

Z9/09. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 5.9.2023

## 83. Návrh změny Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

### Anotace

Důvodem navrhované novelizace stávajícího znění Pravidel pronájmu bytů jsou požadavky vedení města na úpravy Pravidel s tím, že Bytový odbor MMB navrhuje další vhodné úpravy. Novelizace Pravidel tak zejména zrušuje dosavadní kategorii bytů zvláštního určení - bytů v domech s pečovatelskou službou a zavádí místo toho novou kategorii dostupných bytů pro seniory, dále se ve prospěch nájemců startovacího bytu mění Příloha č. 2 Pravidel - Statut startovacího bytu, a ve prospěch ukrajinských občanů, kterým je v ČR poskytována dočasná ochrana, se upravují jejich možnosti žádat po dobu této dočasné ochrany o obecní byt ve městě Brně.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** změnu Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen „Pravidla“), která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu, s úpravou ustanovení čl. 2 odst. 2 písm. a) Statutu dostupného bydlení pro seniory, nové přílohy č. 4 Pravidel, ve znění "je poživitelem starobního důchodu", jako podmínky, kterou musí splňovat žadatel o dostupný byt pro seniory;
- 2. ukládá** Radě města Brna zajistit informování městských částí města Brna o přijetí změny Pravidel;  
Termín: bezodkladně.

### Stanoviska

Materiál projednala **schůze Rady města Brna č. R9/043, konané dne 9.8.2023**, která jej jednomyslně schválila.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**JUDr. Iva Marešová**

vedoucí odboru - Bytový odbor

29.8.2023 v 11:57

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

28.8.2023 v 17:39

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 15
Příloha (ZMB_Příloha materiálu_Pravidla pronájmu bytů_Vyznačení novelizovaného znění.pdf)	16 - 35
Příloha k usnesení (ZMB_Příloha usnesení_Pravidla pronájmu bytů_Úplné novelizované znění.pdf)	36 - 55

## Důvodová zpráva:

Bytový odbor MMB předkládá návrh změny Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna schválených Zastupitelstvem města Brna na Z7/29. zasedání konaném dne 20. 6. 2017, ve znění pozdějších změn, dle požadavků vedení města, která se týká:

- možnosti po uplynutí doby nájmu startovacího bytu 5 let (3 roky + 2 roky prodloužení) pokračovat v nájmu tohoto bytu jako běžného obecního bytu;
- rozšíření okruhu žadatelů o ukrajinské uprchlíky po dobu trvání dočasné ochrany;
- změny režimu nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou na dostupné bydlení pro seniory.

Návrh změn Pravidel pronájmu bytů obsahuje i návrh drobných úprav z podnětu Bytového odboru, vyplývající z praxe.

### 1/

Bytový odbor MMB zpracoval materiál dle úkolu z Porady vedení města Brna, která dne 21.6.2023 přijala usnesení č. 241/2023. Tímto usnesením souhlasila s návrhem změny Přílohy č. 2 Statut startovacího bytu Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a současně uložila předložit tento návrh změny Přílohy č. 2 Statut startovacího bytu Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna voleným orgánům města Brna k rozhodnutí.

Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále také jen „Pravidla“), která nabyla účinnosti dne 1.10.2017 a naposledy byla změněna s účinností ke dni 16.5.2023, upravují v Čl. 1 odst. (5) existenci tzv. startovacích bytů.

Jde o byty pro žadatele do 40 let s vymezenými příjmy. Hospodaření s nimi je upraveno Statutem startovacího bytu (dále také jen „Statut“), který je přílohou č. 2 těchto Pravidel. Dle Čl. 1 Statutu je startovacím bytem 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.

Dle Čl. 3 odst. (1) Statutu se nájemní smlouva na startovací byt uzavírá s manžely či partnerským párem jako nájemci 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 nesmí být s účinností od 1.7.2023 nižší než 85 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. Nájemné se při uzavření dodatku o prodloužení nájemní smlouvy o 2 roky zvyšuje o 100 %.

Město Brno z celkového počtu svých 28 344 obecních bytů aktuálně pronajímá 170 bytů jako byty startovací (aktualizace po doplnění zrekonstruovaného domu Vranovská 1a).

Z toho je 47 startovacích bytů v domech svěřených do hospodaření MČ (adresy Bratislavská 36a, Bratislavská 39 a Stamicova 11) a zbývajících 123 startovacích bytů je v domech nesvěřených, se kterými hospodaří Odbor správy majetku MMB (OSM MMB).

Z 23 adres stávajících startovacích bytů je jich 17 na území MČ Brno-střed, 5 adres na území MČ Brno-sever a 1 adresa na území MČ Brno-Kohoutovice.

Více detailů o stávajících startovacích bytech ve městě Brně je uvedeno v tabulce:

STARTOVACÍ BYTY								
MČ	adresa	byty celkem	byty dle velikosti					
			1+kk	1+1	2+kk	2+1	3+kk	3+1
střed	Beethovenova 2	3				3		
střed	Běloruská 17	1		1				
střed	Bratislavská 36a	1				1		
střed	Bratislavská 39	2				2		
střed	Bratislavská 51	16	11		5			
střed	Hybešova 12	1		1				
střed	Křenová 76	1	1					
střed	Masarykova 4	1				1		
střed	Orlí 7	3		1		2		
střed	Pekařská 52	1		1				
střed	Plynárenská 8	3		1	1	1		
střed	Podnásepní 2	12			3	4	2	3
střed	Tržní 2	3	2	1				
střed	Vlhká 22	1				1		
střed	Vlhká 4	2	1	1				
střed	Vojtova 7	1			1			
střed	Vojtova 9	30	15		15			
sever	Dukelská 88	9	3		6			
sever	Mostecká 12	10		4	4		2	
sever	Valchařská 14	9			4		5	
sever	Valchařská 15	6			6			
sever	Vranovská 1a	10	2		8			
Kohoutovice	Stamicova 11	44		40	4			
	<b>CELKEM</b>	<b>170</b>	<b>35</b>	<b>51</b>	<b>57</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>3</b>

V připravovaném projektu Bytového odboru MMB (BO MMB) na rekonstrukci bytového domu Hálkova 4, Brno-Husovice (v MČ Brno-sever), se počítá se vznikem dalších 11 startovacích bytů v roce 2024. V projektech BO MMB na další roky se pak počítá s možností vzniku dosud neurčeného počtu nových startovacích bytů v lokalitě „Tuřany – Holásky“ (nová výstavba města Brna plánovaná v letech 2024-2026).

O startovací byty je mezi jejich cílovou skupinou nájemců zájem. Na vyhlášený byt se BO MMB hlásí většinou dle lokality přibližně dvoj- až trojnásobek zájemců, než je možné losováním uspokojit. Nicméně o byty na ulici Bratislavská a Vranovská, ačkoli se jedná o nově postavené, resp. zrekonstruované domy, zájem velký není a musí být vyhledávány k obsazení opakovaně.

Aktuálně však v souvislosti s vývojem ekonomické situace v ČR, obzvláště na trhu bydlení (vlastnického i nájemního), vznikl stav, že nájemníci startovacích bytů – i přes příznivě nastavené podmínky nájemného ve startovacím bytě – nemají po skončení doby nájmu startovacího bytu (maximálně dle pravidel 5 let) možnost přechodu do jiného (zejména vlastního) bydlení (jak bylo při vzniku kategorie startovacích bytů městem Brnem zamýšleno). Takové řešení se pro většinu stávajících nájemců startovacích bytů stalo ekonomicky nedostupným, neboť ceny hypoték a nemovitostí jsou pro příjmovou situaci jejich rodin, často i s malými dětmi, příliš vysoké.

Hrozí pak akutně, že tito obyvatelé–občané města Brna, kteří již v Brně zapustili kořeny, přispívají k chodu jeho městských částí, našli si v Brně pracovní uplatnění a jejich děti zde chodí do škol, a jsou tedy ve městě integrováni ekonomicky i společensky, budou muset se skončením doby nájmu

startovacího bytu odejít zcela mimo Brno, kde budou hledat dostupnější, zejména tedy levnější řešení pro bydlení jejich rodin do budoucna. Město a městské části tak budou přicházet o kvalitní lidský potenciál, který by jim umožnil zlepšit celkový stav a fungování města a městské části z hlediska jejich občanů, zde tedy mladých párů a rodin s dětmi.

Jejich stabilizace je tedy do budoucna pro příznivý vývoj města nezbytně třeba.

S ohledem na shora uvedené se navrhuje přijmout změnu Přílohy č. 2 Statut startovacího bytu Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, když se navrhuje:

- aby si po uplynutí maximální doby nájmu 5 let u startovacího bytu (3 roky řádně + 2 roky možnost prodloužení) mohl nájemce u města požádat o pronájem bytu, který doposud užíval jako byt startovací, nově jako bytu s charakterem běžného obecního bytu,
- aby podmínkou vyhovění takové žádosti bylo to, že si nájemce plnil řádně všechny povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy na pronájem startovacího bytu a z občanského zákoníku, a aby současně splňoval podmínku pro pronájem běžného obecního bytu dle Čl. 2 stať A. odst. (2) písm. b) Pravidel (tj. že nevlastní v ČR žádnou nemovitost k bydlení ani nemá věcné právo bydlení v takové nemovitosti),
- aby žádosti nemohlo být vyhověno v případě pravomocného rozhodnutí soudu o zániku manželství (resp. o zrušení registrovaného partnerství), či v případě, že jeden z manželů/partnerů trvale opustil společnou domácnost,
- aby nová nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou s tím, že v případě budoucího ukončení nájmu bytu v režimu charakteru běžného obecního bytu se opětovně u tohoto bytu obnovil charakter bytu startovacího a tento bude moci být opět pronajat v souladu se Statutem startovacího bytu,
- aby výše nájemného byla ve výši nájemného uplatňovaného u nově pronajímaných běžných obecních bytů v dané městské části a lokalitě,
- aby se sjednaná částka nájemného každoročně upravovala o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku, když nájemní smlouva musí obsahovat tuto inflační doložku ve svém textu,

Jako pozitiva navrhované změny Pravidel – Statutu, lze vidět stabilizaci občanů (mladých párů a rodin) města Brna (a jeho městských částí) v lokalitě pronájmu startovacího bytu, kde jsou tyto ekonomicky a společensky aktivní a integrovaní, a kde chodí jejich děti do škol a navštěvují i mimoškolní aktivity.

