

Pravidla

pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady

Zastupitelstvo města Brna na svém Z5/ 035. zasedání konaném dne 22.6.2010 schválilo změny a doplňky Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady schválených Zastupitelstvem města Brna na Z4/031. zasedání konaném dne 24. 1. 2006 a vyhlásilo toto úplné znění Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen města) a podmínek zajišťování bytové náhrady.

Článek 1 Žádost o byt

(1) Městská část vede seznam žadatelů o byt. Do seznamu zapíše žadatele, který splňuje tyto předpoklady:

- a) je zletilý,
- b) žadatel ani jeho manžel(ka) v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat anebo nejsou nájemci bytu na dobu neurčitou, nebo je nájemcem bytu v majetku města Brna, který je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele, jeho manžela/manželky nebo jeho nezletilých dětí nevyhovující, a nabídne městské části, u níž o byt žádá a která je pronajímatelem žadatelem užívaného bytu, jeho uvolnění,
- c) on ani jeho manžel(ka) nepodal žádost o byt u jiné městské části,
- d) pobývá na území ČR v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců.

(2) Město vede seznam žadatelů o byt zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové). Do seznamu zapíše žadatele, který splňuje tyto podmínky:

- a) je zletilý,
- b) žadatel ani jeho manžel(ka) v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat anebo nejsou nájemci 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,
- c) řešení doporučí vzhledem k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele sociální odbor městské části,
- d) pobývá na území ČR v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců.

(3) Do seznamu žadatelů o byt a o byt zvláštního určení nebude zapsán žadatel:

a) který protiprávně užívá byt či nebytový prostor k bydlení. O protiprávní užívání bytu nejde, užívá-li byt dosavadní nájemce a členové jeho domácnosti na základě práva na bydlení, tzn. od skončení nájemního poměru do zajištění bytové náhrady,

b) který v dosud užívaném bytě neplatí nájemné, hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky nájemní smlouvy nebo který se uvedených skutků dopustil v uplynulých pěti letech předcházejících podání žádosti o byt nebo po dobu evidence této žádosti s výjimkou žadatele, který dluh na nájemném a za služby spojené s nájmem bytu včetně poplatků z prodlení podle potvrzení pronajímatele dobrovolně uhradil před podáním žádosti o byt, žadateli nebyl nájem bytu z tohoto důvodu vypovězen a dluh netrval po dobu delší než 6 měsíců ,

c) který v průběhu 5 let před podáním žádosti o byt

- jako nájemce obecního bytu na dobu neurčitou byt směnil za jiný byt než obecní a jeho nájem ukončil
- jako nájemce bytu neplatil nájemné, hrubě porušoval dobré mravy či jinak závažně porušoval nájemní smlouvu a nájem bytu mu proto zanikl výpovědí .

(4) Do seznamu žadatelů o byt zvláštního určení - byt v domě s pečovatelskou službou- nebude zapsán žadatel, jehož zdravotní stav neumožňuje bydlení v domě s pečovatelskou službou a který není poživitelem starobního důchodu, nebo který není poživitelem invalidního důchodu starším 60ti let.

(5) Do seznamu žadatelů o byt zvláštního určení – bezbarierový nebude zapsán žadatel, jehož zdravotní stav neodůvodňuje bydlení v bezbariérovém bytě- nemá pohybové či zrakové postižení.

(6) Žádost se podává na předtištěném formuláři městské části, kterou si žadatel zvolí. Žadatel pravdivě vyplní všechny údaje. Jejich změnu žadatel písemně oznamuje městské části bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

(7) Žadatel každoročně k 30. 11. písemně oznamuje městské části, zda na žádosti o byt trvá. Toto nemusí učinit v roce, v němž žádost o byt podal.

(8) Městská část oznámí žadateli do 30 dnů po obdržení žádosti, zda byl do seznamu zapsán, případně z jakého důvodu nebude jeho žádost evidována.

(9) Uvede-li žadatel nepravdivé údaje, neoznámí-li změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt, neoznámí-li v termínu, že na žádosti o byt trvá nebo nastanou-li skutečnosti uvedené v čl. 1 odst. (3) a čl. 5 odst. (2), bude ze seznamu bez zbytečného odkladu vyřazen.

