy žadatelé nemohou byt nebo dům sami z objektivních důvodů užívat (nabytí vlastnického práva dědictvím, kdy jsou bytové jednotky obsazeny, špatný stavebně-technický stav bytu nebo domu, nařízení vyklizení bytu nebo domu stavebním úřadem z důvodu ohrožení života a zdraví osob, probíhající rozvodové řízení, přičemž jeden z manželů je nucen upravit si své bytové poměry jinak, ...). K ustanovení lze také uvést rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 909/2004 ze dne 1. února 2005, který mj. uvádí: „*O situaci, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, jde především tehdy, jestliže užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny, nebo tehdy, užívá-li druhý byt v místě svého pracoviště, odkud nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště apod.*“

Z uvedeného rozsudku vyplývá, že město není oprávněno, bez existence konkrétních důvodů (individuálního posouzení) stanovit, že žadatel je povinen užívat pouze jeden byt. Plošně stanovená podmínka, je tak v možném rozporu s čl. 4 odst. 1 úplného znění usnesení předsednictva ČNR, zveřejněné pod č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „Listina základních práv a svobod“), podle kterého *povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod a s § 16 odst. 2 a 3 zákona o obcích.*

**Článek 2 stat' A. odst. 1 písm. b) Pravidel je v možném rozporu s čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.**

**Odstavec 1 písm. c)** uvádí, že městská část zapíše do seznamu žadatelů žadatele, který *není nájemcem bytu, pokud neprokáže, že 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 uvolnění stávajícího bytu, v případě nájemce sociálního bytu, je nezbytné doporučení OSP MMB.* K uvedenému Ministerstvo vnitra připomíná, že město nebo městská část nemůže nepřijmout nebo nezapsat do seznamu žadatelů (neprojednat v orgánu města k tomu příslušném) žádost občana města, majitele nemovitosti na území města nebo cizince uvedeného v § 17 zákona o obcích. Dále Ministerstvo vnitra upozorňuje, že termín „OSP MMB“ není v Pravidlech vysvětlen [také v čl. 3 odst. 1 písm. d) přílohy č. 1 Pravidel].

**Článek 2 stat' A. odst. 1 písm. c) Pravidel je v možném rozporu s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.**

**Odstavec 1 písm. e)** uvádí, že městská část zapíše do seznamu žadatelů žadatele, který *neužívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení.* Ministerstvu vnitra není zřejmé, kdo a jakým způsobem rozhoduje, zda je byt nebo nebytový prostor užíván protiprávně. Dále není Ministerstvu vnitra zřejmé, jaký je vztah mezi



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

užíváním nebytového prostoru a evidencí žadatele o přidělení bytu ve vlastnictví města. K uvedenému Ministerstvo vnitra připomíná, že město nebo městská část nemůže nepřijmout nebo nezapsat do seznamu žadatelů (neprojednat v orgánu města k tomu příslušném) žádost občana města, majitele nemovitosti na území města nebo cizince uvedeného v § 17 zákona o obcích.

**Článek 2 stat' A. odst. 1 písm. e) Pravidel je v možném rozporu s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.**

**Odstavec 1 písm. f)** uvádí, že městská část zapíše do seznamu žadatelů žadatele, který *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.* K uvedenému Ministerstvo vnitra sděluje, že město případné skutečnosti, které by nasvědčovaly tomu, že žadatel nebude dobrým nájemcem, má zhodnotit v projednání v orgánu města k tomu příslušném, nikoliv dopředu takového žadatele sankcionovat nezapsáním do seznamu žadatelů.

K posuzování bezdlužnosti uvedené v **odstavci 1 písm. f) a g)** Ministerstvo vnitra připomíná, že město nebo městská část může platební morálku žadatele zohlednit při výběru nejvhodnějšího budoucího nájemce, nikoliv vyžadovat od žadatele bezdlužnost nebo na základě pouhé existence dluhu byt ve vlastnictví města nepřidělit. Uplatněním podmínky „bezdlužnosti“ vůči městu bez individuálního posouzení dochází k vyloučení zájemců, kteří své závazky vůči městu plní (byť se zpožděním) nebo zájemců, kteří se z různých důvodů u soudu domáhají neexistence těchto závazků. **Ministerstvo vnitra městu připomíná, že právo na projednání žádosti o pronájem obecního (městského) bytu mají dle ust. § 16 odst. 2 a 3 zákona o obcích všichni občané obce a majitelé nemovitostí ležící na jejím území bez rozdílu.** Totéž se týká i cizích státních občanů při splnění podmínek dle ust. § 17 zákona o obcích.

K městem vyžadovanému, v **odstavci 1 písm. h)**, čestnému prohlášení Ministerstvo vnitra cituje z **nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 45/94 ze dne 19. října 1995**, ve kterém je mj. uvedeno: „*Listina základních práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku České republiky, stanoví v čl. 2 odst. 3, že nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá. Toto ustanovení nelze obcházet tím, že bude např. od občana vyžadováno prohlášení, že bude něco činit či nečinit, nebo strpí něco, co mu zákon neukládá, a takové prohlášení bude podmínkou pro uplatnění jiného jeho práva.*“ Vzhledem ke skutečnosti, že město nemůže dopředu plošně stanovenou podmínkou vyžadovat od žadatelů bezdlužnost a případné takové prohlášení není ve světle uvedeného nálezu Ústavního soudu relevantní, doporučuje Ministerstvo vnitra odstavec 1 písm. h) z textu Pravidel vypustit.

**Článek 2 stat' A. odst. 1 písm. f) a g) Pravidel je v možném rozporu s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.**

**Článek 2 stat' A. odst. 1 písm. h) Pravidel je v možném rozporu s čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.**



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

#### B. Byty zvláštního určení

**Odstavec 1 písm. b)** – viz argumentace k článku 2 stati A. odst. 1 písm. b) Pravidel.

**Článek 2 stat' B. odst. 1 písm. b) Pravidel je v možném rozporu s čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.**

**Odstavec 1 písm. e)** uvádí, že město запиše do seznamu žadatelů o byt zvláštního určení žadatele v případě, *žádá-li žadatel o byt v domě s pečovatelskou službou, musí být poživitelem starobního důchodu nebo poživitelem invalidního důchodu starším 60 let a jeho zdravotní stav mu umožňuje bydlení v domě s pečovatelskou službou.* Z uvedeného není Ministerstvu vnitra zřejmé, z jakého důvodu mohou o byt v domě s pečovatelskou službou žádat poživitelé invalidního důchodu pouze starší 60-ti let. K uvedenému lze citovat § 2300 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), ve kterém je uvedeno: *„Je-li předmětem nájmu byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou, jedná se o nájem bytu zvláštního určení.“* Omezením poživitele invalidního důchodu věkovou hranicí tak město může zakládat na nepřímé diskriminaci z důvodu věku podle **§ 1 odst. 1 písm. j), § 2 odst. 3 a § 3 odst. 1 zákona č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), ve znění pozdějších předpisů.** Ministerstvo vnitra na tomto místě dále upozorňuje město na výše uvedenou skutečnost a připomíná, že město nemůže nepřijmout nebo nezapsat do seznamu žadatelů (neprojednat v orgánu města k tomu příslušném) žádost občana města, majitele nemovitosti na území města nebo cizince uvedeného v § 17 zákona o obcích.

**Článek 2 stat' B. odst. 1 písm. e) Pravidel je v možném rozporu s § 1 odst. 1 písm. j), § 2 odst. 3 a § 3 odst. 1 antidiskriminačního zákona a s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.**

**Odstavec 1 písm. f)** – viz argumentace k článku 2 stati A. odst. 1 písm. e) Pravidel.

**Článek 2 stat' B. odst. 1 písm. f) Pravidel je v možném rozporu s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.**

**Odstavec 1 písm. g), h) a i)** – viz argumentace k článku 2 stati A. odst. 1 písm. f), g a h) Pravidel.

**Článek 2 stat' B. odst. 1 písm. g) a h) Pravidel je v možném rozporu s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.**

**Článek 2 stat' B. odst. 1 písm. i) Pravidel je v možném rozporu s čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod**



#### D. Evidence žádostí

K odstavci 3 a 4 Ministerstvo vnitra upozorňuje, že žadatel musí být vždy do seznamu žadatelů zapsán a odmítnutí jeho žádosti může být pouze projednáním v orgánu města nebo městské části k tomu příslušném.

#### E. Vyřazení žádostí

K odstavci 1 Ministerstvo vnitra upozorňuje, že odmítnutí žádosti může být pouze projednáním v orgánu města nebo městské části k tomu příslušném. Dále k uvedenému Ministerstvo vnitra dále sděluje, že město by mělo žadatele, v rámci dobré praxe a vstřícnému přístupu k občanům, nejprve vyzvat k doplnění, popř. k upřesnění nebo opravě údajů a teprve po žadatelově nečinnosti by mělo přistoupit k vyřazení žádosti.

#### K článku 4 – Podmínky nájmu

K článku 4 Ministerstvo vnitra uvádí, že tento článek upravuje soukromoprávní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem. Z tohoto důvodu a s přihlédnutím k § 124 odst. 6 zákona o obcích se k předmětnému článku Ministerstvo vnitra nevyjadřuje a skutečnosti uvedené v jeho obsahu by měly být promítnuty do příslušných nájemních smluv. Totéž se týká čl. 8 až 12 Pravidel, čl. 5 přílohy č. 1 Pravidel a čl. 3 přílohy č. 2 Pravidel.

#### K příloze č. 1 – Statut sociálního bytu

Ustanovení článku 3 odst. 1 písm. c) stanoví plošnou podmínku spočívající v neexistenci vlastnictví bytu či jiné nemovitosti určené k bydlení v České republice a neexistenci práva věčného břemene užívání bytu. Ke stanovení neexistence vlastního bydlení Ministerstvo vnitra uvádí, že nerespektuje situace, kdy jsou zájemci o byt vlastníky bytu či domu, kteří však reálné sociální či ekonomické důvody, proč žádají o pronájem bytu město nebo městskou část a nacházejí se v reálné „bytové nouzi“. V praxi se jedná nejčastěji o případy, kdy žadatelé nemohou byt nebo dům sami z objektivních důvodů užívat (nabytí vlastnického práva dědictvím, kdy jsou bytové jednotky obsazeny, špatný stavebně-technický stav bytu nebo domu, nařízení vyklizení bytu nebo domu stavebním úřadem z důvodu ohrožení života a zdraví osob, probíhající rozvodové řízení, přičemž jeden z manželů je nucen upravit si své bytové poměry jinak, ...). K ustanovení lze také uvést rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 909/2004 ze dne 1. února 2005, který mj. uvádí: „O situaci, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, jde především tehdy, jestliže užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny, nebo tehdy, užívá-li druhý byt v místě svého pracoviště, odkud nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště apod.“

Z uvedeného rozsudku vyplývá, že město není oprávněno, bez existence konkrétních důvodů (individuálního posouzení) stanovit, že žadatel je povinen užívat pouze jeden byt. Plošně stanovená podmínka, je tak v možném rozporu s čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a s § 16 odst. 2 a 3 zákona o obcích.





MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

Článek 3 odst. 1 písm. c) přílohy č. 1 Pravidel je v možném rozporu s čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.

#### K příloze č. 2 – Statut startovacího bytu

K článku 2 odst. 1 Ministerstvo vnitra upozorňuje, že většina plošně stanovených podmínek, uvedených v čl. 2 Pravidel, byla shledána v možném rozporu se zákonem.

V článku 2 odst. 3 je v poslední větě uvedeno, že *do tohoto příjmu se nezapočítávají sociální dávky a podpory všech typů*. I když se jedná o podmínku stanovenou pouze ve vztahu ke startovacímu bytu, nelze v přístupu k bydlení předem diskvalifikovat žadatele, který je nezaměstnaný nebo pobírá různé typy dávek (např. příspěvek na bydlení nebo doplatek na bydlení). Vyloučením poživatelů všech sociálních dávek a podpor všech typů tak město může zakládat na nepřímé diskriminaci min. z důvodu věku, zdravotního postižení podle § 1 odst. 1 písm. j), § 2 odst. 3 a § 3 odst. 1 antidiskriminačního zákona.