Na základě požadavku Porady vedení města Brna ze dne 14.6.2023 se navrhuje taková změna Pravidel (Statutu), že budou v režimu celoměstského zájmu dle čl. 7 Pravidel pronajímány další obecní byty jako byty startovací (dle Přílohy č. 2 Statut startovacího bytu Pravidel), které budou získávány z fondu běžných obecních bytů v domech svěřených do hospodaření městských částí. Důvodem toho je zachování stávajícího počtu minimálně 170 startovacích bytů (po navýšení počtu bytů v domě Vranovská 1a), které budou s tímto charakterem městem Brnem pronajímány novým uchazečům o tento typ bydlení.

Zde Bytový odbor MMB upozorňuje na text čl. 5 odst. 2 Pravidel, dle kterého lze v celoměstském zájmu obsadit městské části nejvýše 10 % bytů z ročního průměru uvolněných bytů v dané MČ v předcházejících 3 letech. Při souběhu více požadavků na zajištění bytů v celoměstském zájmu (např. pro projekty sociálních bytů) by tak mohl vzniknout problém takové byty najít a obsadit, a vyhovět všem rozhodnutím RMB dle Pravidel.

## 2/

Další navrhovanou změnou Pravidel, která byla v Poradě vedení města Brna schválena dne 26.7.2023 usnesením č. 266/2023, je úprava znění Pravidel v souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině.

V souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině je ukrajinským občanům v režimu dočasné ochrany dle směrnice Rady EU 2001/55/ES, o dočasné ochraně, poskytováno ve městě Brně bydlení mimo režim Pravidel pronájmu bytů v domech ve vlastnictví města Brna, a to do 30. 6. 2023 zpravidla formou ubytování nebo nájmu bytu a od 1. 7. 2023 formou nájemního bydlení. Z úrovně města se jedná o 15 bytů v DPS a z úrovně některých městských částí o 106 bytů. Dle čl. 13 odst. 1 směrnice členské státy zajistí osobám požívajícím dočasné ochrany možnost přiměřeného ubytování nebo v případě potřeby zajistí poskytnutí prostředků k obstarání ubytování. Osoby s dočasnou ochranou nespadají do českých dávkových systémů včetně doplatku na bydlení. Namísto toho mohou pobírat indexovanou humanitární dávku na bydlení za předpokladu, že byt je pronajímatelem veden ve speciální evidenci bytů Ministerstva práce a sociálních věcí podle zákona č. 66/2022 Sb., o opatřeních v oblasti zaměstnanosti a oblasti sociálního zabezpečení v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace, ve znění pozdějších předpisů.

Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna se vztahují na občany ČR nebo jiné státní příslušníky, kteří musí mít na území ČR trvalý pobyt. Bytový odbor MMB je opakovaně dotazován ukrajinskými uprchlíky na možnost pronájmu běžného obecního bytu, případně bytu bezbariérového. Je proto navrhováno, aby po dobu trvání dočasné ochrany dle evropské směrnice a dle předpisů „LEX UKRAJINA“ bylo postavení ukrajinských občanů, kterým je poskytována dočasná ochrana, při pronájmu běžných obecních bytů a bezbariérových bytů v domech ve vlastnictví města Brna srovnatelné s občany ČR a jinými státními příslušníky s trvalým pobytem v ČR a pronájem bytu byl v režimu Pravidel pronájmu. To znamená, že si ukrajínští uprchlíci mohou podat žádosti o byt u jednotlivých MČ a u města v případě bezbariérových bytů a při výběru nájemce budou posuzováni spolu s občany ČR (a jinými státními příslušníky s trvalým pobytem) dle schválených kritérií. Trvání nájmu bytu navrhujeme limitovat na jeden rok s možností prodloužení v případě trvání režimu dočasné ochrany.

## 3/

### **Návrh úpravy Dostupného bydlení pro seniory v kontextu stávající úpravy bytů zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou:**

#### Východiska:

Právní úprava bytů zvláštního určení vyplývá z ust. § 2300 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „OZ“).

Dle Čl. 1, odst. 2 Pravidel jsou byty zvláštního určení jednak byty v domech s pečovatelskou službou (dále také jen „byt v DPS“), jednak byty bezbariérové (dále také jen „BB“).

Bližší podmínky pro pronájem bytů v DPS stanoví Čl. 2, stať B., vyřazení žádosti ze seznamu žadatelů stanoví stať E., podmínky nájmu pak Čl. 4 Pravidel.

Žadatel o byt v DPS:

- 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.

Statutární město Brno aktuálně pronajímá (resp. bude pronajímat po dokončení stavby DPS Bedřichovická 19) celkem 1055 bytů v DPS, jejichž přehled dle MČ a adresy je zde:

Městská část	Adresa	Počet bytů
Bohunice	Arménská 2/4	25
	Pod nemocnicí 25	12
Brno-jih	Pompova 1	16
Brno-sever	Rotalova 15,19	41
	Cejl 75, 77	28
	Vranovská 1a	6
Brno-střed	Křenová 39	37
	Hybešova 65a,b,c	56
	Zderadova 5	38
	Křídlovická 13	16
	Čechyňská 15	18
	Vojtova 7	33
	Vojtova 9	35
Bystrc	Vondrákova 7,9	69
	Kavčí 1	17
Černovice	Pahrbek 13	20
Kohoutovice	Libušina tř. 8	91
	Stamicova 11	33
Komín	Součková 4,6	36
	Vavřínecká 13	15
Královo Pole	Ptašínského 9,11	23
	Kabátníkova 8	10
	Kartouzská 14/Štefánikova 63a	35
	Purkyňova 91a	21
Líšeň	Poláčkova 1 – 12	69
Řečkovice	Renčova 5	8
<i>Slatina *</i>	<i>Bedřichovická 19</i>	<i>11</i>
Starý Lískovec	ul.Kosmonautů 23	12
Vinohrady	Bzenecká 19, 21	72
	Pálavské nám. 1, 2	72
Židenice	Stará Osada 26,28,30,32/34	72
	Kosmákova 38, 48	8
<b>BYTY V DPS CELKEM</b>		<b>1055</b>

*\* termín dokončení 9/2023*



Kritéria pro pronájem DPS byla schválena RMB na R7/103. schůzi, konané dne 21.2.2017, a dále upravena RMB na schůzi R8/128 konané dne 27.1.2021 a R8/190. schůzi, konané dne 5.1.2022, a jsou určující pro výběr žadatelů jejich bodovým ohodnocením a následným sestavením pořadí žadatelů.

RMB na schůzi R8/128, konané dne 27.1.2021, pod bodem č. 35 delegovala svoje pravomoci na Bytový odbor Magistrátu města Brna (dále jen BO MMB), když svěřila v souladu s ust. § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, BO MMB pravomoc:

- dle schválených kritérií sestavovat 2x ročně pořadníky žadatelů o byty zvláštního určení – mj. byty s pečovatelskou službou;
- po schválení pořadníků v Radě města Brna nabízet byty zvláštního určení v pořadí dle Radou města Brna schválených pořadníků, rozhodovat o schválení a uzavírat nájemní smlouvy na pronájem bytů zvláštního určení v domech nesvěřených městským částem a rozhodovat o udělení souhlasu k uzavření nájemních smluv na pronájem bytů zvláštního určení v domech svěřených městským částem, a to na dobu neurčitou v případě, že žadatel uvolní obecní byt, v ostatních případech na dobu 2 let s možností změny nájemní smlouvy na dobu neurčitou při řádném plnění povinností z nájemní smlouvy. V případě nájmu bytů financovaných z dotačního programu se doba nájmu řídí podmínkami dotačního programu.

Stávající pořadník žadatelů o byt zvláštního určení v DPS byl schválen Radou města Brna č. R9/035. schůzi konané dne 7.6.2023 pod bodem 64. Pořadník je sestaven z žádostí doručených ke dni 19.5.2023 a je v něm evidováno 425 žadatelů o byt v DPS.