(10) Městská část vyrozumí žadatele o důvodech vyřazení ze seznamu žadatelů.

Článek 2 Výběr žadatelů

(1) Výběr žadatelů provádí městská část podle kritérií a způsobem určeným městskou částí. Kritéria musí mít písemnou formu a musí být schválena zastupitelstvem městské části. Městská část je povinna zaslat kritéria městu na vědomí do 10 dnů po jejich schválení zastupitelstvem městské části. Městská část je povinna zveřejnit na webových stránkách městské části Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady, kriteria a způsob pro výběr žadatelů a pořadí žadatelů, pokud je sestavováno.

- (2) Podání žádosti o sociální byt nemůže být důvodem pro vyloučení žadatele z výběru prováděného městskou částí podle kritérií a způsobem určeným městskou částí.
- (3) Trvalé bydliště v jiné městské části Brna nesmí být kritériem při výběru žadatele.
- (4) Podle možností může městská část kdykoliv řešit bytovou situaci žadatelů ve výjimečně tíživé sociální situaci na doporučení Odboru sociální péče, zejména žadatelů přicházejících ze zařízení sociální péče nebo azylových domů .

Článek 3 Bytové náhrady

Pro evidenci a řešení žadatelů o bytovou náhradu se přiměřeně použije ust. Čl. 1 a 2 těchto Pravidel.

Městská část určí pořadí žádostí o bytovou náhradu podle kritérií. Podle místních podmínek přednostně zajišťuje bytové náhrady v případě výpovědi nájmu bytu z důvodu uvedených v § 711a odst. 1 písm. a), c), d) občanského zákoníku, a to ve smyslu soudního rozhodnutí.

Článek 4 Bytové náhrady na základě rozhodnutí stavebního úřadu

- (1) Městské části zajišťují náhradní byt, náhradní ubytování nebo přístřeší nájemcům obecních bytů, kteří jsou povinni je vyklidit na základě rozhodnutí stavebního úřadu.
- (2) Nájemcům bytů v domech jiné právnické či fyzické osoby může zajistit městská část bytovou náhradu pouze na dobu určitou, do skončení oprav stávajícího bytu, nemůže-li pronajímatel zajistit bytovou náhradu sám. O poskytnutí bytové náhrady uzavře s touto jinou právnickou či fyzickou osobou smlouvu, v níž bude uvolnění bytu po uplynutí doby užívání zajištěno smluvní pokutou.
- (3) Místně příslušná je městská část, v jejímž obvodu se nachází byt, který má být vyklizen.

Článek 5 Uvolněné byty

- (1) Městská část ohlásí městu volný byt nejpozději do 15 dnů po ohlášení správcem. Neurčí-li město nejpozději do 30 dnů po obdržení ohlášení volného bytu městské části budoucího nájemce, rozhodne o pronájmu bytu městská část. Město má právo z důvodů hodných zvláštního zřetele (v celoměstském zájmu) obsadit nejvýše 20 % bytů uvolněných v dané městské části v příslušném kalendářním roce.
- (2) Nepřijme-li žadatel bez vážných důvodů nabízený byt, bude z evidence žadatelů o byt vyřazen.

(3) Maximální výši nájemného pro nově pronajímané byty stanoví město.

Článek 6 Služební byty ozbrojených složek

Služební byty ozbrojených složek pronajímá městská část na návrh příslušného orgánu ozbrojených složek.

Článek 7 Služební domovnické byty

(1) Charakter služebního domovnického bytu určí nebo zruší městská část.

(2) Služební domovnické byty budou pronajímány městskou částí, a to výhradně se závazkem výkonu domovnických prací, na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku. Doba, na niž je sjednán výkon domovnických prací a doba nájmu musí být shodné.

Článek 8 Byty poskytované v celoměstském zájmu

(1) Žadatele o byt v celoměstském zájmu eviduje město. O pronájmu bytu v celoměstském zájmu rozhoduje Rada města Brna.