Článek 2 odst. 3 přílohy č. 2 Pravidel je v možném rozporu s § 1 odst. 1 písm. j), § 2 odst. 3 a § 3 odst. 1 antidiskriminačního zákona.

K článku 3 již Ministerstvo vnitra uvedlo, že se jedná o ustanovení řešící průběh nájmu (obsah nájemní smlouvy) a tudíž není toto ustanovení předmětem jeho posouzení. Nicméně Ministerstvo vnitra k **odstavci 2 písm. d)** upozorňuje, že z jeho textu není zřejmé, která strana hradí náklady na pořízení notářského zápisu. Dle názoru Ministerstva vnitra by to mělo být město. K uvedenému lze citovat ze stanoviska veřejného ochránce práv zasláného Ministerstvu vnitra dne 15. července 2020:

*„Požadavek na sepsání notářského zápisu a úhradu s tím spojených nákladů by neměl vést k tomu, že obecní bydlení bude odepřeno nízkopříjmovým skupinám obyvatel, pro které může být i několikasícový výdaj překážkou, pokud jinak veškeré podmínky pro přidělení obecního bytu (včetně schopnosti hradit nájemné) splňují. V opačném případě může takový postup obce znevýhodňovat některé skupiny chráněné antidiskriminačním zákonem a představovat tak nepřímou diskriminaci v přístupu k obecnímu bydlení. Trvá-li obec na sepsání notářského zápisu, měla by v odůvodněných případech umožňovat upuštění od povinnosti hradit náklady na sepsání notářského zápisu, případně uhradit náklady ve splátkách a případně také pomoci s čerpáním dávek mimořádné okamžité pomoci na úhradu notářského zápisu.“*

*„Mám tak za to, že aby bylo kritérium nezbytnosti naplněno, je třeba, aby obec v odůvodněných případech umožňovala:*

- upustit od povinnosti úhrady nákladů (například u osob v hmotné nouzi),
- uhradit náklady na sepsání notářského zápisu ve splátkách dle možností nájemce (například u osob s nízkými příjmy či ve finanční tísní).



*Úhrada nákladů na sepsání notářského zápisu jako podmínka uzavření nájemní smlouvy může také představovat nezbytný jednorázový výdaj, na který lze čerpat dávku mimořádné okamžité pomoci (podobně jako u jistoty/kauce, na jejíž úhradu Úřad práce ČR dávku mimořádné okamžité pomoci poskytuje). Obec by tedy v odůvodněných případech zájemcům o bydlení, kteří nemají prostředky na úhradu nákladů na sepsání notářského zápisu, měla pomoci s čerpáním dávky mimořádné okamžité pomoci (informovat zájemce o této možnosti, poskytnout součinnost v řízení o dávkách...).*“

### Obecně k Pravidlům

K Pravidlům **Ministerstvo vnitra město důrazně upozorňuje** na skutečnost, že pravidla stanoví pravomoce, oprávnění a úkoly městu či městské části, ale v Pravidlech by mělo být konkretizováno, který z orgánů města či městské části je uvedenými pravomocemi či oprávněními nadán či které úkoly má za povinnost plnit. Např. kromě sociálních bytů a startovacích bytů Pravidla neobsahují informaci, který orgán města či městské části rozhoduje o přidělení bytu (§ 102 odst. 3 zákona o obcích). **V takovém případě postrádají Pravidla svůj smysl a pokulhává i transparentnost výběru nejvhodnějšího budoucího nájemce bytu ve vlastnictví města.**

**Obecně k Pravidlům Ministerstvo vnitra opětovně připomíná**, že ustanovení občanského zákoníku, která upravují nájem bytu, **mají kogentní povahu**, tzn., že nepřipouštějí odchýlný projev vůle či chování subjektů právního vztahu od pravidla chování stanoveného v dispozici právní normy.

K Pravidlům považuje Ministerstvo vnitra za nutné dále upozornit na **nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2588/14 ze dne 25. listopadu 2014**, ve kterém je mj. uvedeno: „9. Takto je tedy nutné zdůraznit, že při hodnocení právních jednání činěných územně samosprávnými celky, a to i pokud vystupují v soukromoprávních vztazích, bude důkladněji bráno na zřetel, zdali je jejich postup souladný se zákonem, předvídatelný či nediskriminační. Neboli jak vyřkl Nejvyšší soud, je zřejmé, že obec ani jakožto účastníka soukromoprávního vztahu nelze vyjmout z požadavků kladených na správu věcí veřejných, neboť obec jakožto veřejnoprávní korporace má při nakládání se svým majetkem určité zvláštní povinnosti vyplývající právě z jejího postavení jakožto subjektu veřejného práva (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008). Proto i zde platí, že hospodaření s majetkem obce musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné. Důvod tohoto zostřeného přístupu tkví již v samotné podstatě obce jakožto společenství občanů spravujících své záležitosti, které však musí ctít základní náležitosti výkonu veřejné moci. Ty jsou v základu stanoveny v čl. 2 odst. 2 Listiny, dle něhož lze státní moc uplatňovat jen v případech a mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví. Toto ustanovení je základní pojistkou proti výkonu libovůle ze strany veřejné moci a vyjadřuje základní smysl výkonu moci: službu občanům. Bylo by přitom v rozporu s tímto základním požadavkem, pokud by územní samosprávný celek i při správě svých vlastních záležitostí postupoval diskriminačně a bez objektivního a rozumného odůvodnění by jako účastník soukromoprávních vztahů odlišně přistupoval ke srovnatelným případům. Zde je ostatně nutno vyzdvihnout



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

*význam zákazu diskriminace jako samostatné hodnoty, na niž je vystaven demokratický právní stát (viz též čl. 1 či čl. 3 odst. 1 Listiny), kterou musí především všechny složky veřejné moci mít na zřeteli při všech úkonech jimi činěných a nikterak nepostupovat v rozporu s ní. Jak již totiž bylo řečeno výše, obec má i jako vlastník specifické postavení, které odráží jeho smysl a účel v demokratickém právním státě.“*

Obdobně se vyjádřil i **Veřejný ochránce práv, který ve svém stanovisku sp. zn. 127/2010/DIS/JKV ze dne 3. března 2011**, ve kterém mj. uvedl: „S postojem představitelů obce, že v soukromoprávních vztazích při správě svého majetku obec vystupuje ve stejné pozici jako fyzické či právnické osoby soukromého práva, nelze souhlasit. Obec jako veřejnoprávní korporace na rozdíl od jiných právnických osob soukromého práva plní veřejné úkoly. Posláním obce je zajišťování veřejných úkolů, kterými je péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Z tohoto důvodu zákon stanoví obci při nakládání s majetkem určitá omezení. Při výběru nájemce obec nemůže postupovat svévolně, ale naopak by měla postupovat transparentně a předvídatelně vůči svým občanům.“.

**K Pravidlům Ministerstvo vnitra závěrem uvádí**, že tato by měla obsahovat zejm. informaci, že město disponuje s konkrétním bytovým fondem, jaké nezbytné informace má žádost obsahovat, kam mají být žádosti podány a který organizační článek města nebo magistrátu města tyto žádosti zpracovává a vede o nich evidenci. Dále by měla Pravidla obsahovat informaci, kdo (který orgán města) a popřípadě za jakých podmínek (na čí návrh) rozhoduje o přidělení bytu. Určitě Pravidla musí obsahovat informaci o tom, že všichni i neúspěšní žadatelé budou vyrozuměni a kdo např. rozhoduje o vyřazení žádosti z evidence žádostí a za jakých podmínek. Na rozdíl od výše uvedeného by Pravidla měla obsahovat co nejméně ustanovení řešící samotný nájem bytu. Úprava vztahů řešící nájem bytu buď vyplývá přímo z občanského zákoníku anebo by měla být přímo součástí každé smlouvy o nájmu bytu. Ministerstvo vnitra připouští, že v Pravidlech může být, za účelem komplexní informovanosti žadatelů o nájemní bydlení ve vlastnictví města, určitý překryv do soukromoprávního vztahu, tedy do doby po uzavření nájemní smlouvy. **Na tomto místě Ministerstvo vnitra upozorňuje**, že Pravidla schválená usnesením některého z orgánů města (rady města) jsou závazná pro členy tohoto orgánu města a pro magistrát, ale nejsou však závazná pro občany (žadatele).

**Závěr:** Článek 2 stat' A. odst. 1 písm. b) Pravidel je v možném rozporu s čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.

Článek 2 stat' A. odst. 1 písm. c) Pravidel je v možném rozporu s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.

Článek 2 stat' A. odst. 1 písm. e) Pravidel je v možném rozporu s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

Článek 2 stať A. odst. 1 písm. f) a g) Pravidel je v možném rozporu s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.

Článek 2 stať A. odst. 1 písm. h) Pravidel je v možném rozporu s čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.

Článek 2 stať B. odst. 1 písm. b) Pravidel je v možném rozporu s čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.

Článek 2 stať B. odst. 1 písm. e) Pravidel je v možném rozporu s § 1 odst. 1 písm. j), § 2 odst. 3 a § 3 odst. 1 antidiskriminačního zákona a s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.

Článek 2 stať B. odst. 1 písm. f) Pravidel je v možném rozporu s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.

Článek 2 stať B. odst. 1 písm. g) a h) Pravidel je v možném rozporu s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.

Článek 2 stať B. odst. 1 písm. i) Pravidel je v možném rozporu s čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod

Článek 3 odst. 1 písm. c) přílohy č. 1 Pravidel je v možném rozporu s čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a s § 16 odst. 2 a 3 a s § 17 zákona o obcích.

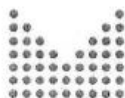
Článek 2 odst. 3 přílohy č. 2 Pravidel je v možném rozporu s § 1 odst. 1 písm. j), § 2 odst. 3 a § 3 odst. 1 antidiskriminačního zákona.

V ostatních uvedených bodech se jedná o doporučení tak, aby byl odstraněn možný dvojitý výklad či nepřesnost za účelem zajištění právní jistoty občanů.

K nesouladu Pravidel s některými ustanoveními jiných zákonů **upozorňujeme město**, že v případě porušení norem občanského, obchodního nebo pracovního práva ust. § 124 odst. 6 zákona o obcích neumožňuje užití dozorových opatření ze strany Ministerstva vnitra. Přesto **městu doporučujeme** uvedené dát do souladu s platnou legislativou. V posouzení neuvedená ustanovení Pravidel nebyla shledána v rozporu se zákonem.

Schválil: Ing. Bc. Miroslav Veselý  
vedoucí oddělení dozoru

V Praze dne 28. srpna 2020  
odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra



MINISTERSTVO  
ČESKÉ REPUBLIK

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0462032/2020/01

listy: 1  
přílohy: 1  
druh:



mmb1es773bd56a Doručeno: 02.11.2020



MVCRX05B0W4L  
prvotní identifikátor

odbor veřejné správy, dozoru a kontroly  
náměstí Hrdinů 1634/3  
140 21 Praha 4

Č. j. MV-107000-9/ODK-2020

Praha 2. listopadu 2020

Statutární město Brno  
JUDr. Jiří Oliva, 3. náměstek primátorky  
Dominikánské náměstí 196/1  
601 67 Brno

*prostřednictvím datové schránky a7kbrnn*

Sdělení Ministerstva vnitra

K č. j. MMB/0366333/2020

Ministerstvo vnitra, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly (dále jen „Ministerstvo vnitra“) obdrželo od Vás dne 23. října 2020 odpověď na *Upozornění na nezákonnost Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna* (dále i jen „Pravidla“), zaslou městu Brnu pod č. j. MV-107000-7/ODK-2020 ze dne 28. srpna 2020. Součástí Vaší odpovědi je i návrh změny Pravidel.