Z analýzy ekonomického deníku E15, uveřejněné na začátku července 2022, vyplynulo, že ve městě Brně je aktuální výše tržního nájemného u bytů, kde jsou pronajímateli soukromé fyzické a právnické osoby, následující:

byt	měsíční nájem	výměra v m <sup>2</sup>	nájem m <sup>2</sup> /měsíc
1+kk	12 000	31	395
2+kk	17 000	55	310
3+kk	23 000	90	260
4+kk a více	32 000	130	252

Dle analýz vyhledaných na internetu vyplývá, že mezi obdobím 5/2022 a 5/2023 vzrostly ve městě Brně ceny nájmu o 16 % ([Statistika nemovitostí - Průměrná cena pronájmu - za měsíc | RealityMIX](#))

Z podkladů dostupných BO MMB plyne, že výše nájemného v běžných obecních bytech ve městě Brně se v roce 2022 pohybovala v závislosti na městské části a lokalitě v rozmezí od 50 do 130 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Městské části od 1.7.2023 navýší nájemné v běžných bytech u nově uzavíraných nájemních smluv na 145–150 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. V DPS se pak pohybuje v úrovni 28 – 96,41 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Je potřeba dodat, že u nově uzavíraných NS a dodatků po 1.7.2023 bude na základě změny Pravidel (schválených ZMB konaným dne 16.5.2023) minimální nájemné stanoveno na 85,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Podle údajů zveřejněných na [www.penize.cz](http://www.penize.cz) činila průměrná výše starobního důchodu na počátku roku 2022 částku 16.280,- Kč/měsíčně, když na počátku roku 2023 pak již částku 18.840,- Kč/měsíčně.

#### Stávající situace:

Od počátku roku 2022, kdy byli z úrovně BO MMB opakovaně žadatelé informováni o tom, že byty v DPS jsou určeny pouze pro soběstačné nájemce a že v rámci bydlení není pečovatelská služba pronajímatelem zajišťována, nýbrž že snížené nájemné, které pronajímatel vyžaduje, dává možnost nájemcům si pečovatelskou službu zajistit z vlastních prostředků, požádalo nejprve v první polovině roku 2022 celkem 230 žadatelů o vyřazení z pořadníku, následně po schválení pořadníku v červnu 2022 svou žádost o byt v DPS stornovalo dalších 38 osob. Z pořadníku schváleného v prosinci 2022 stornovalo svou žádost dalších 26 žadatelů. Důvodem je zejména nepochopení fungování bydlení v bytech v DPS (žadatelé se domnívají, že se do těchto bytů budou stěhovat až poté, co přestanou být soběstační ve stávajícím bydlení a bude jim v DPS poskytována služba 24/7, případně již jejich

zdravotní stav neumožňuje samostatné bydlení a jsou odkázáni na jiné formy bydlení se zajištěnou péčí – domovy důchodců apod.)

S ohledem na tyto zkušenosti BO MMB proběhlo dne 14.11.2022 jednání mezi BO MMB a OSP MMB ve věci bytů v DPS a objasnění stávající právní úpravy.

#### Závěr z porady BO MMB a OSP MMB:

*„Současná úprava bydlení pro seniory nazvaná byty v DPS již neodpovídá právní úpravě. Byty v DPS, které SMB pronajímá, mají povahu spíše dostupného bydlení pro vymezenou kategorii osob.*

*Shoda panuje na tom, že by mělo jednat o dostupné bydlení pro seniory vázané na požívání starobního důchodu do určité hranice. Výše nájemného by měla odpovídat výši nájemného pro jiné ohrožené skupiny (soc. byty, samoživitelé) s tím, že u nové výstavby by nájemné bylo vyšší. Oproti komerčnímu nájemnému se v současné době stále jedná o velmi zajímavé částky (max. do 100,--Kč/m<sup>2</sup>/měsíc – lokality Vojtova, Valchařská).*

*V případě, že dojde ke zrušení bytů v DPS a budou nahrazeny (pojmově) dostupným bydlením pro seniory, nebudou již spadat do kategorie bytů v domech zvláštního určení (§ 2300 OZ) a nebude tedy možné zamezit přechodům nájmu, může tedy docházet k přechodům jako při úmrtí nájemce u klasických obecních bytů. Řešením je uzavírání nájemních smluv na dobu určitou, což zase na druhé straně může být pro osoby v seniorském věku stresující. Nehledě k tomu, že v některých případech dochází při pronájmu bytu v DPS ke vrácení běžného obecního bytu, v němž měl nájemce smlouvu na dobu neurčitou.*

*Vzhledem k současnému nastavení při přidělování bytů v DPS – jednotlivci pouze byt do 1+1 a 50 m<sup>2</sup> s výjimkou těch, kdo vrací větší obecní byt, nastává situace, kdy BO MMB začíná evidovat byty 2+kk a větší o výměře nad 50 m<sup>2</sup>, které není možné nabízet, neboť v pořadníku nejsou vhodné žadatelé (buď jsou jednotlivci nebo o uvolněný byt v dané lokalitě nemají zájem). Pokud by došlo ke změně parametrů na dostupné byty pro seniory a provedla se osvěta/reklama, lze předpokládat, že zájem o byty by byl ze strany určené skupiny větší, a to i s ohledem na nezanedbatelné množství seniorů v domech soukromých majitelů (zvyšování nájemného a záloh, ceny energií atp.).*

*V případě, že by bylo rozhodnuto volenými orgány, že nově uvolněné byty v současných DPS by již byly pronajímány v novém režimu – jako obecní dostupné byty určené pro seniory, BO by zajistil ve spolupráci s Oddělením marketingu osvětovou kampaň – inzerce, článek v Metropolitánu, informace ve zpravodajích MČ.“*

BO MMB oslovil Odbor bytového fondu hlavního města Prahy (dále jen „HMP“), kde z Pravidel pronájmu a prodloužení doby nájmu bytů a ubytovacích místností v objektech HMP nesvěřených MČ, schválených Radou hlavního města Prahy jako příloha usnesení č. 2278 ze dne 20.9.2021, aktuální znění – příloha usnesení č. 2847 ze dne 31.10.2022, vyplývá, že mají zřízenou kategorii bydlení pro seniory komplexně řešenou.

Z této úpravy vybíráme:

Byty pro seniory (SEN) jsou určeny jako pomoc skupině občanů – seniorů, při zajištění odpovídajícího malometrážního bytu za snížené nájemné, pokud senior bydlí v bytě, který nevyhovuje jeho potřebám a možnostem (např. pro velikost, nákladovost, bariérovost bytu apod.) a nemá možnost řešit situaci vlastními prostředky. Podpora seniorů je dvojí. Spočívá jednak v nabídce pronájmu SEN a zároveň v poskytnutí sníženého nájemného.

Kritéria:

- Občan EU.
- Žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost, nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k trvalému bydlení, ani mít právo odpovídající služebnosti k užívání bytu nebo domu – s výjimkou případů, kdy po něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval k trvalému bydlení pouze tuto nemovitost.
- Žadatel nebo jiná osoba, která s ním sdílí/resp. bude sdílet domácnost nemá žádné nevyřádané finanční závazky vůči HMP týkající se bytu či nebytového prostoru.

- Žadatel je povinen v případě potřeby umožnit pracovníkům MHMP a ÚMČ provedení místního šetření.
- Žadatel musí být hlášen k TP na území HMP, případně prokázat skutečný pobyt na území HMP.
- Žadatel je bez bytu, v nevyhovujícím bytě nebo jeho bydlení v bytě je nejisté/akutně ohroženo.
- Žadatel, příp. i další člen společné domácnosti žadatele je ke dni podání žádosti poživitelem starobního důchodu, případně starší 65 let

Hlavní města Praha vůbec nemá DPS a byty pro seniory se vybírají z běžných obecních bytů – ovšem malometrážních do velikosti max. 45 m<sup>2</sup> a dispozice max. 1+kk a 1+1 (a to i pro páry).

#### Návrh Dostupného bydlení pro seniory ve městě Brně:

Návrh novelizace Pravidel vychází z usnesení č. 212/2023, přijatého Poradou vedení dne 31. 5. 2023.

Nová kategorie bytů DBPS je v tomto návrhu koncipována jako **dostupné** bydlení pro **vymezenou kategorii osob**, která splňuje základní podmínky žadatelů o byt stanovené v Čl. 2, stať A., odst. 2, písm. b) - c) Pravidel, s trvalým pobytem na území města Brna, a to jednotlivcům nebo párům, když se současně dává na zvážení a rozhodnutí RMB tato další podmínka – a to ve 3 variantách:

#### **Varianta I.**

- jsou poživiteli starobního důchodu (*tj. bez omezení výše důchodu a výše jejich věku*),

#### **Varianta II.**

- jsou poživiteli starobního důchodu a výše jejich průměrného čistého měsíčního starobního důchodu za posledních 12 měsíců nepřevyšuje ...násobek (**výší doplní Rada města Brna**) průměrné hrubé měsíční mzdy; jedná-li se o domácnost s jedním členem a ...násobek (*doplní Rada města Brna*) průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se dvěma členy.

V 1. čtvrtletí 2023 činila průměrná hrubá měsíční nominální mzda (dále jen „průměrná hrubá měsíční mzda“) dle zveřejněných údajů ČSÚ na přepočtené počty zaměstnanců v národním hospodářství celkem 41.265 Kč.

(např. u sociálních bytů se u jednotlivce bere v potaz max. 0,5 násobek, pro 2 osoby 0,8 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, přičemž do tohoto příjmu se nepočítají dávky poskytnuté ze zdravotních důvodů – příspěvek na péči a na mobilitu, a dávky na bydlení).

0,5 násobek průměrné hrubé měsíční nominální mzdy představuje 20.632,50 Kč

0,6 násobek představuje 24.759 Kč

0,7 násobek představuje 28.885,50 Kč

0,8 násobek představuje 33.012 Kč

0,9 násobek představuje 37.138,50 Kč

1,0 násobek představuje 41.265 Kč

1,1 násobek představuje 45.391,50 Kč

1,2 násobek představuje 49.518 Kč

1,3 násobek představuje 53.644,50 Kč

1,4 násobek představuje 57.771 Kč

### Varianta III.

- jsou poživateli starobního důchodu a výše jejich průměrného celkového čistého měsíčního příjmu za posledních 12 měsíců nepřevyšuje ...násobek (**výši doplní Rada města Brna**) průměrné hrubé měsíční mzdy; jedná-li se o domácnost s jedním členem a ...násobek (*doplní Rada města Brna*) průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se dvěma členy.