(2) Rada města Brna může rozhodnout o pronájmu bytu v celoměstském zájmu:

- a) vedoucím pracovníkům ministerstev, centrálních úřadů, jejichž pracoviště se nachází na území města Brna, a vedoucím pracovníkům Magistrátu města Brna,
- b) soudům všech stupňů na území města Brna,
- e) státním zastupitelstvím všech stupňů na území města Brna
- d) vybraným školským, zdravotnickým a kulturním zařízením, jejichž pracovníci významným způsobem přispívají k ekonomickému, kulturnímu a sociálnímu rozvoji města Brna,
- e) pracovníkům ostatních školských, zdravotnických či kulturních zařízení, kteří významným způsobem přispívají k ekonomickému, kulturnímu a sociálnímu rozvoji města Brna, pokud těmto zařízením nebyl městem pronajat byt,
- f) významným sportovcům, kteří svými sportovními výkony přispěli k mezinárodní prezentaci města Brna,
- g) osobám vyklízejícím byt pro potřeby města Brna,
- h) osobám vyklízejícím byt na základě rozhodnutí stavebního úřadu, hrozí-li přitom bezprostředně ohrožení zdraví a života osob a místně příslušné městské části nebyl svěřen obecní bytový fond nebo dojde-li ke zničení či poškození domu či bytu živelní pohromou,
- i) osobám, které ukončily svůj pobyt v dětském domově a v zařízení pro poskytování pěstounské péče,
- j) vybraným institucím poskytujícím sociálně integrační služby pro chráněné bydlení jejich klientů,
- k) žadatelům o sociální byt,
- l) žadatelům o startovací byt.

Článek 9 Sociální byty

- (1) Sociálním bytem je byt určený pro bydlení osob s nízkými příjmy. Charakter sociálního bytu určí město .
- (2) Hospodaření se sociálními byty je upraveno statutem, který tvoří přílohu č.1 těchto Pravidel .

Článek 10 Startovací byty

- (1) Startovacím bytem je byt vybudovaný či zrekonstruovaný po 1.1.2010 určený pro bydlení mladých manželů do 35 let s vymezenými příjmy. Charakter startovacího bytu určí město.
- (2) Hospodaření se startovacími byty je upraveno statutem, který tvoří přílohu č.2 těchto Pravidel.

Článek 11 Slučování a rozdělování bytů

- (1) Městská část může vydat souhlas ke sloučení bytů nájemci pouze ve výjimečných případech a při splnění všech těchto podmínek:
 - a) nezajišťuje-li dosavadní byt lidsky důstojné ubytování nájemce a příslušníků jeho domácnosti vzhledem k velikosti a vybavení,
 - b) je-li předmětem sloučení byt zařazený podle dřívějších předpisů do III. Nebo IV. kategorie,
 - c) bude-li sloučení provedeno vlastním nákladem nájemce.
- (2) Jde-li o administrativně rozdělený byt, může být dán souhlas ke sloučení pouze v tom případě, nezajišťuje-li dosavadní byt prostorově lidsky důstojné bydlení nájemce a příslušníků jeho domácnosti.
- (3) Městská část může vydat souhlas k rozdělení bytu pouze ve výjimečných případech, a to pouze za podmínky, že nedojde ke zhoršení kvality bytu.

Článek 12 Podnájem bytu nebo jeho části

- (1) Souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu může udělit městská část pouze tehdy, nemůže-li nájemce ze závažných důvodů byt po delší dobu užívat a sjedná-li smlouvu o podnájmu na dobu určitou.
- (2) Souhlas ke smlouvě o podnájmu části bytu může udělit městská část na dobu určitou, je-li v bytě zajištěno lidsky důstojné bydlení nájemce, příslušníků jeho domácnosti a podnájemce a existují-li na straně nájemce závažné důvody.
- (3) Souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu či části bytu v domě zvláštního určení může udělit město za předpokladu souhlasu Odboru sociální péče Magistrátu města Brna.

- (4) Souhlas k podnájmu město nebo městská část neudělí, pokud cena sjednaná za podnájem bude vyšší než nájemné z bytu a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu, případně než jejich poměrná část při pronájmu části bytu.

Článek 13 Společný nájem

Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může městská část uzavřít pouze za předpokladu, že další osobou přistupující k nájmu bytu jsou jeho zletilé děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, žijí-li s nájemcem alespoň 1 rok ve společné domácnosti a nevlastní-li bytový či rodinný dům, byt nebo nejsou-li nájemci bytu na dobu neurčitou. Je-li osobou přistupující k nájmu bytu vnuk či vnučka nájemce, může být dohoda o společném nájmu bytu uzavřena za předpokladu vedení společné domácnosti těchto osob alespoň po dobu 3 let .