Po prostudování Vaší odpovědi, včetně návrhu změny Pravidel Ministerstvo vnitra konstatuje, že v předmětném návrhu město Brno (dále i jen „město“) odstranilo většinu Ministerstvem vnitra napadených ustanovení. K uvedenému Vám Ministerstvo vnitra dále sděluje následující:

K článku 2 stati A. odst. 1 a k stati B. odst. 1 Pravidel považuje Ministerstvo vnitra za nutné opětovně městu připomenout, že nelze předem vyřadit žádost občana města, majitele nemovitosti na území města nebo cizince uvedeného v § 17 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), bez projednání v orgánu města nebo městské části k tomu příslušném. Případné prokazování tak musí žadatel provádět k orgánu města nebo městské části, který rozhoduje o přidělení bytu, tzn., že případné nezapsání do seznamu žadatelů musí být projednáno v orgánu města nebo městské části, který rozhoduje o případném přidělení bytu ve vlastnictví města. Vzhledem ke skutečnosti, že město dobrovolně upravilo text ustanovení tak, aby bylo zřejmé dodržení práv občana podle § 16 odst. 2 zákona o obcích, považuje Ministerstvo vnitra návrh změny za souladný se zákonem.

U nezapočítávání různých dávek sociální podpory do příjmu žadatele, uvedené v čl. 3 odst. 1 písm. e) přílohy č. 1 Pravidel (statut sociálního bytu) a v čl. 2



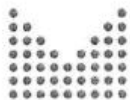
odst. 3 přílohy č. 2 Pravidel (Statut startovacího bytu) provedlo Ministerstvo vnitra opětovně posouzení obou napadených ustanovení. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o nezapočítávání dávek sociální podpory tam, kde je stanovený maximální příjem pro možné přidělení bytu, nejedná se o ustanovení, které by bylo k újmě žadatelů pobírajících dávky sociální podpory. Na základě výše uvedeného nemá Ministerstvo vnitra dále námitek k navrženému znění ustanoveních.

K čl. 3 odst. 2 písm. d) přílohy č. 2 Pravidel (Statut startovacího bytu) město v návrhu bez dalšího doplnilo, že uzavření dohody o vyklizení formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti je na náklady nájemců. Město tak nerespektovalo názor Ministerstva vnitra a ani veřejného ochránce práv. Nicméně až nyní lze odkázat na usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2085/2019 ze dne 26. května 2020, ve kterém se mj. uvádí: *„Notářským zápisem se svolením k vykonatelnosti podle § 71b not. ř. může být vymáhána jen povinnost ze závazkového právního vztahu, jehož předmětem nemůže být poskytnutí ochrany vlastnického práva. Ochranou vlastnického práva je i povinnost vyklidit nemovitost užívanou bez právního důvodu. Notářský zápis, jímž má být vymožena povinnost, která nevyplývá ze závazkového vztahu, nemá znaky notářského zápisu podle § 71b not. ř. a není exekučním titulem.“*

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že uzavření notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti je nepřiměřený požadavek na straně města, který však město požaduje uhradit po budoucích nájemcích. **Pokud město ponechá čl. 3 odst. 2 písm. d) přílohy č. 2 v návrhu Pravidel v nezměněné podobě, bude toto ustanovení Ministerstvem vnitra shledáno v rozporu s čl. 2 odst. 3 a čl. 4 odst. 1 úplného znění usnesení předsednictva ČNR, zveřejněného pod č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších změn a doplňků, podle kterých *každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá a povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.***

K čl. 4 odst. 4 přílohy č. 2 Pravidel (Statut startovacího bytu) Ministerstvo vnitra pouze předpokládá, že bytový odbor magistrátu vyřadí žadatele, kteří nesplnili dané podmínky až po projednání v radě města, tedy v souladu s § 16 odst. 2 zákona o obcích.

K článku 4 (Podmínky nájmu) Pravidel Ministerstvo vnitra připomíná, že není v jeho dozorové kompetenci průběh nájmu bytu, tedy doba od uzavření nájemní smlouvy mezi nájemcem a městem jako pronajímatelem. Dále Ministerstvo vnitra městu připomíná, že Pravidla stále neuvádí (vyjma bytů sociálních a startovacích), který orgán města nebo městské části rozhoduje o případném přidělení bytu ve vlastnictví města. Tato skutečnost není sice rozporná se zákonem, ale nepřispívá k transparentnosti jednání města nebo městské části.



MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY

Dále k Vaší žádosti o osobní jednání Vám s politováním musíme sdělit, že ačkoli Ministerstvo vnitra za normálních okolností považuje ústní jednání za účinný prostředek k vzájemné diskuzi a prezentaci postojů, není v době vyhlášeného nouzového stavu na celém území České republiky a s tím související mimořádných opatření k zabránění šíření epidemie nemoci, pro toto ústní jednání možný prostor. Vámi požadovaná účast ministra vnitra na ústním jednání není vhodná a mohla by zasáhnout do nezávislého rozhodování Ministerstva vnitra, jako prvoinstančního orgánu podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, při případném užití dozorových opatření a s tím souvisejícím rozhodováním ve správním řízení. Ministr vnitra je v případném správním řízení odvolacím orgánem, který rozhoduje o případně podaném rozkladu proti rozhodnutí Ministerstva vnitra. Ministerstvo vnitra musí vždy rozhodovat apoliticky a v souladu se zákonem.

Ministerstvo vnitra závěrem doufá, že Vám vyčerpávajícím způsobem vysvětlilo veškeré sporné skutečnosti a vzhledem k Vaší informaci, že máte v úmyslu provést dobrovolnou nápravu Pravidel na zasedání zastupitelstva města dne 10. listopadu 2020 Vás žádá o zaslání zprávy o provedené nápravě Pravidel, vč. jejich konečného znění a zápisu z příslušného jednání zastupitelstva města, **v termínu do 1. prosince 2020.**

Ing. Marie Kostruhová  
ředitelka odboru

Vyřizuje: Mgr. Bc. Jan Šplíchal, MPA  
tel. č.: 974 816 479  
e-mail: odbordk@mvcr.cz

**Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna**

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/29. zasedání konaném dne 20. 6. 2017 schválilo tato Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, dále jen „Pravidla“.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/41. zasedání konaném dne 4. 9. 2018 pod bodem 339 schválilo úpravu textu (ZM7/4335).

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/18. zasedání konaném dne 16. 6. 2020, bod 99 schválilo úpravu textu.

**Článek 1  
Vymezení pojmů a kompetencí**

- (1) **Běžné obecní byty** - byt v domě v majetku statutárního města Brna /dále jen města, či města Brna/, který nemá charakter bytu zvláštního určení, bytu sociálního a startovacího. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje městská část.
- (2) **Byty zvláštního určení** - byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (3) **Byty v celoměstském zájmu** - žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (4) **Sociální byty** - byty pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi s potřebou komplexní sociální podpory či pro žadatele s nízkými příjmy bez potřeby komplexní sociální podpory a byty dostupné. Žadatele o byt s potřebou komplexní sociální podpory eviduje město. Žadatelé o sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory budou vybíráni ze žadatelů o běžný obecní byt navrženými městskými částmi. O nájmu sociálních bytů rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem sociálního bytu, který tvoří přílohu č. 1 těchto Pravidel.
- (5) **Startovací byty** - byty pro žadatele do 35 let s vymezenými příjmy. O nájmu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, pokud určila tento charakter bytu. Hospodaření je upraveno Statutem startovacího bytu, který tvoří přílohu č. 2 těchto Pravidel.
- (6) **Sdílené bydlení** - byty pro vymezené skupiny žadatelů. Podmínky provozování stanoví pro konkrétní případ město, ve svěřeném majetku městská část.
- (7) **Služební byty** - byty, jejichž nájem je vázán na výkon prací, zejména domovníckých prací. O nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.
- (8) **Nájemné** – výší nájemného dle těchto Pravidel se rozumí cena v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

**Článek 2  
Žádosti o byt**

**A. Běžný obecní byt**

- (1) **Žádost o běžný obecní byt se podává městské části, kterou si žadatel zvolí. Žadatel může podat žádost na více městských částí.**
- (12) **Městská část do seznamu žadatelů o běžný obecní byt zapíše žadatele, který** **Orgán městské části příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o běžný obecní byt, zda žadatel splňuje tyto podmínky pro pronájem bytu:**
  - a) je zletilý,
  - b) 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, pokud neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat,
  - c) není nájemcem bytu, pokud neprokáže, že 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 uvolnění stávajícího bytu, v případě nájemce sociálního bytu je nezbytné doporučení **Odboru sociální péče Magistrátu města Brna (dále jen „OSP MMB“)**,

- d) je-li žadatel a jeho manžel(ka) jiným státním příslušníkem, musí mít na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky,
  - e) ~~neužívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení,~~
  - f) ~~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,~~
  - g) ~~nedluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil,~~
  - h) ~~dle čestného prohlášení nemá vůči městu žádný dluh.~~
- (3) 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. Podmínka dle písm. b) ~~těhleté~~ odstavce 2 musí být splněna před uzavřením nájemní smlouvy.

### B. Byty zvláštního určení

- (1) ~~Město do seznamu žadatelů o byt zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové) zapíše žadatele, který splňuje podmínky~~ **Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o byt zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové), zda žadatel splňuje tyto podmínky pro pronájem bytu:**
- a) je zletilý,
  - b) 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, pokud neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat, anebo není nájemcem bytu na dobu neurčitou, nebo je nájemcem bytu, který je pro něj vzhledem k věku a zdravotnímu stavu nevyhovující, nebo nabídne uvolnění stávajícího obecního bytu, řešení doporučí vzhledem k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele sociální odbor,
  - c) je-li jiným státním příslušníkem, má na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky,
  - d) žádá-li žadatel o bezbariérový byt, musí jeho zdravotní stav nebo nezletilého dítěte, které má v péči, vyžadovat dle vyjádření lékaře bydlení v bezbariérovém bytě, (má pohybové postižení vyžadující používání zdravotních pomůcek či zrakové postižení).
  - e) žádá-li žadatel o byt v domě s pečovatelskou službou, musí být poživitelem starobního důchodu nebo poživitelem invalidního důchodu ~~starším 60 let~~ a jeho zdravotní stav mu umožňuje bydlení v domě s pečovatelskou službou,
  - f) ~~neužívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení,~~
  - g) ~~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,~~
  - h) ~~nedluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil,~~
  - i) ~~dle čestného prohlášení nemá vůči městu žádný dluh.~~
- (2) Nájemní smlouvu na pronájem bytu zvláštního určení lze uzavřít i s osobou, která není žadatelem, zapsaným v seznamu žadatelů, je-li zdravotně postižená nebo starší 70 let věku a užívá-li byt zvláštního určení po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství, je-li touto osobou manžel, bývalý manžel, registrovaný partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, nemá-li vlastní byt a žil s nájemcem ve společné domácnosti a nepřešel-li na ni nájem bytu ze zákona.
- (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 2 let s možností prodloužení do doby zletilosti dítěte. Po dosažení zletilosti je možno uzavřít nájemní smlouvu přímo s postiženou osobou.

### C. Sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory

~~Město do seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory zapíše žadatele, který splňuje podmínky dle čl. 3 Statutu sociálního bytu, který tvoří přílohu č. 1 těchto Pravidel. Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory, zda žadatel splňuje podmínky dle čl. 3 Statutu sociálního bytu, který tvoří přílohu č. 1 těchto Pravidel.~~

### D. Evidence žádosti

~~(1) Žádost o běžný obecní byt se podává městské části, kterou si žadatel zvolí. Žadatel může podat žádost na více městských částí.~~

~~(2) Žádost o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory a o byt zvláštního určení se podává městu.~~

~~(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/městu 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) Městská část může blíže upravit způsob a podmínky evidence žádostí o byt. 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 nebo 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.~~

~~(5) Město i městská část umožní podat žádost o byt elektronicky.~~

### E. Vyřazení žádosti

~~(1) Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů městské části, vůči níž se dopustil některého z níže uvedených skutků, či ze seznamu žadatelů města:~~

- ~~- uvede-li nepravdivé údaje,~~
- ~~- neoznámí-li změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt,~~
- ~~- nastanou-li skutečnosti, pro které by nemohl být zapsán do seznamu žadatelů.~~

~~Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů na základě rozhodnutí orgánu městské části, příslušného k rozhodování o pronájmu bytu, nebo orgánu města, příslušného k rozhodování o pronájmu bytu, z důvodu, že:~~

- ~~- žadatel u městské části nesplnil podmínky pro pronájem běžného obecního bytu, nebo že žadatel u města nesplnil podmínky pro pronájem bytu zvláštního určení a sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory,~~

- žadatel uvedl nepravdivé údaje,
- žadatel neoznámil změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt,
- nastaly skutečnosti, pro které by mu nemohl být pronajat byt,
- nepřijme bez vážných důvodů byt, nebo neuzavře nájemní smlouvu, s výjimkou žadatele o byt zvláštního určení, který z vážných důvodů požádal maximálně na dobu 1 roku o odklad řešení,
- 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, s výjimkou žadatele o pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory,
- dluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil, s výjimkou žadatele o pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory.

Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů u všech městských částí, kde je evidován, příp. města, je-li mu některou městskou částí či městem pronajat byt.

- (2) ~~Nepřijme-li žadatel bez vážných důvodů byt, nebo neuzavře-li nájemní smlouvu, bude z evidence žadatelů o byt příslušné městské části či města vyřazen, s výjimkou žadatele o byt zvláštního určení, který z vážných důvodů požádal maximálně na dobu 1 roku o odklad řešení. Městská část vyrozumí žadatele o běžný obecní byt o důvodech vyřazení ze seznamu žadatelů, žadatele o sociální byt s potřebou komplexní sociální potřeby a o byt zvláštního určení vyrozumí o důvodech vyřazení ze seznamu žadatelů města.~~ **Rozhodnutí o vyřazení ze seznamu žadatelů o běžný obecní byt, včetně uvedení důvodu vyřazení, oznámí žadateli městská část, rozhodnutí o vyřazení ze seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální potřeby a o byt zvláštního určení, včetně uvedení důvodu vyřazení, oznámí žadateli město.**

### Článek 3 Výběr žadatelů

- (1) Výběr žadatelů o běžný obecní byt provádí městská část podle kritérií a způsobem určeným městskou částí. Kritéria musí být transparentní, předvídatelná, v souladu s právními předpisy a nesmí zvýhodňovat žadatele o byt, který poskytne městské části dar.
- (2) Kritéria musí mít písemnou formu a musí být schválena zastupitelstvem městské části a zveřejněna na úřední desce městské části.
- Městská část je povinna zaslat kritéria městu na vědomí do 10 dnů po jejich schválení zastupitelstvem městské části.
- (3) Volný byt zveřejní městská část na úřední desce a na webových stránkách městské části a města Brna se základními podmínkami nájmu bytu a s výzvou k podávání přihlášek žadateli zapsanými v seznamu žadatelů městské části. Z přihlášených žadatelů pak MČ provede výběr dle kritérií schválených zastupitelstvem městské části.
- Nepostupuje-li městská část tímto způsobem, zveřejní na úřední desce a na webových stránkách městské části pořadí žadatelů s bodovým hodnocením dle kritérií schválených zastupitelstvem městské části.
- (4) Městská část je povinna zveřejnit na webových stránkách městské části Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, kritéria a způsob pro výběr žadatelů.
- (5) Místo trvalého pobytu v jiné městské části Brna nesmí být kritériem při výběru žadatele.
- (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.

#### Článek 4 Podmínky nájmu

- (1) O podmínkách nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, v souladu s těmito Pravidly.
- (2) Město, ve svěřeném majetku městská část, se může s žadatelem o nájem bytu dohodnout na opravě bytu vlastním nákladem žadatele, a to pouze z hlediska provádění drobných prací (zejména nášlapné vrstvy podlah, dlažby, obklady, doplnění interiérových dveří apod.), které nepřesáhnou limit 2.500 Kč/m<sup>2</sup> celkové plochy bytu. Základní podmínky pronájmu bytu na opravu vlastním nákladem žadatele (zejména rozsah oprav, postup v souladu s podmínkami pro nakládání s veřejnými prostředky a způsob kompenzace žadatelem vynaložených nákladů na opravu bytu) zveřejní městská část současně se zveřejněním nabídky bytu dle čl. 3 odst. 3 Pravidel, bude-li nabídka bytu vyvěšena. Městská část je povinna zkontrolovat, zda oprava byla provedena řádně a ve sjednaném rozsahu. Rada města Brna stanoví maximální výši uznatelných nákladů na provedení drobných prací pro případ jejich kompenzace nájemci.
- (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 nižší než 61,54 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.
- Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem uvolněného–běžného obecního bytu žadateli o byt nesmí být nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby statutárního města Brna dle jednotlivých městských částí s mírou kapitalizace 1,7<sup>1)</sup> s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.
- 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 dosud sjednané.
- Městská část může pronajmout byt za nájemné nižší než ekonomické v případě, že:
- a) nájemce bytu, který je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo věku nebo zdravotnímu 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 v textu smlouvy.
  - b) nájemce bytu, který v rámci plánované rekonstrukce ukončil nájem dosud užívaného bytu a přestěhoval se 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 v textu smlouvy.
- (4) Nájemní smlouva, případně dodatek k nájemní smlouvě při prodlužování doby nájmu bytu, musí obsahovat závazek nájemce (společných nájemců) bytu provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu na adresu pronajatého bytu, a to nejpozději do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy či jejího dodatku, s tím, že nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu, vyjma bytů sociálních, počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy nebo po uzavření dodatku nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.

<sup>1)</sup> Stanovení ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna – prosinec 2016, a to pro byty do 100 m<sup>2</sup> podlahové plochy navýšeného o inflaci

#### Článek 5 Uvolněné byty

- (1) Městská část ohlásí městu volný byt nejpozději do 15 dnů po ohlášení správcem. Nesdělí-li město nejpozději do 15 dnů po obdržení ohlášení volného bytu městské části, že hodlá využít byt v celoměstském zájmu, rozhodne o pronájmu bytu městská část. Toto ustanovení platí pouze do doby zavedení pasportů domů a bytů do centrálního informačního systému.
- (2) Město má právo z důvodů hodných zvláštního zřetele (v celoměstském zájmu) obsadit nejvýše 10 % bytů z ročního průměru uvolněných bytů v dané městské části v předcházejících 3 letech.

### **Článek 6 Služební byty**

- (1) O nájmu služebního bytu vázaného na výkon práce rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.
- (2) Služební byty budou pronajímány zpravidla se závazkem výkonu domovních prací, na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku, nejdéle na dobu výkonu práce.

### **Článek 7 Byty poskytované v celoměstském zájmu**

- (1) Rada města Brna může rozhodnout o pronájmu bytu v celoměstském zájmu a o podmínkách nájmu.
- (2) Přehled bytů poskytnutých v celoměstském zájmu bude předložen jedenkrát za půl roku Zastupitelstvu města Brna.

### **Článek 8 Slučování a rozdělování bytů**

- (1) O sloučení či rozdělení bytů rozhoduje ve svěřeném majetku městská část, v nesvěřeném majetku město. Souhlas lze vydat jen ve výjimečných případech.
- (2) Souhlas města či městské části ke sloučení nebo rozdělení bytu nenahrazuje souhlas, případně vyjádření dotčených orgánů státní správy.

### **Článek 9 Postoupení nájemní smlouvy**

- (1) Nájemci bytů v majetku města Brna mohou postoupit práva a povinnosti z nájemní smlouvy k bytu na základě dohody a jen s písemným souhlasem pronajímatelů. Dohoda může být uzavřena jen mezi nájemci bytů v majetku města Brna či v majetku města Brna a jiné obce.
- (2) Nájemci bytů v majetku města Brna mohou využít pro tento účel webové stránky statutárního města Brna: <https://vymenabytu.brno.cz/vymena/>.

### **Článek 10 Společný nájem**

Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může městská část, v nesvěřeném majetku město, uzavřít pouze za podmínky, že další osobou přistupující k nájmu bytu jsou jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, vnuk či vnučka, registrovaný partner, jsou-li zletilí a žijí-li s nájemcem alespoň 1 rok ve společné domácnosti a splňují podmínky dle Čl. 2 písm. A Pravidel pro pronájem běžného obecního bytu.

**Článek 11**  
**Součinnost města a městských částí**

- (1) Město po zavedení Centrálního informačního systému města Brna povede centrální evidenci domů a bytů v majetku města Brna a jejich nájemců, evidenci uvolněných bytů a evidenci žadatelů o byt u jednotlivých městských částí, evidenci sociálních, startovacích bytů a bytů zvláštního určení. V rámci Centrálního informačního systému města Brna jsou vedeny pasporty domů, bytů a evidence dlužníků nájemného.
- (2) Městská část vede evidenci domů jí svěřených, bytů a nájemců bytů v těchto domech formou pasportů a evidenci dlužníků a je povinna je průběžně aktualizovat, a to i v rámci Centrálního informačního systému města Brna.
- (3) Městské části mají trvalý přístup do centrální evidence. Před rozhodnutím o vzniku, změně či zániku nájemního vztahu k bytům jsou městské části povinny ověřit potřebné skutečnosti v této evidenci.
- (4) Městské části aktualizují průběžně údaje potřebné k vedení centrální evidence.
- (5) Městská část postupuje městu žádosti o pronájem bytu zvláštního určení.
- (6) Město Brno provádí kontrolu postupu městské části dle těchto Pravidel. Za tím účelem je oprávněno požadovat předložení veškerých dokladů a poskytnutí informací.

**Článek 12**  
**Prevence ztráty bydlení**

- (1) Město i městská část postupují vůči nájemcům, kteří porušují povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy dle právních předpisů. Současně však činí vůči nájemcům kroky, které mohou předejít ztrátě bydlení.
- (2) Město, ve svěřeném majetku městská část, mohou uzavřít s nájemcem, jehož nájem bytu skončil výpovědí či uplynutím doby, novou nájemní smlouvu na pronájem jím užívaného bytu, pokud nájemce pronajímateli uhradil dluh na nájemném a za služby spojené s užíváním bytu včetně příslušenství či uzavřel dohodu o splátkách dluhu, a pokud nájemce jinak řádně plnil povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Určení výše nájemného bude na rozhodnutí pronajímatele.

**Článek 13**  
**Sdílené bydlení**

- (1) Město, ve svěřeném majetku městská část, poskytuje vymezeným skupinám žadatelů bydlení formou sdíleného bydlení bytu k tomu určenému.
- (2) Seznam žadatelů o sdílené bydlení je veden odděleně od seznamu žadatelů o byt.
- (3) Kritéria výběru žadatelů a podmínky užívání schvaluje ve svěřeném majetku městská část, v nesvěřeném majetku Rada města Brna.

**Článek 14**  
**Společná a závěrečná ustanovení**

- (1) V domech, které nebyly svěřeny městským částem, vykonává činnosti uvedené v čl. 6, 8, 9, 10

těchto Pravidel město. Byty v nich uvolněné pronajímá město ve smyslu čl. 1, odst. 2, 3, 4, 5, 6, 7 těchto Pravidel. Neurčí-li město nájemce, pronajme jej žadateli navrženému městskou částí, na jejímž území se uvolněný byt nachází, nebo již je postoupeno dispoziční právo, nerozhodne-li o pronájmu bytu mimo tato Pravidla.

- (2) Žádosti o byt podané před schválením těchto Pravidel se posoudí dle těchto Pravidel.
- (3) Tato Pravidla ruší Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady, schválená Zastupitelstvem města Brna na Z4/031. zasedání dne 24. 1. 2006, jejichž změny a doplnění byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z5/035. dne 22. 6. 2010, na zasedání Z6/008 dne 6.9.2011, na zasedání Z6/015 dne 15.5.2012, na zasedání Z6/018 dne 9. 10. 2012, a na zasedání Z6/034 dne 20. 5. 2014.
- (4) V případě nájmu bytu v domech financovaných z dotačního programu, případně pronájem bytu je realizován v rámci dotačního programu, musí být současně dodrženy podmínky daného dotačního programu. V případě rozporu Pravidel a podmínek dotačního programu, mají podmínky dotačního programu přednost před Pravidly.