Tj. tato varianta zohledňuje kromě výše starobního důchodu žadatele také jeho příjmy z podnikání či pracovního poměru (avšak bez dávek poskytnutých ze zdravotních důvodů – příspěvek na péči a na mobilitu, a bez dávek na bydlení).

Z praxe posuzování žádostí o byty v DPS vyplývá, že část žadatelů má příjmy z pracovního poměru, dohod o pracovní činnosti, a to z důvodu, že výše starobního důchodu jim nepokrývá náklady na bydlení, živobytí a např. léky. Stejně tak BO MMB považuje za diskriminační, pokud osoba v důchodovém věku by měla být vyřazena z možnosti dostupného bydlení jen proto, že je nadále aktivní. K celé této části BO MB dále dodává, že mimo vlastnictví nemovité věci určené k bydlení nebo zřízení věcného práva k nemovité věci k bydlení, není ani v současné době ověřována celková finanční situace žadatelů ve smyslu jiného než nemovitého majetku (např. vlastnictví akcií a jiných cenných papírů, družstevních podílů atd.)

Toto bude nutno zkoumat u bytů vybudovaných za použití dotace (viz níže) – nicméně pouze s ohledem na splnění podmínek dotačního titulu (osobám splňujícím ostatní podmínky a přesahující příjmový limit pro dotované byty nebudou nabízeny dotované byty). Zde se jedná pouze o DPS Kavčí 1.

*(Pozn.: V roce 2023 dosáhnou na starobní důchod muži narození v roce 1959 a ženy podle počtu vychovaných dětí narozené mezi listopadem 1959 (bezdětné) – dubnem 1963 (5 a více dětí)).*

Navrhuje se dále, že aktuálně zařazení žadatelé do pořadníku žadatelů o byt zvláštního určení – byt v domě s pečovatelskou službou budou zařazení do nového pořadníku žadatelů o byt DBPS (dále jen „pořadník“), i pokud by nespĺňovali nová Kritéria Rady města Brna pro stanovení pořadí v seznamu žadatelů o byt DBPS (dále jen „Kritéria“), a dále již bude pořadník doplňován pouze o žadatele o byt DBPS, kteří splní Kritéria, která schválí Rada města Brna, která bude na jejich základě schvalovat pravidelně aktualizovaný pořadník.

#### Problematika dotací na stavbu DPS:

Na část v minulosti vybudovaných DPS byly poskytovány dotace

##### a) Z Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR):

Na základě učiněných dotazů sdělilo MMR, že podmínka zajištění sociálních služeb v bytech znamená možnost jejich využití ze strany nájemců, nikoli povinnost tuto službu čerpat. Změně DPS na DBPS z pohledu MMR nic nebrání. V současné době není ukončena doba udržitelnosti pouze u domu Křenová 39, nicméně ta končí 23.8.2023. Poté může město nakládat s domem dle vlastního uvážení.

##### b) Ze Státního fondu podpory bydlení (dříve Státní fond pro podporu investic) – SFPB:

Z odpovědi SFPB na dotaz BO MMB vyplývá, že při zachování podmínek uvedených ve smlouvě o dotaci a nař. vl. č. 481/2000 Sb. je změna kategorie bytu na DBPS možná (osoby důchodového věku, popř. s postižením). U bytů vybudovaných s dotací dle nař. vl. č. 146/2000 Sb., je změna taktéž možná, ovšem za dodržení podmínek smlouvy a nařízení vlády (příjmově vymezená skupina).

Dům Kavčí 1 byl vybudován s dotací dle nař. vl. č. 146/2000 Sb. (stejně jako např. Jabloňová 22-28 a Zderadova 3), a to pro příjmově vymezené osoby. Do 30.6.2023 je stanoven příjmový limit pro jednočlennou domácnost na 30.322,40 Kč a pro dvoučlennou domácnost 56.854,50 Kč. Udržitelnost projektu končí 16.6.2038.

U dalších DPS vybudovaných s použitím dotace dle nař. vl. č. 481/2000 Sb. (Rotalova 15 a 19, Štefánikova 63a/Kartouzská 14, Pahrbek 13, Hybešova 65a/b/c, Pompova 1, Purkyňova 91a a Zderadova 5) končí udržitelnost v letech 2024 – 2027.

Obecné podmínky dle obou nařízení vlády (mimo příjmově vymezenou skupinu u nař. vl. č. 146/2000 Sb.) jsou totožné: pronajímatel po stanovenou dobu nemovitost nepřevéde na jiného, nezatíží ji zástavním právem, při uzavírání NS nepožaduje kauci atd. Současně je pro byty vybudované s dotací stanovena každoročně maximální výše nájemného, která se odvíjí od pořizovacích nákladů a inflace v jednotlivých letech.

S ohledem na sdělení poskytovatelů dotací je tedy možné využít pro DBPS byty v DPS, kde dosud neskončila udržitelnost projektů, ovšem při dodržení požadovaných parametrů.

BO MMB již s dotovanými byty dlouhodobě pracuje a podmínky pro pronájem, výše nájemného apod. jsou sledovány, neboť v dotovaných bytech se nachází např. i sociální byty a byty pro příjmově vymezené skupiny (Jabloňová 22-28 a Zderadova 3).

#### Shrnutí za BO MMB:

Zavedením nové kategorie bytu Dostupného bydlení pro seniory (DBPS), při současném zrušení kategorie bytů v DPS, dojde k souladu znění Pravidel s faktickým stavem, kdy pečovatelská služba v DPS není zajišťována a stávající označení je pro veřejnost – občany města Brna, jako cílovou skupinu DBPS, matoucí.

Od této změny lze očekávat zvýšený zájem soběstačných seniorů o nový typ kategorie bytů DBPS.

#### BO MMB proto doporučuje takovou změnu Pravidel přijmout.

Jako možnou nevýhodu lze pouze do budoucna vidět odlišnou úpravu možností přechodu nájmu bytu v případě úmrtí nájemce mezi byty zvláštního určení a ostatními kategoriemi bytů (tedy i DBPS), a případného dědění nájmu bytu. I s touto situací se lze však vyrovnat při důsledném uplatňování kogentní právní úpravy v občanském zákoníku a oprávnění pro pronajímatele bytů tam stanovených.

Výše nájemného bude u bytů DBPS, tj. v nájemních smlouvách uzavíraných po přijetí novelizace Pravidel (a tedy až po datu 1.7.2023) činit minimálně 85,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc – dle novelizovaného Čl. 4 Pravidel **se zahrnutím nové kategorie bytů DBPS.**

Součástí nájemní smlouvy je vždy také inflační doložka o každoročním růstu nájmu o inflaci, která je za období předchozího kalendářního roku oznámena ČSÚ (Čl. 4 Pravidel).

#### **4/**

##### Návrh úprav Pravidel z podnětu Bytového odboru MMB:

- Čl. 10 Pravidel – technická oprava znění Pravidel,
- čl. 2 odst. (3), čl. 3 odst. (1), čl. 4 odst. (6), (7) Přílohy č. 2 Statut startovacího bytu – změny na základě praktických zkušeností BO MMB při práci s Pravidly,
- čl. 2 odst. (3), čl. 4 odst. (6), (7) Přílohy č. 3 Statut bytu pro osamělé rodiče s dětmi – změny na základě praktických zkušeností BO MMB při práci s Pravidly.

Všechny výše uváděné navrhované změny ve znění Pravidel (včetně jejich příloh) jsou nyní předloženy v jednom paragrafovém znění, které vypracoval Bytový odbor MMB.

Materiál s tímto paragrafovým zněním navrhovaných změn Pravidel bude po vyjádření KB RMB předložen se stanoviskem KB RMB schůzi RMB, a následně pak ke konečnému rozhodnutí Zastupitelstvu města Brna.

Materiál byl projednán na zasedání **Komise bydlení RMB R9/KB/17**, konané dne 7.8.2023, s tím, že KB RMB hlasovala o var. I.:

**Komise bydlení RMB doporučuje Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna**

**schválit** změnu Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

(dále jen „Pravidla“), s úpravou ustanovení čl. 2 odst. 2 písm. a) Statutu dostupného bydlení pro seniory, nové přílohy č. 4 Pravidel, ve znění dle Varianty I.:

"je poživitelem starobního důchodu",

jako podmínky, kterou musí splňovat žadatel o dostupný byt pro seniory;

**uložit** Radě města Brna zajistit informování městských částí města Brna o přijetí změny Pravidel;

Termín: bezodkladně.

**Hlasování o var. I.: 8-pro, 1-proti, 1-se zdržel/ze 13 členů. Usnesení bylo přijato.**

Ing. Kvičala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Vojtěch Vašák	Bc. Kment	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	omluven	omluvena	pro	pro	zdržela se	pro	pro	pro	nepřítomen	proti	pro	pro

Materiál byl projednán na schůzi **Rady města Brna č. R9/043**, konané dne 9.8.2023, když bylo hlasováno bez rozpravy o variantě I.:

Rada města Brna

**1. doporučuje**

Zastupitelstvu města Brna **schválit** změnu Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen „Pravidla“), s úpravou ustanovení čl. 2 odst. 2 písm. a) Statutu dostupného bydlení pro seniory, nové přílohy č. 4 Pravidel, ve znění "je poživitelem starobního důchodu", jako podmínky, kterou musí splňovat žadatel o dostupný byt pro seniory;

**2. doporučuje**

Zastupitelstvu města Brna **uložit** Radě města Brna zajistit informování městských částí města Brna o přijetí změny Pravidel;  
Termín: bezodkladně.