Článek 14 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.
- (2) Městská část vede evidenci domů jí svěřených, bytů a nájemců bytů v těchto domech.
- (3) Městské části mají trvalý přístup do centrální evidence. Před rozhodnutím o vzniku, změně či zániku nájemního vztahu k bytům jsou městské části povinny ověřit potřebné skutečnosti v této evidenci.
- (4) Městské části aktualizují průběžně údaje potřebné k vedení centrální evidence.
- (5) Městská část postupuje městu žádosti o pronájem bytu zvláštního určení.
- (6) Město Brno provádí kontrolu postupu městské části dle těchto Pravidel. Za tím účelem je oprávněno požadovat předložení veškerých dokladů a poskytnutí informací.

Článek 15 Společná ustanovení

V domech, které nebyly svěřeny městským částem, vykonává činnosti uvedené v čl. 7,11,12,13 těchto Pravidel město. Byty v nich uvolněné pronajímá město ve smyslu čl. 8 odst.(2) těchto Pravidel. Neurčí-li město nájemce, pronajme jej žadateli navrženému městskou částí, na jejímž území se uvolněný byt nachází.

STATUT SOCIÁLNÍHO BYTU

Článek 1 Vymezení pojmu

(1) Sociálním bytem je byt v domě v majetku města Brna svěřeném či nesvěřeném městské části, který je určen pro bydlení osob s nízkými příjmy. Sociální byt je dále určen níže uvedenými podmínkami, které se týkají doby nájmu, stanovení výše nájemného a nájemce.

(2) Rozhodnutím Rady města Brna bude stanoven každoročně počet bytů, které budou pronajaty městem jako sociální.

(3) 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. Nebude-li tímto způsobem naplněn počet bytů, které stanovila Rada města Brna, má město možnost určit jako sociální kterýkoliv z bytů se sníženou kvalitou uvolněných v průběhu kalendářního roku v domech svěřených městským částem i v domech nesvěřených, vyhovující podmínkám sociálního bytu a způsobilý k opravám.

(3) Finanční prostředky na nejnutnější opravy těchto bytů budou poskytnuty z Fondu bytové výstavby. 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) Určení bytu jako bytu sociálního může zrušit pouze Rada města Brna.

Článek 2 Žadatel o sociální byt

(1) Žadatel o sociální byt musí splňovat podmínky stanovené v čl. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady.

(2) Žadatelem o sociální byt může být fyzická osoba, která splňuje dále tyto podmínky:

- Průměrný čistý měsíční příjem žadatele v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,4 násobek 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. 0,6 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
 2. 0,8 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
 3. 0,9 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
 4. 1,0 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy přitom platí, že 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.

(3) Žádosti podané před schválením tohoto Statutu budou považovány za žádosti o sociální byt, pokud žadatel do 30.11.2010 sdělí městské části, že žádá o sociální byt a doloží příjmy dle odst.2 tohoto článku.

Článek 3

Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

(1) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 2 let s možností dalšího prodloužení vždy na 2 roky, pro rok 2010 za nájemné ve výši 40,- Kč/m²/měs. Nájemné bude každoročně k 1.7. upravováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

(2) Nájemní smlouvu nelze prodloužit v případě, že 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 .

O prodloužení doby nájmu bytu v ostatních případech rozhodne Rada města Brna.

V případě, že v průběhu trvání nájemního vztahu výše příjmu nájemce a členů jeho domácnosti překročí stanovený limit, bude od 1.8. kalendářního roku či od 1.2. následujícího roku výše nájemného upravena dle z.č. 107/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a Sdělení MMR pro příslušný kalendářní rok a příslušné katastrální území, od 1.1.2013 na úroveň nájemného stanoveného pro příslušné k.ú. městskou částí, případně na úroveň nájemného v místě a čase obvyklého, sníží-li se v době trvání nájemního vztahu příjem nájemce a členů domácnosti na stanovený limit, opět se výše nájemného upraví k těmto výše uvedeným termínům na výši nájemného platného v té době pro sociální byt.