### **Tato Pravidla (v původním znění) nabývají účinnosti dnem 1. 10. 2017.**

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na svém Z7/41. zasedání konaném dne 4. 9. 2018 pod bodem 339 nabývají účinnosti dnem 4. 9. 2018.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/18. zasedání konaném dne 16. 6. 2020 nabývají účinnosti dnem 1. 7. 2020, s výjimkou článku 4 odst. 2 Pravidel, který nabývá účinnosti až stanovením maximální výše uznatelných nákladů Radou města Brna **na R8/095. schůzi konané dne 15. 7. 2020, bod 78.**

**Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/... zasedání konaném dne . . 2020 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.**

Příloha č. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

STATUT SOCIÁLNÍHO BYTU

Článek 1  
Vymezení pojmů

- (1) Sociálním bytem je byt v domě v majetku města Brna svěřeném či nesvěřeném městské části, který je určen pro bydlení
  - a) osob s potřebou komplexní sociální podpory, s nízkými příjmy, vyloučené z bydlení, jako jsou rodiny s dětmi, osoby přežívající venku, osoby opouštějící dětské domovy apod.,
  - b) osob bez potřeby komplexní sociální podpory, s nízkými příjmy, jako jsou rodiny s dětmi, senioři, matky samoživitelky apod.
- (2) Charakter sociálního bytu má i prostupný byt, byt pronajatý v rámci projektů Rapid re-housing a Housing-first.

Článek 2  
Určení sociálního bytu

- (1) Rozhodnutím Rady města Brna bude stanoven každoročně počet bytů, které budou pronajaty městem jako sociální.
- (2) Městské části mají možnost navrhnout městu uvolněné byty, které podmínkám sociálního bytu vyhovují, resp. určí počet bytů, které v průběhu kalendářního roku nabídnou městu jako sociální, a to vždy do konce 1. čtvrtletí příslušného kalendářního roku.
- (3) Finanční prostředky na opravy těchto bytů budou poskytnuty z Fondu bytové výstavby či z prostředků ČR či EU. Investiční činnost a dispoziční právo k těmto bytům bude náležet městu, tzn., že Rada města Brna bude schvalovat nájemce, dobu a výši nájmu ke konkrétnímu bytu, bude rozhodovat i o event. prodloužení doby nájmu bytu, městská část pak bude uzavírat nájemní smlouvu a vykonávat správu bytu nacházejícího se ve svěřeném domě. Městská část zašle městu pro potřeby evidence jedno vyhotovení nájemní smlouvy a čtvrtletně hlášení o platbách nájemného včetně záloh na služby ke každému konkrétnímu sociálnímu bytu.
- (4) Rada města Brna se při určování sociálního bytu bude řídit pravidlem, že v rámci bytového domu by počet sociálních bytů neměl tvořit více než 20 % bytových jednotek, nejvíce však 8 bytů.
- (5) Určení bytu jako bytu sociálního může zrušit pouze Rada města Brna.

Článek 3  
Žadatel o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory

- (1) ~~Město do seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory zapíše žadatele, který~~ **Orgán města, příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory, kterými jsou:**
  - a) je zletilý,
  - b) je-li cizím státním příslušníkem, má na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky. To se týká i jeho manžela/manželky.
  - c) nemá uzavřenu nájemní smlouvu o nájmu bytu na dobu delší než šest měsíců; **a dále** žadatel ani jeho manžel(ka) nemá v ČR ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, ani není v jejich prospěch zřízeno věčné právo užívání takové nemovité věci, **pokud neprokáže, že je ze závažných důvodů nemohou užívat,**



- d) získá osvědčení OSP MMB o potřebě komplexní sociální podpory,
- e) jeho průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,5násobek průměrné hrubé měsíční mzdy.  
Pokud budou s žadatelem užívat sociální byt další osoby, doloží žadatel, že průměrný čistý měsíční příjem jeho domácnosti v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl
1. 0,8násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
  2. 0,9násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
  3. 1,0násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
  4. 1,2násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 členy,
  5. 1,5násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 6 a více členy.

Bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem osoby s vymezenými příjmy, nebo čistý měsíční příjem její domácnosti porovnáván s průměrnou hrubou měsíční mzdou za minulý kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou hrubou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok.

Do příjmů se nezapočítávají dávky poskytnuté z důvodu zdravotního stavu žadateli či členu jeho domácnosti /dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách-příspěvek na péči, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením, ve znění pozdějších předpisů, -příspěvek na mobilitu/.

- (2) Bez ohledu na výši příjmů dle odst. (1) písm. e) bude do seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory zapsán žadatel pobírající dávky hmotné nouze, pokud splňuje podmínky dle písm. a-d).

#### **Článek 4**

##### **Žadatel o sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory**

- (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 odst. (1) písm. e) Statutu sociálního bytu.
- (2) Podmínky výběru žadatelů stanoví Rada města Brna.

#### **Článek 5**

##### **Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu**

- (1) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 roku s možností dalšího prodloužení- vždy maximálně 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 61,54 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.
- (2) Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory bude obsahovat:
- a) ujednání o neudělení souhlasu k podnájemní smlouvě,
  - b) ujednání, že další osoby, s výjimkou osob blízkých, do společné domácnosti je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,
  - c) závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti pořízeného na náklady města,
  - d) povinnost nájemce oznámit městu ke 31. 12. příslušného kalendářního roku výši jeho příjmů a příjmů členů jeho domácnosti,

- e) závazek nájemce spolupracovat s městskou částí, příp. městem či městskou částí pověřenými subjekty poskytujícími nájemci komplexní sociální podporu a závazek nájemce, že umožní vstup sociálního pracovníka nebo pracovníka bytové správy za účelem kontroly, že byt je užíván řádně, dle potřeby, maximálně však 1x týdně.
  - f) souhlas nájemce s tím, že příjemcem dávek státní sociální podpory na bydlení bude přímo pronajímatel, bude-li to pronajímatel požadovat,
  - g) ujednání, že pronajímatel nepožaduje složení jistoty ani jinou finanční spoluúčasť nájemce,
  - h) souhlas nájemce se zapojením do programu prevence ztráty bydlení,
  - i) závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého sociálního bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; nesplnění tohoto závazku nájemcem je důvodem pro odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.
- (3) Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu bez potřeby komplexní sociální podpory bude obsahovat ujednání pod odst. 2, písm. a-d), g), h), i).
- (4) Po dobu, po kterou bude byt pronajímán jako sociální, poskytne město městské části kompenzaci rozdílu mezi nájemným uplatňovaným MČ za pronájem obecních bytů pro příslušné katastrální území, po odečtení slev na nájemném, jsou-li městskou částí poskytovány, a nájemným ze sociálních bytů.
- (5) Kompenzace bude poskytnuta z rozpočtu města Brna na základě žádosti MČ, která vyčíslí její výši za předchozí kalendářní rok. Žádost MČ předloží Bytovému odboru MMB do 31. 1. následujícího kalendářního roku.

### Článek 6 Prodloužení doby nájmu

- (1) O prodloužení doby nájmu bytu rozhodne Rada města Brna.
- (2) Nájemní smlouvu lze opakovaně prodlužovat, pokud
- nájemce řádně plní povinnosti vyplývající z nájmu sociálního bytu,
  - nájemce splňuje podmínku dle čl. 3 odst. 1 písm. c), e) tohoto Statutu.
- Nesplňuje-li nájemce podmínku o výši příjmu dle čl. 3 odst. 1 písm. e) tohoto Statutu, může Rada města Brna rozhodnout o tom, že byt ztrácí charakter sociálního bytu a bude nadále pronajímán jako běžný obecní byt nebo o tom, že nájemci bude v celoměstském zájmu poskytnut běžný obecní byt.
- Nezruší-li Rada města Brna charakter sociálního bytu a nebude-li možno poskytnout nájemci v celoměstském zájmu jiný byt, může Rada města Brna prodloužit dobu nájmu. 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.
- (3) Nájemní smlouvu nelze prodloužit, pokud
- nájemce porušuje povinnosti nájemce zejména tím, že v průběhu trvání nájemního vztahu dosáhl jeho dluh na nájemném z bytu a za plnění poskytovaná s užíváním bytu více než trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebo
  - nájemce sociálního bytu s komplexní sociální podporou přestal spolupracovat se subjektem poskytujícím nájemci komplexní sociální podporu a byl-li z tohoto důvodu vyřazen ze sociálního programu sociálního bydlení nebo
  - nájemce bez vážných důvodů odmítne byt nabídnutý v celoměstském zájmu nebo neuzavře nájemní smlouvu.
- Takovému nájemci nebude pro vyklizení sociálního bytu poskytnut jiný byt.

**Článek 7  
Výběr nájemce bytu**

- (1) Výběr nájemce sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory bude proveden dle kritérií určujících míru potřebnosti žadatele a způsobem schváleným Radou města Brna a na základě sociálního šetření provedeného Odborem sociální péče MMB.

Výběr nájemce sociálního bytu bez potřeby komplexní sociální podpory bude proveden dle kritérií schválených Radou města Brna ze žadatelů navržených městskými částmi po vyhlášení výběrového řízení na pronájem sociálního bytu městem.

- (2) Nájemce sociálního bytu schvaluje Rada města Brna.
- (3) Dosavadní sociální byty budou postupně městem uvolňovány a zařazovány do kategorie sociálních bytů (s podporou) ve smyslu těchto Pravidel, případně doplňovány o komplexní sociální podporu.

**Článek 8  
Prostupné byty**

- (1) Prostupný byt je sociálním bytem s komplexní sociální podporou a omezenou dobou nájmu maximálně 3 roky.
- (2) Podmínky pronájmu bytu a kritéria výběru žadatelů určí Rada města Brna.
- (3) Žadatel musí splňovat podmínky dle čl. 3 tohoto Statutu.

Příloha č. 2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

STATUT STARTOVACÍHO BYTU

Článek 1  
Vymezení pojmu

Startovacím bytem je byt v domě v majetku města Brna, který je vzhledem k velikosti určen k bydlení mladých maximálně 4 5členných rodin, u nichž je předpoklad, že budou schopny nejpozději do uplynutí doby nájmu si obstarat jiné bydlení.

Článek 2  
Žadatel o startovací byt

- (1) ~~Žadatelé o startovací byt musí splňovat podmínky stanovené v čl. 2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna.~~ **Žádost o startovací byt se podává Bytovému odboru MMB na základě nabídky pronájmu startovacího bytu, zveřejněné na úřední desce města a webových stránkách města, v kapitole Bytového odboru MMB. Orgán města, příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem startovacího bytu, kterými jsou podmínky stanovené v čl. 2 stať A. Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.**
- (2) Žadatelé o startovací byt mohou být manželé, registrovaní partneři a nesezdané partnerské páry, kteří splňují dále tyto podmínky:
  - žádný z žadatelů nedosáhl v den podání žádosti věku 35 let,
  - čistý měsíční příjem obou žadatelů dohromady dosahuje minimálně 0,8násobek a maximálně 1,7násobek průměrné hrubé mzdy v České republice vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo čtvrtletí kalendářního roku,
  - ani jeden ze žadatelů nebyl nájemcem startovacího bytu v Brně.
- (3) Výše příjmu se dokládá u podnikatelů posledním daňovým přiznáním, u ostatních žadatelů potvrzením o zdanitelných příjmech za předchozí rok, popřípadě potvrzením příjmů obou žadatelů z předchozích třech měsíců před podáním žádosti. Do tohoto příjmu se nezapočítávají sociální dávky a podpory všech typů, **mimo rodičovského příspěvku, který se započítává.**

Článek 3  
Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

- (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. 2020 nižší než 61,54 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.
- (2) Nájemní smlouva bude obsahovat:
  - a) ujednání o neudělení souhlasu k uzavření dohody o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy a k podnájemní smlouvě,
  - b) ujednání, že další osoby do společné domácnosti, s výjimkou osob blízkých, je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,

c) ujednání o povinnosti složit jednorázovou kauci ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu,

~~d) závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti na náklady nájemců,~~

ed) závazek nájemců provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu na adresu pronajatého startovacího bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; Nesplní-li nájemci tento závazek, zvýší se jim 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 jsou nájemci povinni pronajímateli písemně doložit.