Schváleno jednomyslně 7 členy.

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

## 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“, ve znění změn schválených zasedáními Zastupitelstva města Brna Z7/41. dne 4. 9. 2018 pod bodem 339 (ZM7/4335), Z8/18. dne 16. 6. 2020, bod 99, Z8/21. dne 10. 11. 2020, bod 90, Z8/23. dne 19. 1. 2021, bod 32, Z8/25. dne 23. 3. 2021, bod 55, Z8/31. dne 7. 9. 2021, bod 87, Z8/39. dne 21. 6. 2022, bod 131, Z9/07. dne 16. 5. 2023, bod 61, Z9/... dne ... 2023, bod ...

### 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~~ **bezbariérového, dostupného bytu pro seniory**, bytu sociálního, startovacího a pro osamělé rodiče s dětmi. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje městská část.
- (2) **Byty ~~zvláštního určení~~ bezbariérové** - ~~byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové zvláštního určení, kde-~~ Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (3) **Dostupné byty pro seniory** - žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem dostupného bydlení pro seniory, který tvoří přílohu č. 4 těchto Pravidel.
- (34) **Byty v celoměstském zájmu** - žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (45) **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 prostupné. 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.
- (56) **Startovací byty** - byty pro žadatele do 40 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.
- (67) **Byty pro osamělé rodiče s dětmi** - byty pro vymezený okruh žadatelů, kteří mají ve své péči alespoň 1 nezaopatřené dítě mladší 18 let, s vymezenými příjmy. O nájmu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, pokud určila tento charakter bytu. Hospodaření je upraveno Statutem bytu pro osamělé rodiče s dětmi, který tvoří přílohu č. 3 těchto Pravidel.
- (78) **Sdílené bydlení** - byty pro vymezené skupiny žadatelů. Podmínky provozování stanoví pro konkrétní případ město, ve svěřeném majetku městská část.
- (89) **Služební byty** - byty, jejichž nájem je vázán na výkon prací, zejména domovníckých prací. O nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.
- (910) **Nájemné** – výši 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:
- je zletilý,
  - 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,
  - 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“),
  - 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, **s výjimkou dle Čl. 14 Pravidel.**
- (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 bezbariérové**

- (1) Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o **bezbariérový byt zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové)**, zda žadatel splňuje tyto podmínky pro pronájem bytu:
- je zletilý,
  - 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 **ke věku a** zdravotnímu stavu nevyhovující, nebo nabídne uvolnění stávajícího obecního bytu, řešení doporučí vzhledem **ke věku nebo** zdravotnímu stavu žadatele sociální odbor,
  - je-li jiným státním příslušníkem, má na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky, **s výjimkou dle Čl. 14 Pravidel,**
  - 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): zdravotní stav žadatele nebo nezletilého dítěte, které má žadatel v péči, musí vyžadovat dle vyjádření lékaře bydlení v bezbariérovém bytě (má pohybové postižení vyžadující používání zdravotních pomůcek či zrakové postižení).**
  - žádá-li žadatel o byt v domě s pečovatelskou službou, musí být poživatelé starobního důchodu nebo poživatelé invalidního důchodu a jeho zdravotní stav mu umožňuje bydlení v domě s pečovatelskou službou.**
- (2) Nájemní smlouvu na pronájem **bezbariérového 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 **bezbariérový 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. Dostupné byty pro seniory**

Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o byt pro seniory, zda žadatel splňuje podmínky dle čl. 2 Statutu dostupného bydlení pro seniory, který tvoří přílohu č. 4 těchto Pravidel.

### **CD. 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.

### **DE. 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.

### **EF. 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 **bezbariérového** bytu **zvláštního určení, dostupného bytu pro seniory** a sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory,
  - žadatel uvedl nepravdivé údaje,
  - žadatel neposkytl dostatečnou součinnost potřebnou pro posouzení žádosti o byt; neposkytnutím součinnosti se rozumí zejména nedodání podkladů nezbytných pro posouzení, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem bytu, odmítnutí sociálního šetření, je-li vyžadováno, neoznámení změny v rozhodných skutečnostech nebo nedoložení aktuálních kontaktních údajů,
  - nastaly skutečnosti, pro které by mu nemohl být pronajat byt,
  - nepřijme bez vážných důvodů byt, nebo neuzavře nájemní smlouvu, s výjimkou žadatele o **bezbariérový** byt **zvláštního určení a o dostupný byt pro seniory**, 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, s výjimkou nájemce bytu pro osamělé rodiče s dětmi a nájemců startovacího bytu.

- (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 podpory, a o bezbariérový byt zvláštního určení a o dostupný byt pro seniory, 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 opravy 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 bezbariérových bytů zvláštního určení, dostupných bytů pro seniory, bytů sociálních, startovacích, pro osamělé rodiče s dětmi, prostupných a ve sdíleném bydlení, nesmí být s účinností od 1. 7. 2023 nižší než 85 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 domovníckých 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. **stati 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, bytů pro osamělé rodiče s dětmi, a bytů **bezbariérových zvláštního určení a dostupných bytů pro seniory**. 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 **bezbariérového** bytu **zvláštního určení a dostupného bytu pro seniory**.
- (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. Současne 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 Zvláštní podmínky pronájmu bytu ukrajinským občanům**

**Ukrajinským občanům, kterým byla udělena dočasná ochrana dle zákona č. 65/2022 Sb., o některých opatřeních v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace, ve znění pozdějších předpisů, bude po dobu trvání dočasné ochrany umožněn pronájem běžných obecních bytů a bezbariérových bytů v domech v majetku města Brna dle Čl. 2 st. A. a st. B. Pravidel. Nájem bytu bude uzavírán vždy na dobu určitou jednoho roku, s možností opakovaného pronájmu v případě trvání režimu dočasné ochrany dle příslušných právních předpisů České republiky.**

## **Článek 14<sup>5</sup> 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 Z8/21. zasedání konaném dne 10. 11. 2020 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/23. zasedání konaném dne 19. 1. 2021 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/25. zasedání konaném dne 23. 3. 2021 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/31. zasedání konaném dne 7. 9. 2021 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/39. zasedání konaném dne 21. 6. 2022 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/07. zasedání konaném dne 16. 5. 2023 nabývají účinnosti dnem jeho schválení, s tím že úprava Článku 5 odst. 5 a 6 přílohy č. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna STATUT SOCIÁLNÍHO BYTU se vztahuje na náklady na opravy sociálního bytu vynaložené po datu účinnosti této úpravy Pravidel dne 16. 5. 2023.

**Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/... zasedání konaném dne ... 2023 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 dostupný 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 stanovit a 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 neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat,
- d) 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. d) bude do seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory zapsán žadatel pobírající dávky hmotné nouze, pokud splňuje podmínky dle písm. a-c).

#### **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. d) 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 s účinností od 1. 7. 2023 nižší než 85 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; Rada města Brna může v odůvodněných případech, kdy nedojde k prodloužení nájemní smlouvy z důvodů na straně nájemce, rozhodnout, že náklady na pořízení notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti k nově uzavírané nájemní smlouvě na žádost nájemce ponese tento nájemce,

- 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 s 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) Město poskytne městské části kompenzaci ve výši 50 % prokázaných mimořádných nákladů na opravu sociálních bytů vynaložených městskou částí na uvedení sociálního bytu do stavu způsobilého užívání. Kompenzace se nevztahuje na náklady spojené s opravami běžného opotřebení bytu. Vynaloženou výši nákladů předkládají městské části městu průběžně, do 30 dnů od dokončení opravy sociálního bytu, s vyčíslením požadované kompenzace.
  - (6) Kompenzace dle odst. (4) a (5) 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), d) tohoto Statutu.

Nesplňuje-li nájemce podmínku o výši příjmů dle čl. 3 odst. 1 písm. d) 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; podkladem pro posouzení žádosti je sociální šetření provedené Kontaktním místem pro bydlení v Brně, Bytový odbor 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.

## 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 nejspíše 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) Žadatel 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 40 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, včetně přehledů jejich sociálního a zdravotního pojištění za toto období, u ostatních žadatelů potvrzením o zdanitelných čistých příjmech za předchozí kalendářní rok, popřípadě potvrzením čistých 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/zániku manželství/registrovaného partnerství či v případě, že jeden z partnerů/nájemců trvale opustil společnou rodinnou domácnost s úmyslem bydlet jinde. Výše nájemného u nájemních smluv nesmí být s účinností od 1. 7. 2023 nižší než 85 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. Nájemné se při uzavření dodatku o prodloužení nájemní smlouvy o 2 roky zvyšuje o 100 %.
- (2) Po uplynutí maximální doby nájmu 5 let dle odst. (1) lze na žádost dosavadních nájemců startovacího bytu tento byt pronajmout na dobu neurčitou jako běžný obecní byt. Podmínkou vyhovění takové žádosti je plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy na pronájem startovacího bytu a z občanského zákoníku, a současně splnění podmínky pro pronájem běžného

obecního bytu dle Čl. 2 stati A. odst. 2 písm. b) Pravidel.

Žádosti nemůže být vyhověno v případě zániku manželství/registrovaného partnerství či v případě, že jeden z nájemců trvale opustil rodinnou domácnost s úmyslem bydlet jinde.

V případě budoucího ukončení nájmu bytu se předáním bytu pronajímateli obnoví charakter bytu startovacího a bude nově pronajat v souladu se Statutem startovacího bytu.