Dobu nájmu může Rada města Brna prodloužit i v případě, že výše příjmu nájemce a členů jeho domácnosti překročí stanovený limit a nebude-li možno poskytnout nájemci v celoměstském zájmu jiný byt. Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu takovému nájemci nebude prodloužena, pokud bez vážných důvodů odmítne byt nabídnutý v celoměstském zájmu.

Článek 4

Další podmínky

(1) Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání o neudělení souhlasu k uzavření dohody o výměně bytu a k podnájemní smlouvě.

(2) Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání , že další osoby do společné domácnosti je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města.

(3) Nájemní smlouva bude obsahovat závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti pořízeného na náklady města.

(4) Nájemní smlouva bude obsahovat povinnost nájemce oznámit městu k 30. 6. a 31. 12. příslušného kalendářního roku výši jeho příjmů a příjmů členů jeho domácnosti.

(5) Nájemní smlouva bude obsahovat závazek nájemce spolupracovat s městskou částí , příp. jí pověřenými subjekty při předcházení vzniku dluhu na nájemném z bytu a při řešení dluhu na nájemném z bytu.

Článek 5 Výběr sociálního bytu

(1) Charakter sociálního bytu určí Rada města Brna na návrh MČ nebo z bytů se sníženou kvalitou ohlášených jako volných městskou částí.

(2) Opravy bytu provede město z prostředků Fondu bytové výstavby , po jejich dokončení vyzve městské části k podání návrhu budoucího nájemce. Po dobu, po kterou bude byt pronajímán jako sociální, poskytne město městské části kompenzaci rozdílu mezi nájemným ze sociálního bytu a maximálním nájemným uplatňovaným MČ za pronájem obecních bytů dle zákona č.107/2006 Sb. a Sdělení MMR č.180/2009 Sb. v daném k.ú. , od 1.1.2013 nájemným stanoveným pro příslušné k.ú. městskou částí, případně na úroveň nájemného v místě a čase obvyklého, ovšem za předpokladu, že opravou bytu z prostředků z FBV nedošlo ke změně charakteru bytu z bytu se sníženou kvalitou na byt standardní. Kompenzace bude poskytnuta z FBV pololetně na základě žádosti MČ vyčíslijící její výši a po schválení Radou města Brna .

Článek 6 Výběr budoucího nájemce bytu

(1) Návrh žadatelů na pronájem konkrétního bytu podají městské části městu.

(2) Výběr žadatelů provádí městská část podle kritérií schválených zastupitelstvem městské části ze žadatelů zařazených v seznamu žadatelů MČ. Počet žadatelů, které může městská část na pronájem konkrétního sociálního bytu navrhnout, se určí z celkového počtu žadatelů o byt evidovaných městskou částí tak, že za každou započatou stovku všech městskou částí evidovaných žadatelů může navrhnout městu 1 žadatele jako budoucího nájemce sociálního bytu.

(3) Město provede výběr ze žadatelů navržených městskými částmi losem a schválí nájemce a podmínky nájemního vztahu.

(4) Komise bydlení Rady města Brna označí pořadovým číslem každou žádost o sociální byt postoupenou městskou částí. Provede přitom kontrolu všech náležitostí a úplnosti podaných žádostí a vyřadí žadatele , kteří nesplnili dané podmínky. O vyřazení a jeho důvodu budou žadatelé a MČ písemně informováni.

(5) Pořadová čísla se jmény žadatelů budou vložena do uzavíratelných schránek a pro každý byt bude vylosován nájemce z řad žadatelů. Po vylosování nájemců se ze stejného osudí dalším losováním stanoví pro každý byt 1. a 2. náhradník.

(6) Návrh budoucího nájemce sociálního bytu bude schvalovat Rada města Brna. Žádosti žadatelů, s nimiž nebude uzavřena nájemní smlouva, vrátí město městské části, která žádost postoupila .

Příloha č.2

STATUT STARTOVACÍHO BYTU

Článek 1 Vymezení pojmu

Startovacím bytem je byt v domě v majetku města Brna nesvěřeném městské části, který byl vybudován či zrekonstruován po 1.1.2010 a který je vzhledem k velikosti určen k bydlení mladých maximálně 4-členných rodin, u nichž je předpoklad, že budou schopny nejpozději do 5 let po uzavření nájemní smlouvy ke startovacímu bytu si obstarat jiné bydlení.