#### Článek 4 Výběrové řízení

- (1) Výběr mezi žadateli o byt bude proveden losováním.
- (2) Nabídka volných bytů bude zveřejněna na úřední desce Magistrátu města Brna a na internetových stránkách statutárního města Brna po dobu 30 dnů s uvedením termínu pro podání žádosti o účast ve výběrovém řízení.
- (3) Žádost o účast ve výběrovém řízení bude podána městu v zalepené obálce s označením „Startovací byt“. **V žádosti žadatelé uvedou elektronickou adresu pro doručování prostřednictvím veřejné datové sítě (datová schránka, e-mail). Žadatelé podáním žádosti o účast ve výběrovém řízení souhlasí s podmínkami upravenými tímto Statutem.** Bude-li výběrové řízení vyhlášeno na více bytů současně, uvedou žadatelé, o který byt mají zájem, přičemž jednou žádostí mohou požádat i o více bytů.

Losování bude provedeno z přihlášených žadatelů na každý byt samostatně v tomto pořadí:

- a) žadatelé s dítětem (dětmi), přičemž za dítě se považuje i nasciturus,
- b) manželé a registrovaní partneři,
- c) ostatní žadatelé.

**Pro zařazení žadatelů do pořadí je rozhodující stav v den losování před jeho zahájením.**

- (4) Bytový odbor MMB provede otevření obálek, provede kontrolu všech náležitostí a úplnosti podaných žádostí, případně vyzve žadatele k doplnění žádosti a sepíše o tom protokol. Bytový odbor MMB vyřadí žadatele, kteří nesplnili dané podmínky.
- (5) O vyřazení a jeho důvodu budou žadatelé bez prodlení písemně informováni **prostřednictvím veřejné datové sítě na elektronickou adresu, kterou uvedli ve své žádosti. Tato písemnost se považuje za doručenu dnem jejího odeslání Bytovým odborem MMB.** Proti vyřazení může žadatel podat do 5ti pracovních dnů ode dne doručení námítky. O námítkách rozhodne Rada města Brna.
- (6) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce. Žadatelům na něm bude umožněna účast.
- (7) Losování zajistí příslušný náměstek primátorky v součinnosti s Komisí bydlení. Jména žadatelů budou vložena do schránky a pro každý byt bude vylosován nájemce z řad žadatelů v pořadí dle čl. 4 odst. (3) tohoto Statutu. Tento vylosovaný nájemce bude vyřazen z losování o další byty, na které byl přihlášen. Po vylosování nájemců se dalším losováním stanoví pořadí náhradníků. Z losování bude pořízen obrazový a zvukový záznam.
- (8) Nevylosovaným žadatelům budou jejich žádosti vráceny.
- (9) ~~Na základě doporučení Komise bydlení Rady města Brna rozhodne Rada města Brna o uzavření nájemních smluv ke startovacím bytům s vylosovanými žadateli~~ **O uzavření nájemních smluv ke**

startovacím bytům s vylosovanými žadateli rozhodne Rada města Brna.

- (10) Pokud po rozhodnutí Rady města Brna o uzavření nájemní smlouvy mezi městem a žadatelem bude shledáno, že údaje uvedené v žádosti žadatele se nezakládají na pravdě, Rada města Brna zruší své rozhodnutí a uzavření nájemní smlouvy bude nabídnuto dalšímu žadateli v pořadí – náhradníkovi. Zjištění nepravdivých údajů po uzavření nájemní smlouvy na startovací byt je důvodem pro odstoupení od smlouvy.
- (11) Uvolněné byty budou pronajaty na základě vyhlášení nového výběrového řízení.
- (12) Město si vyhrazuje právo výběrové řízení nebo jeho část zrušit kdykoliv do doby uzavření nájemní smlouvy.
- (13) O pronájmu bytů jako startovacích za podmínek daných tímto Statutem může ve svěřeném majetku rozhodnout městská část.
- (14) Městská část může zrušit charakter startovacího bytu, který takto určila, a nově upravit s dosavadním nájemcem podmínky pronájmu tohoto bytu.

**Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna**

---

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/29. zasedání konaném dne 20. 6. 2017 schválilo tato Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, dále jen „Pravidla“.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/41. zasedání konaném dne 4. 9. 2018 pod bodem 339 schválilo úpravu textu (ZM7/4335).

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/18. zasedání konaném dne 16. 6. 2020, bod 99 schválilo úpravu textu.

**Článek 1  
Vymezení pojmů a kompetencí**

- (1) **Běžné obecní byty** - byt v domě v majetku statutárního města Brna /dále jen města, či města Brna/, který nemá charakter bytu zvláštního určení, bytu sociálního a startovacího. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje městská část.
- (2) **Byty zvláštního určení** - byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (3) **Byty v celoměstském zájmu** - žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (4) **Sociální byty** - byty pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi s potřebou komplexní sociální podpory či pro žadatele s nízkými příjmy bez potřeby komplexní sociální podpory a byty dostupné. Žadatele o byt s potřebou komplexní sociální podpory eviduje město. Žadatelé o sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory budou vybíráni ze žadatelů o běžný obecní byt navrženými městskými částmi. O nájmu sociálních bytů rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem sociálního bytu, který tvoří přílohu č. 1 těchto Pravidel.
- (5) **Startovací byty** - byty pro žadatele do 35 let s vymezenými příjmy. O nájmu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, pokud určila tento charakter bytu. Hospodaření je upraveno Statutem startovacího bytu, který tvoří přílohu č. 2 těchto Pravidel.
- (6) **Sdílené bydlení** - byty pro vymezené skupiny žadatelů. Podmínky provozování stanoví pro konkrétní případ město, ve svěřeném majetku městská část.
- (7) **Služební byty** - byty, jejichž nájem je vázán na výkon prací, zejména domovníckých prací. O nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.
- (8) **Nájemné** – výší nájemného dle těchto Pravidel se rozumí cena v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

**Článek 2  
Žádosti o byt**

**A. Běžný obecní byt**

- (1) Žádost o běžný obecní byt se podává městské části, kterou si žadatel zvolí. Žadatel může podat žádost na více městských částí.
- (2) Orgán městské části příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o běžný obecní byt, zda žadatel splňuje tyto podmínky pro pronájem bytu:
  - a) je zletilý,
  - b) 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, pokud neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat,

- c) není nájemcem bytu, pokud neprokáže, že 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 uvolnění stávajícího bytu, v případě nájemce sociálního bytu je nezbytné doporučení Odboru sociální péče Magistrátu města Brna (dále jen „OSP MMB“),
  - d) je-li žadatel a jeho manžel(ka) jiným státním příslušníkem, musí mít na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky.
- (3) 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. Podmínka dle písm. b) odstavce 2 musí být splněna před uzavřením nájemní smlouvy.

### B. Byty zvláštního určení

- (1) Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o byt zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové), zda žadatel splňuje tyto podmínky pro pronájem bytu:
- a) je zletilý,
  - b) 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, pokud neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat, anebo není nájemcem bytu na dobu neurčitou, nebo je nájemcem bytu, který je pro něj vzhledem k věku a zdravotnímu stavu nevyhovující, nebo nabídne uvolnění stávajícího obecního bytu, řešení doporučí vzhledem k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele sociální odbor,
  - c) je-li jiným státním příslušníkem, má na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky,
  - d) žádá-li žadatel o bezbariérový byt, musí jeho zdravotní stav nebo nezletilého dítěte, které má v péči, vyžadovat dle vyjádření lékaře bydlení v bezbariérovém bytě, (má pohybové postižení vyžadující používání zdravotních pomůcek či zrakové postižení).
  - e) žádá-li žadatel o byt v domě s pečovatelskou službou, musí být poživitelem starobního důchodu nebo poživitelem invalidního důchodu a jeho zdravotní stav mu umožňuje bydlení v domě s pečovatelskou službou.
- (2) Nájemní smlouvu na pronájem bytu zvláštního určení lze uzavřít i s osobou, která není žadatelem, zapsaným v seznamu žadatelů, je-li zdravotně postižená nebo starší 70 let věku a užívá-li byt zvláštního určení po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství, je-li touto osobou manžel, bývalý manžel, registrovaný partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, nemá-li vlastní byt a žil s nájemcem ve společné domácnosti a nepřešel-li na ni nájem bytu ze zákona.
- (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 2 let s možností prodlužování do doby zletilosti dítěte. Po dosažení zletilosti je možno uzavřít nájemní smlouvu přímo s postiženou osobou.

### C. Sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory

Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory, zda žadatel splňuje podmínky dle čl. 3 Statutu sociálního bytu, který tvoří přílohu č. 1 těchto Pravidel.

### D. Evidence žádosti

- (1) Žadatel na formuláři žádosti pravdivě vyplní všechny údaje. Změnu údajů žadatel písemně oznamuje městské části/městu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.



- (2) Městská část může blíže upravit způsob a podmínky evidence žádostí o byt.
- (3) Město i městská část umožní podat žádost o byt elektronicky.

### E. Vyřazení žádosti

- (1) Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů na základě rozhodnutí orgánu městské části, příslušného k rozhodování o pronájmu bytu, nebo orgánu města, příslušného k rozhodování o pronájmu bytu, z důvodu, že:
  - žadatel u městské části nesplnil podmínky pro pronájem běžného obecního bytu, nebo že žadatel u města nesplnil podmínky pro pronájem bytu zvláštního určení a sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory,
  - žadatel uvedl nepravdivé údaje,
  - žadatel neoznámil změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt,
  - nastaly skutečnosti, pro které by mu nemohl být pronajat byt,
  - nepřijme bez vážných důvodů byt, nebo neuzavře nájemní smlouvu, s výjimkou žadatele o byt zvláštního určení, který z vážných důvodů požádal maximálně na dobu 1 roku o odklad řešení,
  - 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, s výjimkou žadatele o pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory,
  - dluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil, s výjimkou žadatele o pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory.

Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů u všech městských částí, kde je evidován, příp. města, je-li mu některou městskou částí či městem pronajat byt.
- (2) Rozhodnutí o vyřazení ze seznamu žadatelů o běžný obecní byt, včetně uvedení důvodu vyřazení, oznámí žadateli městská část, rozhodnutí o vyřazení ze seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální potřeby a o byt zvláštního určení, včetně uvedení důvodu vyřazení, oznámí žadateli město.

### Článek 3 Výběr žadatelů

- (1) Výběr žadatelů o běžný obecní byt provádí městská část podle kritérií a způsobem určeným městskou částí. Kritéria musí být transparentní, předvídatelná, v souladu s právními předpisy a nesmí zvýhodňovat žadatele o byt, který poskytne městské části dar.
- (2) Kritéria musí mít písemnou formu a musí být schválena zastupitelstvem městské části a zveřejněna na úřední desce městské části.

Městská část je povinna zaslat kritéria městu na vědomí do 10 dnů po jejich schválení zastupitelstvem městské části.
- (3) Volný byt zveřejní městská část na úřední desce a na webových stránkách městské části a města Brna se základními podmínkami nájmu bytu a s výzvou k podávání přihlášek žadateli zapsanými v seznamu žadatelů městské části. Z přihlášených žadatelů pak MČ provede výběr dle kritérií schválených zastupitelstvem městské části.

Nepostupuje-li městská část tímto způsobem, zveřejní na úřední desce a na webových stránkách městské části pořadí žadatelů s bodovým hodnocením dle kritérií schválených zastupitelstvem městské části.
- (4) Městská část je povinna zveřejnit na webových stránkách městské části Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, kritéria a způsob pro výběr žadatelů.

- (5) Místo trvalého pobytu v jiné městské části Brna nesmí být kritériem při výběru žadatele.
- (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.