Je v celoměstském zájmu zachování minimálního počtu 170 startovacích bytů v majetku města Brna.

(23) Nájemní smlouva dle odst. (1) 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; Nnesplní-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, a manželé a registrovaní partneři,
- b) 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 5~~ti~~ pracovních dnů ode dne doručení námítky. O námítkách rozhodne Rada města Brna.

- (6) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce **Magistrátu města Brna a na internetových stránkách statutárního města Brna**. Žadatelům na něm bude umožněna účast.
- (7) Losování ~~zajistí příslušný náměstek primátorky v součinnosti s~~ **bude provedeno na zasedání** Komise bydlení **RMB**. 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 všech nájemců se dalším losováním z nevylosovaných žadatelů stanoví pořadí náhradníků pro jimi žádaný byt. 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 žadatelemi 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.~~

## STATUT BYTU PRO OSAMĚLÉ RODIČE S DĚTMI

### Článek 1 Vymezení pojmu

Bytem pro osamělé rodiče s dětmi (dále jen také „bytem pro samoživitele“) je byt v domě v majetku města Brna, který je velikostí vhodný k bydlení samoživitele a příslušníků jeho domácnosti. Samoživitelem se rozumí svobodná, ovdovělá nebo rozvedená osoba (za rozvedenou osobu se pro tyto účely považuje i osoba, která doloží, že byl podán návrh na rozvod manželství a návrh na svěření nezletilého dítěte/děť do její péče), která nežije s druhem a má ve své péči alespoň 1 nezaopatřené dítě mladší 18 let. Samoživitel byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před podáním žádosti, či byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před odchodem na mateřskou nebo rodičovskou dovolenou, a je tedy předpoklad, že si bude schopen nejpozději do uplynutí doby nájmu obstarat vlastním přičiněním jiné bydlení pro sebe a příslušníky své domácnosti.

### Článek 2 Žadatel o byt pro samoživitele

- (1) Žádost o byt pro samoživitele se podává Bytovému odboru MMB na základě nabídky pronájmu bytu pro samoživitele, 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 bytu pro samoživitele, kterými jsou podmínky stanovené v Čl. 2 stať A. odst. 2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.
- (2) Žadatel o byt pro samoživitele splňuje dále tyto podmínky:
  - a) nesdílí domácnost s osobou starší 18 let,
  - b) má ve své péči alespoň 1 nezaopatřené dítě mladší 18 let, s tím, že po skončení povinné školní docházky se do 18. roku věku považuje za nezaopatřené dítě také dítě, které je vedeno v evidenci krajské pobočky Úřadu práce jako uchazeč o zaměstnání a nemá nárok na podporu v nezaměstnanosti nebo podporu při rekvalifikaci. Za nezaopatřené dítě nelze však považovat dítě, které je poživatelem invalidního důchodu z důchodového pojištění pro invaliditu třetího stupně,
  - c) byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před podáním žádosti, či byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před odchodem na mateřskou nebo rodičovskou dovolenou,
  - d) čistý měsíční příjem domácnosti samoživitele dosahuje maximálně 1,2násobku průměrné hrubé mzdy v ČR, vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok, když u žadatelů na mateřské nebo rodičovské dovolené se hodnotí období 12 kalendářních měsíců před datem odchodu na tuto dovolenou, u ostatních žadatelů období 3 kalendářních měsíců před podáním žádosti,
  - e) žadatel nebyl nájemcem bytu pro samoživitele v Brně.
- (3) Výše příjmu se dokládá u podnikatelů daňovým přiznáním, včetně přehledů jejich sociálního a zdravotního pojištění za toto období, u ostatních žadatelů potvrzením o zdanitelných čistých příjmech. Do příjmu domácnosti žadatele se započítávají i obdržené dávky státní sociální podpory (mimo dávek poskytnutých z důvodu zdravotního stavu, dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, příspěvek na péči, a dle zákona č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením, ve znění pozdějších předpisů, příspěvek na mobilitu), jejichž výši je také žadatel povinen doložit ke své žádosti. Výživné bude do příjmů domácnosti žadatele započítáno ve výši, v jaké bylo skutečně vyplaceno. Výši

obdrženého výživného je žadatel povinen prokázat doložením písemné dohody rodičů, příp. doložením rozhodnutí soudu; pokud druhý rodič dítěte stanovené (dohodnuté) výživné neplatí, doloží žadatel potvrzení orgánu činného v trestním řízení, že tuto skutečnost nahlásil, příp. že vymáhá splnění vyživovací povinnosti u příslušného orgánu/soudu.

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

- (1) Nájemní smlouva s žadatelem bude uzavřena na dobu určitou 3 let. Rada města Brna může rozhodnout o prodloužení nájmu o další 2 roky na základě žádosti nájemce a za plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a občanského zákoníku. Nájem nebude prodloužen v případě nesplnění podmínek stanovených v Čl. 2 stať A. odst. 2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, nebo nesplnění podmínek stanovených v čl. 2 odst. 2 písm. a) a b) Statutu bytu pro samoživitele (Přílohy č. 3 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna). Výše nájemného u nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být s účinností od 1. 7. 2023 nižší než 85 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) závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti pořízeného na náklady města,
  - d) závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu sebe a dětí v jeho péči na adresu pronajatého bytu pro samoživitele do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; Nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy na byt pro samoživitele nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen 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 „Byt pro samoživitele“. V žádosti žadatel uvede elektronickou adresu pro doručování prostřednictvím veřejné datové sítě (datová schránka, e-mail). Žadatel podáním žádosti o účast ve výběrovém řízení souhlasí s podmínkami upravenými tímto Statutem. Bude-li výběrové řízení vyhlášeno na více bytů současně, uvede žadatel, o který byt má zájem, přičemž jednou žádostí může požádat i o více bytů.  
Losování bude provedeno z přihlášených žadatelů na každý byt samostatně.



- (4) Bytový odbor MMB provede otevření obálek, provede kontrolu všech náležitostí a úplnosti podaných žádostí, případně vyzve žadatele k doplnění žádosti a sepiše 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 doručenou dnem jejího odeslání Bytovým odborem MMB. Proti vyřazení může žadatel podat do 5<sup>ti</sup> pracovních dnů ode dne doručení námítky. O námitkách rozhodne Rada města Brna.
- (6) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce **Magistrátu města Brna a na internetových stránkách statutárního města Brna**. Žadatelům na něm bude umožněna účast.
- (7) Losování ~~zajistí příslušný náměstek primátorky v součinnosti s~~ **bude provedeno na zasedání** Komise bydlení **RMB**. Jména žadatelů budou vložena do schránky a pro každý byt bude vylosován nájemce z řad žadatelů. Tento vylosovaný nájemce bude vyřazen z losování o další byty, na které byl přihlášen. Po vylosování všech nájemců se dalším losováním z nevylosovaných žadatelů stanoví pořadí náhradníků pro jimi žádaný byt. Z losování bude pořízen obrazový a zvukový záznam.
- (8) Nevylosovaným žadatelům budou jejich žádosti vráceny.
- (9) O uzavření nájemních smluv k bytům pro samoživitele 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 byt pro samoživitele 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 bytů pro samoživitele za podmínek daných tímto Statutem může ve svěřeném majetku rozhodnout městská část.

**STATUT DOSTUPNÉHO BYDLENÍ PRO SENIORY**

**Článek 1**

**Vymezení pojmu**

Dostupným bytem pro seniory je byt v domě v majetku města Brna, který je s ohledem na velikost a stavebně technický stav určený k bydlení seniorů – jednotlivce nebo páru. Seniořem se rozumí poživatel starobního důchodu, který splňuje další podmínky stanovené tímto Statutem.

**Článek 2**

**Žadatel o byt pro seniory**

(1) Žádost se podává Bytovému odboru MMB. Orgán města, příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem bytu, kterými jsou podmínky stanovené v Čl. 2 státi A. odst. 2 písm. b) - c) Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.

(2) Žadatel (i jeho partner) splňuje dále tyto podmínky:

a) je poživatелеm starobního důchodu,

b) má trvalý pobyt na území města Brna.

**Článek 3**

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

(1) Nájemní smlouva s žadatelem bude uzavřena na dobu určitou 2 let, s opakovanou možností prodloužení nájmu o další 2 roky na základě žádosti nájemce a za plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a občanského zákoníku. Nájem nebude prodloužen v případě nesplnění podmínek stanovených v Čl. 2 státi A. odst. 2 písm. b) Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, nebo nesplnění podmínek stanovených v čl. 2 odst. 2 Statutu dostupného bydlení pro seniory (Přílohy č. 4 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna). Nájemní smlouva bude s žadatelem uzavřena na dobu neurčitou v případě, že tento žadatel uvolní v souvislosti s žádostí o byt pro seniory obecní byt pronajatý na dobu neurčitou. Výše nájemného u nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být nižší než 85 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 podnájemní smlouvě,

b) ujednání, že další osoby do společné domácnosti, s výjimkou osob blízkých, je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,

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

#### **Článek 4** **Kritéria a pořadník**

- (1) Rada města Brna určuje kritéria pro stanovení pořadí v seznamu žadatelů o byt pro seniory. Kritéria musí být transparentní, předvídatelná, v souladu s právními předpisy a nesmí zvýhodňovat žadatele o byt, který poskytne městu dar.
- (2) Rada města Brna schvaluje sestavený pořadník žadatelů o byt pro seniory, který se pravidelně aktualizuje, minimálně jednou za rok.