Možné dispozice bytu: 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1

Podlahová plocha bytu: 30 – 60 m²

Článek 2 Žadatel o startovací byt

(1) Žadatel o startovací byt musí splňovat podmínky stanovené v čl. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady.

(2) Žadatelem o startovací byt mohou být manželé, kteří splňují dále tyto podmínky:

- žádný z manželů nedosáhl v den podání žádosti věku 35 let,
- čistý měsíční příjem alespoň jednoho z manželů dosahuje minimálně 0,8 násobek průměrné hrubé mzdy v České republice vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo čtvrtletí kalendářního roku,
- čistý měsíční příjem obou manželů dosahuje maximálně 2,0 násobek průměrné hrubé mzdy v České republice vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo čtvrtletí kalendářního roku,
- každý z manželů má uzavřenu smlouvu o stavebním spoření s cílovou částkou ve výši minimálně 200 000,- Kč/na jednu smlouvu. Smlouva o stavebním spoření může být uzavřena i na jméno dítěte,
- výše příjmu se dokládá u podnikatelů posledním daňovým přiznáním, u ostatních žadatelů potvrzením o zdanitelných příjmech za předchozí rok, popřípadě potvrzením příjmů z předchozích třech měsíců před podáním žádosti. Do tohoto příjmu se nezapočítávají sociální dávky a podpory všech typů.

Článek 3 Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

(1) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 3 let s možností prodloužení pouze o 2 roky a to na žádost žadatele a za podmínky plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a občanského zákoníku. Nájem nebude prodloužen v případě pravomocného rozhodnutí soudu o rozvodu manželství. Celková doba nájmu nesmí přesáhnout lhůtu 5 let.

(2) Nájemné bude stanoveno ve výši 50,- Kč/m²/měs., a bude každoročně k 1. únoru upravováno mírou inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen v prosinci předchozího roku za 12 předcházejících měsíců a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

Článek 4 **Další podmínky**

- (1) Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání o neudělení souhlasu k uzavření dohody o výměně bytu a k podnájemní smlouvě.
- (2) Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání , že další osoby do společné domácnosti je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města.
- (3) Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání o povinnosti složit jednorázovou kaucí ve smyslu § 686 a) odst. 1 až 5 občanského zákoníku ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu.
- (4) Nájemní smlouva bude obsahovat závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.

Článek 5 **Výběrové řízení**

- (1) Výběr mezi žadateli o byt bude proveden losováním za přítomnosti notáře.
- (2) Nabídka volných bytových jednotek 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 a termínu pro prohlídku bytu.
- (3) Žádost o účast ve výběrovém řízení bude podána na BO MMB v zalepené obálce s označením „Startovací byt“. Bude-li výběrové řízení vyhlášeno na více bytů současně, žádost nemůže být podána na konkrétní byt a losování proběhne bez ohledu na velikost jednotlivých bytů dle stanoveného pořadí.
- (4) Komise bydlení Rady města Brna provede otevření obálek, ze kterého bude sepsán „Protokol“. Každý žadatel obdrží pořadové číslo. Komise bydlení provede kontrolu všech náležitostí a úplnosti podaných žádostí a vyřadí žadatele , kteří nesplnili dané podmínky. O vyřazení a jeho důvodu budou žadatelé písemně informováni.
- (5) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce a žadatelé mají možnost být na losování přítomni.
- (6) Pořadová čísla žadatelů budou vložena do uzavíratelných schránek a pro každý byt bude vylosován nájemce z řad žadatelů. Po vylosování nájemců se ze stejného osudí dalším losováním stanoví pro každý byt 1. a 2. náhradník .
- (7) Odmítnutí bytu vylosovaným žadatelem pro jeho prostorovou nedostatečnost před dokončením hlasování není důvodem pro jeho vyloučení z dalšího losování.
- (8) Nevylosovaným žadatelům budou jejich žádosti vráceny.
- (9) Na základě doporučení komise bydlení Rady města Brna rozhodne Rada města Brna o uzavření nájemních smluv ke startovacím bytům s vylosovanými žadateli.

(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, nebo že nejsou úplné, 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) Statutární město Brno si vyhrazuje právo výběrové řízení nebo jeho část zrušit kdykoliv do doby uzavření nájemní smlouvy.