### Článek 4 Podmínky nájmu

- (1) O podmínkách nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, v souladu s těmito Pravidly.
- (2) Město, ve svěřeném majetku městská část, se může s žadatelem o nájem bytu dohodnout na opravě bytu vlastním nákladem žadatele, a to pouze z hlediska provádění drobných prací (zejména nášlapné vrstvy podlah, dlažby, obklady, doplnění interiérových dveří apod.), které nepřesáhnou limit 2.500 Kč/m<sup>2</sup> celkové plochy bytu. Základní podmínky pronájmu bytu na opravu vlastním nákladem žadatele (zejména rozsah oprav, postup v souladu s podmínkami pro nakládání s veřejnými prostředky a způsob kompenzace žadatelem vynaložených nákladů na opravu bytu) zveřejní městská část současně se zveřejněním nabídky bytu dle čl. 3 odst. 3 Pravidel, bude-li nabídka bytu vyvěšena. Městská část je povinna zkontrolovat, zda oprava byla provedena řádně a ve sjednaném rozsahu. Rada města Brna stanoví maximální výši uznatelných nákladů na provedení drobných prací pro případ jejich kompenzace nájemci.
- (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 nižší než 61,54 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.  
Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem uvolněného–běžného obecního bytu žadateli o byt nesmí být nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby statutárního města Brna dle jednotlivých městských částí s mírou kapitalizace 1,7<sup>1)</sup> s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.  
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 dosud sjednané.  
Městská část může pronajmout byt za nájemné nižší než ekonomické v případě, že:
  - a) nájemce bytu, který je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo věku nebo zdravotnímu 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 v textu smlouvy.
  - b) nájemce bytu, který v rámci plánované rekonstrukce ukončil nájem dosud užívaného bytu a přestěhoval se 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 v textu smlouvy.
- (4) Nájemní smlouva, případně dodatek k nájemní smlouvě při prodlužování doby nájmu bytu, musí obsahovat závazek nájemce (společných nájemců) bytu provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu na adresu pronajatého bytu, a to nejpozději do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy či jejího dodatku, s tím, že nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu, vyjma bytů

sociálních, počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy nebo po uzavření dodatku nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.

### **1) Stanovení ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna – prosinec 2016, a to pro byty do 100 m<sup>2</sup> podlahové plochy navýšeného o inflaci**

#### **Článek 5 Uvolněné byty**

- (1) Městská část ohlásí městu volný byt nejpozději do 15 dnů po ohlášení správcem. Nesdělí-li město nejpozději do 15 dnů po obdržení ohlášení volného bytu městské části, že hodlá využít byt v celoměstském zájmu, rozhodne o pronájmu bytu městská část. Toto ustanovení platí pouze do doby zavedení pasportů domů a bytů do centrálního informačního systému.
- (2) Město má právo z důvodů hodných zvláštního zřetele (v celoměstském zájmu) obsadit nejvýše 10 % bytů z ročního průměru uvolněných bytů v dané městské části v předcházejících 3 letech.

#### **Článek 6 Služební byty**

- (1) O nájmu služebního bytu vázaného na výkon práce rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.
- (2) Služební byty budou pronajímány zpravidla se závazkem výkonu domovních prací, na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku, nejdéle na dobu výkonu práce.

#### **Článek 7 Byty poskytované v celoměstském zájmu**

- (1) Rada města Brna může rozhodnout o pronájmu bytu v celoměstském zájmu a o podmínkách nájmu.
- (2) Přehled bytů poskytnutých v celoměstském zájmu bude předložen jedenkrát za půl roku Zastupitelstvu města Brna.

#### **Článek 8 Slučování a rozdělování bytů**

- (1) O sloučení či rozdělení bytů rozhoduje ve svěřeném majetku městská část, v nesvěřeném majetku město. Souhlas lze vydat jen ve výjimečných případech.
- (2) Souhlas města či městské části ke sloučení nebo rozdělení bytu nenahrazuje souhlas, případně vyjádření dotčených orgánů státní správy.

#### **Článek 9 Postoupení nájemní smlouvy**

- (1) Nájemci bytů v majetku města Brna mohou postoupit práva a povinnosti z nájemní smlouvy k bytu na základě dohody a jen s písemným souhlasem pronajímatelů. Dohoda může být uzavřena jen mezi nájemci bytů v majetku města Brna či v majetku města Brna a jiné obce.
- (2) Nájemci bytů v majetku města Brna mohou využít pro tento účel webové stránky statutárního města Brna: <https://vymenabytu.brno.cz/vymena/>.

### Článek 10 Společný nájem

Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může městská část, v nesvěřeném majetku město, uzavřít pouze za podmínky, že další osobou přistupující k nájmu bytu jsou jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, vnuk či vnučka, registrovaný partner, jsou-li zletilí a žijí-li s nájemcem alespoň 1 rok ve společné domácnosti a splňují podmínky dle Čl. 2 písm. A Pravidel pro pronájem běžného obecního bytu.

### Článek 11 Součinnost města a městských částí

- (1) Město po zavedení Centrálního informačního systému města Brna povede centrální evidenci domů a bytů v majetku města Brna a jejich nájemců, evidenci uvolněných bytů a evidenci žadatelů o byt u jednotlivých městských částí, evidenci sociálních, startovacích bytů a bytů zvláštního určení. V rámci Centrálního informačního systému města Brna jsou vedeny pasporty domů, bytů a evidence dlužníků nájemného.
- (2) Městská část vede evidenci domů jí svěřených, bytů a nájemců bytů v těchto domech formou pasportů a evidenci dlužníků a je povinna je průběžně aktualizovat, a to i v rámci Centrálního informačního systému města Brna.
- (3) Městské části mají trvalý přístup do centrální evidence. Před rozhodnutím o vzniku, změně či zániku nájemního vztahu k bytům jsou městské části povinny ověřit potřebné skutečnosti v této evidenci.
- (4) Městské části aktualizují průběžně údaje potřebné k vedení centrální evidence.
- (5) Městská část postupuje městu žádosti o pronájem bytu zvláštního určení.
- (6) Město Brno provádí kontrolu postupu městské části dle těchto Pravidel. Za tím účelem je oprávněno požadovat předložení veškerých dokladů a poskytnutí informací.

### Článek 12 Prevence ztráty bydlení

- (1) Město i městská část postupují vůči nájemcům, kteří porušují povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy dle právních předpisů. Současně však činí vůči nájemcům kroky, které mohou předejít ztrátě bydlení.
- (2) Město, ve svěřeném majetku městská část, mohou uzavřít s nájemcem, jehož nájem bytu skončil výpovědí či uplynutím doby, novou nájemní smlouvu na pronájem jím užívaného bytu, pokud nájemce pronajímateli uhradil dluh na nájemném a za služby spojené s užíváním bytu včetně příslušenství či uzavřel dohodu o splátkách dluhu, a pokud nájemce jinak řádně plnil povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Určení výše nájemného bude na rozhodnutí pronajímatele.

### Článek 13 Sdílené bydlení

- (1) Město, ve svěřeném majetku městská část, poskytuje vymezeným skupinám žadatelů bydlení formou sdíleného bydlení bytu k tomu určenému.
- (2) Seznam žadatelů o sdílené bydlení je veden odděleně od seznamu žadatelů o byt.

- (3) Kritéria výběru žadatelů a podmínky užívání schvaluje ve svěřeném majetku městská část, v nesvěřeném majetku Rada města Brna.

### Článek 14 Společná a závěrečná ustanovení

- (1) V domech, které nebyly svěřeny městským částem, vykonává činnosti uvedené v čl. 6, 8, 9, 10 těchto Pravidel město. Byty v nich uvolněné pronajímá město ve smyslu čl. 1, odst. 2, 3, 4, 5, 6, 7 těchto Pravidel. Neurčí-li město nájemce, pronajme jej žadateli navrženému městskou částí, na jejímž území se uvolněný byt nachází, nebo jíž je postoupeno dispoziční právo, nerozhodne-li o pronájmu bytu mimo tato Pravidla.
- (2) Žádosti o byt podané před schválením těchto Pravidel se posoudí dle těchto Pravidel.
- (3) Tato Pravidla ruší Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady, schválená Zastupitelstvem města Brna na Z4/031. zasedání dne 24. 1. 2006, jejichž změny a doplnění byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z5/035. dne 22. 6. 2010, na zasedání Z6/008 dne 6.9.2011, na zasedání Z6/015 dne 15.5.2012, na zasedání Z6/018 dne 9. 10. 2012, a na zasedání Z6/034 dne 20. 5. 2014.
- (4) V případě nájmu bytu v domech financovaných z dotačního programu, případně pronájem bytu je realizován v rámci dotačního programu, musí být současně dodrženy podmínky daného dotačního programu. V případě rozporu Pravidel a podmínek dotačního programu, mají podmínky dotačního programu přednost před Pravidly.

#### **Tato Pravidla (v původním znění) nabývají účinnosti dnem 1. 10. 2017.**

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na svém Z7/41. zasedání konaném dne 4. 9. 2018 pod bodem 339 nabývají účinnosti dnem 4. 9. 2018.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/18. zasedání konaném dne 16. 6. 2020 nabývají účinnosti dnem 1. 7. 2020, s výjimkou článku 4 odst. 2 Pravidel, který nabývá účinnosti až stanovením maximální výše uznatelných nákladů Radou města Brna na R8/095. schůzi konané dne 15. 7. 2020, bod 78.

**Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/21 zasedání konaném dne 10. 11. 2020 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.**

**Příloha č. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna**

**STATUT SOCIÁLNÍHO BYTU**

**Článek 1  
Vymezení pojmů**

- (1) Sociálním bytem je byt v domě v majetku města Brna svěřeném či nesvěřeném městské části, který je určen pro bydlení
  - a) osob s potřebou komplexní sociální podpory, s nízkými příjmy, vyloučené z bydlení, jako jsou rodiny s dětmi, osoby přežívající venku, osoby opouštějící dětské domovy apod.,
  - b) osob bez potřeby komplexní sociální podpory, s nízkými příjmy, jako jsou rodiny s dětmi, senioři, matky samoživitelky apod.
- (2) Charakter sociálního bytu má i prostupný byt, byt pronajatý v rámci projektů Rapid re-housing a Housing-first.

**Článek 2  
Určení sociálního bytu**

- (1) Rozhodnutím Rady města Brna bude stanoven každoročně počet bytů, které budou pronajaty městem jako sociální.
- (2) Městské části mají možnost navrhnout městu uvolněné byty, které podmínkám sociálního bytu vyhovují, resp. určí počet bytů, které v průběhu kalendářního roku nabídnou městu jako sociální, a to vždy do konce 1. čtvrtletí příslušného kalendářního roku.
- (3) Finanční prostředky na opravy těchto bytů budou poskytnuty z Fondu bytové výstavby či z prostředků ČR či EU. Investiční činnost a dispoziční právo k těmto bytům bude náležet městu, tzn., že Rada města Brna bude schvalovat nájemce, dobu a výši nájmu ke konkrétnímu bytu, bude rozhodovat i o event. prodloužení doby nájmu bytu, městská část pak bude uzavírat nájemní smlouvu a vykonávat správu bytu nacházejícího se ve svěřeném domě. Městská část zašle městu pro potřeby evidence jedno vyhotovení nájemní smlouvy a čtvrtletně hlášení o platbách nájemného včetně záloh na služby ke každému konkrétnímu sociálnímu bytu.
- (4) Rada města Brna se při určování sociálního bytu bude řídit pravidlem, že v rámci bytového domu by počet sociálních bytů neměl tvořit více než 20 % bytových jednotek, nejvíce však 8 bytů.
- (5) Určení bytu jako bytu sociálního může zrušit pouze Rada města Brna.

**Článek 3  
Žadatel o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory**

- (1) Orgán města, příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory, kterými jsou:
  - a) je zletilý,
  - b) je-li cizím státním příslušníkem, má na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky. To se týká i jeho manžela/manželky.
  - c) nemá uzavřenu nájemní smlouvu o nájmu bytu na dobu delší než šest měsíců; a dále žadatel ani jeho manžel(ka) nemá v ČR ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáže, že je ze závažných důvodů nemohou užívat,

- d) získá osvědčení OSP MMB o potřebě komplexní sociální podpory,
- e) jeho průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,5násobek průměrné hrubé měsíční mzdy.