#### **Článek 5** **Přechodná ustanovení**

- (1) Žadatelé, kteří byli dosud zařazeni do pořadníku žadatelů o byt zvláštního určení – byt v domě s pečovatelskou službou, budou nově zařazeni do pořadníku žadatelů o byt pro seniory, i pokud by nespĺňovali některou z nově stanovených podmínek dle čl. 2 Statutu dostupného bydlení pro seniory, který tvoří přílohu č. 4 těchto Pravidel.
- (2) Byty, které byly dosud pronajímány jako byty zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou, budou při skončení nájmu pronajímány jako byty pro seniory.

## 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“, ve znění změn schválených zasedáními Zastupitelstva města Brna Z7/41. dne 4. 9. 2018 pod bodem 339 (ZM7/4335), Z8/18. dne 16. 6. 2020, bod 99, Z8/21. dne 10. 11. 2020, bod 90, Z8/23. dne 19. 1. 2021, bod 32, Z8/25. dne 23. 3. 2021, bod 55, Z8/31. dne 7. 9. 2021, bod 87, Z8/39. dne 21. 6. 2022, bod 131, Z9/07. dne 16. 5. 2023, bod 61, Z9/... dne ... 2023, bod ...

### 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 bezbariérového, dostupného bytu pro seniory, bytu sociálního, startovacího a pro osamělé rodiče s dětmi. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje městská část.
- (2) **Byty bezbariérové** – byty zvláštního určení, kde žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (3) **Dostupné byty pro seniory** – žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem dostupného bydlení pro seniory, který tvoří přílohu č. 4 těchto Pravidel.
- (4) **Byty v celoměstském zájmu** – žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (5) **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 prostopupné. 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.
- (6) **Startovací byty** – byty pro žadatele do 40 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.
- (7) **Byty pro osamělé rodiče s dětmi** – byty pro vymezený okruh žadatelů, kteří mají ve své péči alespoň 1 nezaopatřené dítě mladší 18 let, s vymezenými příjmy. O nájmu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, pokud určila tento charakter bytu. Hospodaření je upraveno Statutem bytu pro osamělé rodiče s dětmi, který tvoří přílohu č. 3 těchto Pravidel.
- (8) **Sdílené bydlení** – byty pro vymezené skupiny žadatelů. Podmínky provozování stanoví pro konkrétní případ město, ve svěřeném majetku městská část.
- (9) **Služební byty** – byty, jejichž nájem je vázán na výkon prací, zejména domovnických prací. O nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.
- (10) **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, s výjimkou dle Čl. 14 Pravidel.
- (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 bezbariérové**

- (1) Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o bezbariérový 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, anebo není nájemcem bytu na dobu neurčitou, nebo je nájemcem bytu, který je pro něj vzhledem ke zdravotnímu stavu nevyhovující, nebo nabídne uvolnění stávajícího obecního bytu, řešení doporučí vzhledem ke 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, s výjimkou dle Čl. 14 Pravidel,
  - d) zdravotní stav žadatele nebo nezletilého dítěte, které má žadatel v péči, musí vyžadovat dle vyjádření lékaře bydlení v bezbariérovém bytě (má pohybové postižení vyžadující používání zdravotních pomůcek či zrakové postižení).
- (2) Nájemní smlouvu na pronájem bezbariérového bytu lze uzavřít i s osobou, která není žadatelem, zapsaným v seznamu žadatelů, je-li zdravotně postižená nebo starší 70 let věku a užívá-li bezbariérový byt 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. Dostupné byty pro seniory**

Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o byt pro seniory, zda žadatel splňuje podmínky dle čl. 2 Statutu dostupného bydlení pro seniory, který tvoří přílohu č. 4 těchto Pravidel.

#### **D. 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.

#### **E. 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.

#### **F. 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 bezbariérového bytu, dostupného bytu pro seniory a sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory,
  - žadatel uvedl nepravdivé údaje,
  - žadatel neposkytl dostatečnou součinnost potřebnou pro posouzení žádosti o byt; neposkytnutím součinnosti se rozumí zejména nedodání podkladů nezbytných pro posouzení, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem bytu, odmítnutí sociálního šetření, je-li vyžadováno, neoznámení změny v rozhodných skutečnostech nebo nedoložení aktuálních kontaktních údajů,
  - nastaly skutečnosti, pro které by mu nemohl být pronajat byt,
  - nepřijme bez vážných důvodů byt, nebo neuzavře nájemní smlouvu, s výjimkou žadatele o bezbariérový byt a o dostupný byt pro seniory, 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, s výjimkou nájemce bytu pro osamělé rodiče s dětmi a nájemců startovacího bytu.

- (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 podpory, o bezbariérový byt a o dostupný byt pro seniory, 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 bezbariérových bytů, dostupných bytů pro seniory, bytů sociálních, startovacích, pro osamělé rodiče s dětmi, prostupných a ve sdíleném bydlení, nesmí být s účinností od 1. 7. 2023 nižší než 85 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 statí 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, bytů pro osamělé rodiče s dětmi, bytů bezbariérových a dostupných bytů pro seniory. 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 bezbariérového bytu a dostupného bytu pro seniory.
- (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 Zvláštní podmínky pronájmu bytu ukrajinským občanům**

Ukrajinským občanům, kterým byla udělena dočasná ochrana dle zákona č. 65/2022 Sb., o některých opatřeních v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invází vojsk Ruské federace, ve znění pozdějších předpisů, bude po dobu trvání dočasné ochrany umožněn pronájem běžných obecních bytů a bezbariérových bytů v domech v majetku města Brna dle Čl. 2 stati A. a stati B. Pravidel. Nájem bytu bude uzavírán vždy na dobu určitou jednoho roku, s možností opakovaného pronájmu v případě trvání režimu dočasné ochrany dle příslušných právních předpisů České republiky.

## **Článek 15 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 Z8/21. zasedání konaném dne 10. 11. 2020 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/23. zasedání konaném dne 19. 1. 2021 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/25. zasedání konaném dne 23. 3. 2021 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/31. zasedání konaném dne 7. 9. 2021 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/39. zasedání konaném dne 21. 6. 2022 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/07. zasedání konaném dne 16. 5. 2023 nabývají účinnosti dnem jeho schválení, s tím že úprava Článku 5 odst. 5 a 6 přílohy č. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna STATUT SOCIÁLNÍHO BYTU se vztahuje na náklady na opravy sociálního bytu vynaložené po datu účinnosti této úpravy Pravidel dne 16. 5. 2023.

**Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/... zasedání konaném dne ... 2023 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.**

## **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 stanovit a 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) 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. d) bude do seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory zapsán žadatel pobírající dávky hmotné nouze, pokud splňuje podmínky dle písm. a-c).

#### **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. d) 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 s účinností od 1. 7. 2023 nižší než 85 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; Rada města Brna může v odůvodněných případech, kdy nedojde k prodloužení nájemní smlouvy z důvodů na straně nájemce, rozhodnout, že náklady na pořízení notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti k nově uzavírané nájemní smlouvě na žádost nájemce ponese tento nájemce,
  - 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) Město poskytne městské části kompenzaci ve výši 50 % prokázaných mimořádných nákladů na opravu sociálních bytů vynaložených městskou částí na uvedení sociálního bytu do stavu způsobilého užívání. Kompenzace se nevztahuje na náklady spojené s opravami běžného opotřebení bytu. Vynaloženou výši nákladů předkládají městské části městu průběžně, do 30 dnů od dokončení opravy sociálního bytu, s vyčíslením požadované kompenzace.
- (6) Kompenzace dle odst. (4) a (5) 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 prodloužovat, pokud
- nájemce řádně plní povinnosti vyplývající z nájmu sociálního bytu,
  - nájemce splňuje podmínku dle čl. 3 odst. 1 písm. c), d) tohoto Statutu.
- Nesplňuje-li nájemce podmínku o výši příjmů dle čl. 3 odst. 1 písm. d) 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; podkladem pro posouzení žádosti je sociální šetření provedené Kontaktním místem pro bydlení v Brně, Bytový odbor 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.

## **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 nejspíše 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) Žadateli 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 40 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, včetně přehledů jejich sociálního a zdravotního pojištění za toto období, u ostatních žadatelů potvrzením o čistých příjmech za předchozí kalendářní rok, popřípadě potvrzením čistých 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 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 zániku manželství/registrovaného partnerství či v případě, že jeden z nájemců trvale opustil rodinnou domácnost s úmyslem bydlet jinde. Výše nájemného u nájemních smluv nesmí být s účinností od 1. 7. 2023 nižší než 85 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. Nájemné se při uzavření dodatku o prodloužení nájemní smlouvy o 2 roky zvyšuje o 100 %.
- (2) Po uplynutí maximální doby nájmu 5 let dle odst. (1) lze na žádost dosavadních nájemců startovacího bytu tento byt pronajmout na dobu neurčitou jako běžný obecní byt. Podmínkou vyhovění takové žádosti je plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy na pronájem startovacího bytu a z občanského zákoníku, a současně splnění podmínky pro pronájem běžného obecního bytu dle Čl. 2 stať A. odst. 2 písm. b) Pravidel.



Žádosti nemůže být vyhověno v případě zániku manželství/registrovaného partnerství či v případě, že jeden z nájemců trvale opustil rodinnou domácnost s úmyslem bydlet jinde.

V případě budoucího ukončení nájmu bytu se předáním bytu pronajímateli obnoví charakter bytu startovacího a bude nově pronajat v souladu se Statutem startovacího bytu.

Je v celoměstském zájmu zachování minimálního počtu 170 startovacích bytů v majetku města Brna.

(3) Nájemní smlouva dle odst. (1) 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, a manželé a registrovaní partneři,
- b) 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 5 pracovních dnů ode dne doručení námítky. O námítkách rozhodne Rada města Brna.
- (6) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce Magistrátu města Brna a na

internetových stránkách statutárního města Brna. Žadatelům na něm bude umožněna účast.

- (7) Losování bude provedeno na zasedání Komise bydlení RMB. 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 všech nájemců se dalším losováním z nevylosovaných žadatelů stanoví pořadí náhradníků pro jimi žádaný byt. 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.
- (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.

## **STATUT BYTU PRO OSAMĚLÉ RODIČE S DĚTMI**

### **Článek 1 Vymezení pojmu**

Bytem pro osamělé rodiče s dětmi (dále jen také „bytem pro samoživitele“) je byt v domě v majetku města Brna, který je velikostí vhodný k bydlení samoživitele a příslušníků jeho domácnosti. Samoživitelem se rozumí svobodná, ovdovělá nebo rozvedená osoba (za rozvedenou osobu se pro tyto účely považuje i osoba, která doloží, že byl podán návrh na rozvod manželství a návrh na svěření nezletilého dítěte/děťí do její péče), která nežije s druhem a má ve své péči alespoň 1 nezaopatřené dítě mladší 18 let. Samoživitel byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před podáním žádosti, či byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před odchodem na mateřskou nebo rodičovskou dovolenou, a je tedy předpoklad, že si bude schopen nejpozději do uplynutí doby nájmu obstarat vlastním přičiněním jiné bydlení pro sebe a příslušníky své domácnosti.

### **Článek 2 Žadatel o byt pro samoživitele**

- (1) Žádost o byt pro samoživitele se podává Bytovému odboru MMB na základě nabídky pronájmu bytu pro samoživitele, 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 bytu pro samoživitele, kterými jsou podmínky stanovené v Čl. 2 stať A. odst. 2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.
- (2) Žadatel o byt pro samoživitele splňuje dále tyto podmínky:
  - a) nesdílí domácnost s osobou starší 18 let,
  - b) má ve své péči alespoň 1 nezaopatřené dítě mladší 18 let, s tím, že po skončení povinné školní docházky se do 18. roku věku považuje za nezaopatřené dítě také dítě, které je vedeno v evidenci krajské pobočky Úřadu práce jako uchazeč o zaměstnání a nemá nárok na podporu v nezaměstnanosti nebo podporu při rekvalifikaci. Za nezaopatřené dítě nelze však považovat dítě, které je poživitelem invalidního důchodu z důchodového pojištění pro invaliditu třetího stupně,
  - c) byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před podáním žádosti, či byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před odchodem na mateřskou nebo rodičovskou dovolenou,
  - d) čistý měsíční příjem domácnosti samoživitele dosahuje maximálně 1,2násobku průměrné hrubé mzdy v ČR, vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok, když u žadatelů na mateřské nebo rodičovské dovolené se hodnotí období 12 kalendářních měsíců před datem odchodu na tuto dovolenou, u ostatních žadatelů období 3 kalendářních měsíců před podáním žádosti,
  - e) žadatel nebyl nájemcem bytu pro samoživitele v Brně.
- (3) Výše příjmu se dokládá u podnikatelů daňovým přiznáním, včetně přehledů jejich sociálního a zdravotního pojištění za toto období, u ostatních žadatelů potvrzením o čistých příjmech. Do příjmu domácnosti žadatele se započítávají i obdržené dávky státní sociální podpory (mimo dávek poskytnutých z důvodu zdravotního stavu, dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, příspěvek na péči, a dle zákona č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením, ve znění pozdějších předpisů, příspěvek na mobilitu), jejichž výši je také žadatel povinen doložit ke své žádosti. Výživné bude do příjmů domácnosti žadatele započítáno ve výši, v jaké bylo skutečně vyplaceno. Výši obdrženého

výživného je žadatel povinen prokázat doložením písemné dohody rodičů, příp. doložením rozhodnutí soudu; pokud druhý rodič dítěte stanovené (dohodnuté) výživné neplatí, doloží žadatel potvrzení orgánu činného v trestním řízení, že tuto skutečnost nahlásil, příp. že vymáhá splnění vyživovací povinnosti u příslušného orgánu/soudu.

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

- (1) Nájemní smlouva s žadatelem bude uzavřena na dobu určitou 3 let. Rada města Brna může rozhodnout o prodloužení nájmu o další 2 roky na základě žádosti nájemce a za plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a občanského zákoníku. Nájem nebude prodloužen v případě nesplnění podmínek stanovených v Čl. 2 stať A. odst. 2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, nebo nesplnění podmínek stanovených v čl. 2 odst. 2 písm. a) a b) Statutu bytu pro samoživitele (Přílohy č. 3 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna). Výše nájemného u nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být s účinností od 1. 7. 2023 nižší než 85 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) závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti pořízeného na náklady města,
  - d) závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu sebe a dětí v jeho péči na adresu pronajatého bytu pro samoživitele do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; Nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy na byt pro samoživitele nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen 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 „Byt pro samoživitele“. V žádosti žadatel uvede elektronickou adresu pro doručování prostřednictvím veřejné datové sítě (datová schránka, e-mail). Žadatel podáním žádosti o účast ve výběrovém řízení souhlasí s podmínkami upravenými tímto Statutem. Bude-li výběrové řízení vyhlášeno na více bytů současně, uvede žadatel, o který byt má zájem, přičemž jednou žádostí může požádat i o více bytů.  
Losování bude provedeno z přihlášených žadatelů na každý byt samostatně.

- (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 doručenou dnem jejího odeslání Bytovým odborem MMB. Proti vyřazení může žadatel podat do 5 pracovních dnů ode dne doručení námitky. O námitkách rozhodne Rada města Brna.
- (6) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce Magistrátu města Brna a na internetových stránkách statutárního města Brna. Žadatelům na něm bude umožněna účast.
- (7) Losování bude provedeno na zasedání Komise bydlení RMB. Jména žadatelů budou vložena do schránky a pro každý byt bude vylosován nájemce z řad žadatelů. Tento vylosovaný nájemce bude vyřazen z losování o další byty, na které byl přihlášen. Po vylosování všech nájemců se dalším losováním z nevylosovaných žadatelů stanoví pořadí náhradníků pro jimi žádaný byt. Z losování bude pořízen obrazový a zvukový záznam.
- (8) Nevylosovaným žadatelům budou jejich žádosti vráceny.
- (9) O uzavření nájemních smluv k bytům pro samoživitele 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 byt pro samoživitele 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 bytů pro samoživitele za podmínek daných tímto Statutem může ve svěřeném majetku rozhodnout městská část.

## **STATUT DOSTUPNÉHO BYDLENÍ PRO SENIORY**

### **Článek 1 Vymezení pojmu**

Dostupným bytem pro seniory je byt v domě v majetku města Brna, který je s ohledem na velikost a stavebně technický stav určený k bydlení seniorů – jednotlivce nebo páru. Seniorek se rozumí poživatel starobního důchodu, který splňuje další podmínky stanovené tímto Statutem.

### **Článek 2 Žadatel o byt pro seniory**

- (1) Žádost se podává Bytovému odboru MMB. Orgán města, příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem bytu, kterými jsou podmínky stanovené v Čl. 2 státi A. odst. 2 písm. b) - c) Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.
- (2) Žadatel (i jeho partner) splňuje dále tyto podmínky:
  - a) je poživatelem starobního důchodu,
  - b) má trvalý pobyt na území města Brna.

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

- (1) Nájemní smlouva s žadatelem bude uzavřena na dobu určitou 2 let, s opakovanou možností prodloužení nájmu o další 2 roky na základě žádosti nájemce a za plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a občanského zákoníku. Nájem nebude prodloužen v případě nesplnění podmínek stanovených v Čl. 2 státi A. odst. 2 písm. b) Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, nebo nesplnění podmínek stanovených v čl. 2 odst. 2 Statutu dostupného bydlení pro seniory (Přílohy č. 4 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna). Nájemní smlouva bude s žadatelem uzavřena na dobu neurčitou v případě, že tento žadatel uvolní v souvislosti s žádostí o byt pro seniory obecní byt pronajatý na dobu neurčitou. Výše nájemného u nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být nižší než 85 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 podnájemní smlouvě,
  - b) ujednání, že další osoby do společné domácnosti, s výjimkou osob blízkých, je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,
  - c) závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu na adresu pronajatého bytu pro seniory do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy na byt pro seniory nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.

#### **Článek 4 Kritéria a pořadník**

- (1) Rada města Brna určuje kritéria pro stanovení pořadí v seznamu žadatelů o byt pro seniory. Kritéria musí být transparentní, předvídatelná, v souladu s právními předpisy a nesmí zvýhodňovat žadatele o byt, který poskytne městu dar.
- (2) Rada města Brna schvaluje sestavený pořadník žadatelů o byt pro seniory, který se pravidelně aktualizuje, minimálně jednou za rok.

#### **Článek 5 Přechodná ustanovení**

- (1) Žadatelé, kteří byli dosud zařazeni do pořadníku žadatelů o byt zvláštního určení – byt v domě s pečovatelskou službou, budou nově zařazeni do pořadníku žadatelů o byt pro seniory, i pokud by nespĺňovali některou z nově stanovených podmínek dle čl. 2 Statutu dostupného bydlení pro seniory, který tvoří přílohu č. 4 těchto Pravidel.
- (2) Byty, které byly dosud pronajímány jako byty zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou, budou při skončení nájmu pronajímány jako byty pro seniory.