Pokud budou s žadatelem užívat sociální byt další osoby, doloží žadatel, že průměrný čistý měsíční příjem jeho domácnosti v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl

1. 0,8násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
2. 0,9násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
3. 1,0násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
4. 1,2násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 členy,
5. 1,5násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 6 a více členy.

Bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem osoby s vymezenými příjmy, nebo čistý měsíční příjem její domácnosti porovnáván s průměrnou hrubou měsíční mzdou za minulý kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou hrubou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok.

Do příjmů se nezapočítávají dávky poskytnuté z důvodu zdravotního stavu žadateli či členu jeho domácnosti /dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách-příspěvek na péči, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením, ve znění pozdějších předpisů, -příspěvek na mobilitu/.

- (2) Bez ohledu na výši příjmů dle odst. (1) písm. e) bude do seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory zapsán žadatel pobírající dávky hmotné nouze, pokud splňuje podmínky dle písm. a-d).

### Článek 4

#### Žadatel o sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory

- (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 odst. (1) písm. e) Statutu sociálního bytu.
- (2) Podmínky výběru žadatelů stanoví Rada města Brna.

### Článek 5

#### Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

- (1) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 roku s možností dalšího prodloužení- vždy maximálně 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 61,54 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.
- (2) Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory bude obsahovat:
- a) ujednání o neudělení souhlasu k podnájemní smlouvě,
  - b) ujednání, že další osoby, s výjimkou osob blízkých, do společné domácnosti je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,
  - c) závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti pořízeného na náklady města,
  - d) povinnost nájemce oznámit městu ke 31. 12. příslušného kalendářního roku výši jeho příjmů a příjmů členů jeho domácnosti,

- e) závazek nájemce spolupracovat s městskou částí, příp. městem či městskou částí pověřenými subjekty poskytujícími nájemci komplexní sociální podporu a závazek nájemce, že umožní vstup sociálního pracovníka nebo pracovníka bytové správy za účelem kontroly, že byt je užíván řádně, dle potřeby, maximálně však 1x týdně.
  - f) souhlas nájemce s tím, že příjemcem dávek státní sociální podpory na bydlení bude přímo pronajímatel, bude-li to pronajímatel požadovat,
  - g) ujednání, že pronajímatel nepožaduje složení jistoty ani jinou finanční spoluúčast nájemce,
  - h) souhlas nájemce se zapojením do programu prevence ztráty bydlení,
  - i) závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého sociálního bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; nesplnění tohoto závazku nájemcem je důvodem pro odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.
- (3) Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu bez potřeby komplexní sociální podpory bude obsahovat ujednání pod odst. 2, písm. a-d), g), h), i).
- (4) Po dobu, po kterou bude byt pronajímán jako sociální, poskytne město městské části kompenzaci rozdílu mezi nájemným uplatňovaným MČ za pronájem obecních bytů pro příslušné katastrální území, po odečtení slev na nájemném, jsou-li městskou částí poskytovány, a nájemným ze sociálních bytů.
- (5) Kompenzace bude poskytnuta z rozpočtu města Brna na základě žádosti MČ, která vyčíslí její výši za předchozí kalendářní rok. Žádost MČ předloží Bytovému odboru MMB do 31. 1. následujícího kalendářního roku.

### Článek 6 Prodloužení doby nájmu

- (1) O prodloužení doby nájmu bytu rozhodne Rada města Brna.
- (2) Nájemní smlouvu lze opakovaně prodlužovat, pokud
- nájemce řádně plní povinnosti vyplývající z nájmu sociálního bytu,
  - nájemce splňuje podmínku dle čl. 3 odst. 1 písm. c), e) tohoto Statutu.

Nesplňuje-li nájemce podmínku o výši příjmů dle čl. 3 odst. 1 písm. e) tohoto Statutu, může Rada města Brna rozhodnout o tom, že byt ztrácí charakter sociálního bytu a bude nadále pronajímán jako běžný obecní byt nebo o tom, že nájemci bude v celoměstském zájmu poskytnut běžný obecní byt.

Nezruší-li Rada města Brna charakter sociálního bytu a nebude-li možno poskytnout nájemci v celoměstském zájmu jiný byt, může Rada města Brna prodloužit dobu nájmu. 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.

- (3) Nájemní smlouvu nelze prodloužit, pokud
- nájemce porušuje povinnosti nájemce zejména tím, že v průběhu trvání nájemního vztahu dosáhl jeho dluh na nájemném z bytu a za plnění poskytovaná s užíváním bytu více než trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebo
  - nájemce sociálního bytu s komplexní sociální podporou přestal spolupracovat se subjektem poskytujícím nájemci komplexní sociální podporu a byl-li z tohoto důvodu vyřazen ze sociálního programu sociálního bydlení nebo
  - nájemce bez vážných důvodů odmítne byt nabídnutý v celoměstském zájmu nebo neuzavře nájemní smlouvu.

Takovému nájemci nebude pro vyklizení sociálního bytu poskytnut jiný byt.



**Článek 7  
Výběr nájemce bytu**

- (1) Výběr nájemce sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory bude proveden dle kritérií určujících míru potřeby žadatele a způsobem schváleným Radou města Brna a na základě sociálního šetření provedeného Odborem sociální péče MMB.

Výběr nájemce sociálního bytu bez potřeby komplexní sociální podpory bude proveden dle kritérií schválených Radou města Brna ze žadatelů navržených městskými částmi po vyhlášení výběrového řízení na pronájem sociálního bytu městem.

- (2) Nájemce sociálního bytu schvaluje Rada města Brna.
- (3) Dosavadní sociální byty budou postupně městem uvolňovány a zařazovány do kategorie sociálních bytů (s podporou) ve smyslu těchto Pravidel, případně doplňovány o komplexní sociální podporu.

**Článek 8  
Prostupné byty**

- (1) Prostupný byt je sociálním bytem s komplexní sociální podporou a omezenou dobou nájmu maximálně 3 roky.
- (2) Podmínky pronájmu bytu a kritéria výběru žadatelů určí Rada města Brna.
- (3) Žadatel musí splňovat podmínky dle čl. 3 tohoto Statutu.

**Příloha č. 2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna**

**STATUT STARTOVACÍHO BYTU**

**Článek 1  
Vymezení pojmu**

Startovacím bytem je byt v domě v majetku města Brna, který je vzhledem k velikosti určen k bydlení mladých maximálně 5členných rodin, u nichž je předpoklad, že budou schopny nejpozději do uplynutí doby nájmu si obstarat jiné bydlení.

**Článek 2  
Žadatel o startovací byt**

- (1) Žádost o startovací byt se podává Bytovému odboru MMB na základě nabídky pronájmu startovacího bytu, zveřejněné na úřední desce města a webových stránkách města, v kapitole Bytového odboru MMB. Orgán města, příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem startovacího bytu, kterými jsou podmínky stanovené v čl. 2 stať A. Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.
- (2) Žadatelé o startovací byt mohou být manželé, registrovaní partneři a nesezdané partnerské páry, kteří splňují dále tyto podmínky:
  - žádný z žadatelů nedosáhl v den podání žádosti věku 35 let,
  - čistý měsíční příjem obou žadatelů dohromady dosahuje minimálně 0,8násobek a maximálně 1,7násobek průměrné hrubé mzdy v České republice vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo čtvrtletí kalendářního roku,
  - ani jeden ze žadatelů nebyl nájemcem startovacího bytu v Brně.
- (3) Výše příjmu se dokládá u podnikatelů posledním daňovým přiznáním, u ostatních žadatelů potvrzením o zdanitelných příjmech za předchozí rok, popřípadě potvrzením příjmů obou žadatelů z předchozích třech měsíců před podáním žádosti. Do tohoto příjmu se nezapočítávají sociální dávky a podpory všech typů, mimo rodičovského příspěvku, který se započítává.

**Článek 3  
Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu**

- (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. 2020 nižší než 61,54 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.
- (2) Nájemní smlouva bude obsahovat:
  - a) ujednání o neudělení souhlasu k uzavření dohody o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy a k podnájemní smlouvě,
  - b) ujednání, že další osoby do společné domácnosti, s výjimkou osob blízkých, je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,
  - c) ujednání o povinnosti složit jednorázovou kauci ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu,

- d) závazek nájemců provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu na adresu pronajatého startovacího bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; Nesplní-li nájemci tento závazek, zvýší se jim 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 jsou nájemci povinni pronajímateli písemně doložit.

### Článek 4 Výběrové řízení

- (1) Výběr mezi žadateli o byt bude proveden losováním.
- (2) Nabídka volných bytů bude zveřejněna na úřední desce Magistrátu města Brna a na internetových stránkách statutárního města Brna po dobu 30 dnů s uvedením termínu pro podání žádosti o účast ve výběrovém řízení.
- (3) Žádost o účast ve výběrovém řízení bude podána městu v zalepené obálce s označením „Startovací byt“. V žádosti žadatelé uvedou elektronickou adresu pro doručování prostřednictvím veřejné datové sítě (datová schránka, e-mail). Žadatelé podáním žádosti o účast ve výběrovém řízení souhlasí s podmínkami upravenými tímto Statutem. Bude-li výběrové řízení vyhlášeno na více bytů současně, uvedou žadatelé, o který byt mají zájem, přičemž jednou žádostí mohou požádat i o více bytů.

Losování bude provedeno z přihlášených žadatelů na každý byt samostatně v tomto pořadí:

- a) žadatelé s dítětem (dětmi), přičemž za dítě se považuje i nasciturus,
- b) manželé a registrovaní partneři,
- c) ostatní žadatelé.

Pro zařazení žadatelů do pořadí je rozhodující stav v den losování před jeho zahájením.

- (4) Bytový odbor MMB provede otevření obálek, provede kontrolu všech náležitostí a úplnosti podaných žádostí, případně vyzve žadatele k doplnění žádosti a sepíše o tom protokol. Bytový odbor MMB vyřadí žadatele, kteří nespĺnili dané podmínky.
- (5) O vyřazení a jeho důvodu budou žadatelé bez prodlení písemně informováni prostřednictvím veřejné datové sítě na elektronickou adresu, kterou uvedli ve své žádosti. Tato písemnost se považuje za doručenou dnem jejího odeslání Bytovým odborem MMB. Proti vyřazení může žadatel podat do 5ti pracovních dnů ode dne doručení námítky. O námítkách rozhodne Rada města Brna.
- (6) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce. Žadatelům na něm bude umožněna účast.
- (7) Losování zajistí příslušný náměstek primátorky v součinnosti s Komisí bydlení. Jména žadatelů budou vložena do schránky a pro každý byt bude vylosován nájemce z řad žadatelů v pořadí dle čl. 4 odst. (3) tohoto Statutu. Tento vylosovaný nájemce bude vyřazen z losování o další byty, na které byl přihlášen. Po vylosování nájemců se dalším losováním stanoví pořadí náhradníků. Z losování bude pořízen obrazový a zvukový záznam.
- (8) Nevylosovaným žadatelům budou jejich žádosti vráceny.
- (9) O uzavření nájemních smluv ke startovacím bytům s vylosovanými žadateli rozhodne Rada města Brna.
- (10) Pokud po rozhodnutí Rady města Brna o uzavření nájemní smlouvy mezi městem a žadatelem bude shledáno, že údaje uvedené v žádosti žadatele se nezakládají na pravdě, Rada města Brna zruší své rozhodnutí a uzavření nájemní smlouvy bude nabídnuto dalšímu žadateli v pořadí – náhradníkovi. Zjištění nepravdivých údajů po uzavření nájemní smlouvy na startovací byt je důvodem pro odstoupení od smlouvy.

## **Nový materiál k bodu č. 90**

- (11) Uvolněné byty budou pronajaty na základě vyhlášení nového výběrového řízení.
- (12) Město si vyhrazuje právo výběrové řízení nebo jeho část zrušit kdykoliv do doby uzavření nájemní smlouvy.
- (13) O pronájmu bytů jako startovacích za podmínek daných tímto Statutem může ve svěřeném majetku rozhodnout městská část.
- (14) Městská část může zrušit charakter startovacího bytu, který takto určila, a nově upravit s dosavadním nájemcem podmínky pronájmu tohoto bytu.