

## **Kritéria pro výběr žadatelů o pronájem běžného obecního bytu v městské části Brno-Bystrc**

### **Zastupitelstva městské části Brno-Bystrc**

úplné znění „Kritérií pro výběr žadatelů o pronájem běžného obecního bytu v městské části Brno-Bystrc“, schválených na 9/... zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Bystrc dne ..... (dále jen „Kritéria“)

Tato „Kritéria“ upravují podle článku 3 „Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“ (dále jen „Pravidla“) ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na 27/29. zasedání, konaném dne 20. 6. 2017 a následných doplněních a úprav textu, postup městské části Brno-Bystrc při evidování a výběru žadatelů o pronájem běžného obecního bytu.

#### **Článek 1**

##### **Postup při pronájmu běžného obecního bytu**

Městská část Brno-Bystrc pronajímá běžné obecní byty:

- 1) žadatelům zařazeným do skupin dle situace žadatele
- 2) žadatelům, kteří se zaváží na základě přistoupení k dluhu uhradit dluh účetně vykázaný na pronajímaném bytě.

Městská část Brno-Bystrc:

1. zveřejní po dobu 30 dnů způsobem v městské části obvyklým, záměr pronajmout běžný obecní byt. Ve zveřejnění záměru rovněž uvede termín pro podání žádosti o pronájem volného běžného obecního bytu,
2. v případě pronájmu běžného obecního bytu, na kterém je účetně vykázán dluh uvede ve zveřejněném záměru, jaká je výše dluhu, k němuž má být takto přistoupeno.
3. v případě pronájmu běžného obecního bytu uvede ve zveřejněném záměru skupinu, ze které si mohou žadatelé podávat své žádosti.
4. v případě zájmu o pronájem zveřejněného bytu si žadatelé ve stanoveném termínu podají žádost o konkrétní zveřejněný běžný obecní byt na předepsaném formuláři. Pokud tak neučiní, nebudou zařazeni do vyhodnocení žádostí o pronájem zveřejněného běžného obecního bytu.

#### **Článek 2**

##### **Pronájem běžného obecního bytu žadatelům zařazeným do skupin dle situace žadatele**

###### **2.1 Rozdělení žadatelů do skupin**

**Skupina 1** – Byty 2+1 a větší (prvních 7 bytů v kalendářním roce)

Žadatel/ka, jeho/její manžel/ka, druh/družka, „pracující“, s trvalým bydlištěm v Brně, kteří mají svěřené do výchovy nezletilé dítě/děti

**Skupina 2** – Byty 1+1 a menší (první 4 byty v kalendářním roce)

Žadatel/ka, jeho/její manžel/ka, druh/družka do 36 let, bezdětní, „pracující“, s trvalým bydlištěm v Brně.

**Skupina 3** – Ostatní (4 byty v kalendářním roce po naplnění skupiny 1 a 2)

Žadatelé, kteří nejsou zařazeni do skupin 1.– 2. Byty 2+1 a větší nelze pronajmout bezdětným žadatelům, kteří nemají svěřené do výchovy nezletilé dítě/děti.

2.2 Pro účely těchto „Kritérií“ je jako „pracující“ posuzován také žadatel/ka (manžel/ka, druh/družka), který studuje prezenční formou studia do 26 let, nebo je v zaměstnaneckém poměru a v současnosti čerpá mateřskou či rodičovskou dovolenou, nebo je ve starobním důchodu či plném invalidním důchodu, anebo u manželů alespoň jeden z nich pracuje v pracovním poměru, nebo je OSVČ.



Pro účely těchto kritérií se jako „pracující“ nepovažuje žadatel/ka (manžel/ka, druh/družka) pracující pouze na dohodu o pracích konaných mimo pracovní poměr (dohoda o provedení práce, dohoda o pracovní činnosti).

2.3 Byt 3+1 a větší nelze pronajmout osamělému rodiči, který má svěřené do výchovy nezletilé dítě, s výjimkou osamělého rodiče, který má svěřeny do výchovy alespoň 2 nezletilé děti.

2.4 Byt nelze pronajmout žadateli, pokud s tímto sdílí společnou domácnost zletilá osoba, která v ČR je nájemcem bytu na dobu neurčitou, vlastní/spoluvlastní bytový či rodinný dům nebo byt, nebo je v její prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud sama neprokáže, že je ze závažných důvodů nemůže užívat. V případě, že je nájemcem běžného obecního bytu může mu městská část pronajmout jiný byt za podmínky uvolnění stávajícího bytu.

2.5 Stanovený počet pronajímaných běžných obecních bytů v jednotlivých skupinách se v kalendářním roce cyklicky opakuje. Začátek cyklu je vždy 1. ledna a konec 31. prosince kalendářního roku.

Jednotlivé skupiny jsou v rámci ročního cyklu naplňovány v pořadí, v jakém se běžné obecní byty vrací městské části. Po naplnění jednotlivých skupin v rámci ročního cyklu jsou další běžné obecní byty automaticky přiděleny skupinám 1 a 2, a to dle velikosti bytu.

Výjimka z tohoto postupu je možná v případě, kdy v rámci cyklu není dostatečný počet vhodných volných běžných obecních bytů určených do jednotlivých skupin.

2.6 Hodnocení žadatelů

- a) podaná žádost o pronájem běžného obecního bytu u MČ Brno-Bystrc před datem zveřejnění záměru + 3 body a za každých 12 měsíců trvání žádosti + 3 body (celkem max. +9 bodů)
- b) za každé nezletilé dítě svěřené do výchovy + 2 body (celkem max. +6 bodů)
- c) žadatel/ka je držitelem platného průkazu ZTP/P nebo ZTP, + 1 bod (celkem max. +1 bod)
- d) žadatel je pracující + 8 bodů
- e) při rovnosti počtu bodů se zohlední délka trvání žádosti o běžný obecní byt u MČ Brno-Bystrc (podací razítko ÚMČ Brno-Bystrc na formuláři žádosti).

2.7 Seznamy žadatelů o běžné obecní byty s bodovým hodnocením dle „Kritérií“ a datem podání žádosti o běžný obecní byt budou veřejně přístupné na internetových stránkách MČ Brno-Bystrc v podobě vyhovující zákonu o ochraně osobních údajů. Seznamy žadatelů jsou zpracovávány a vedeny odborem bytového hospodářství na základě těchto „Kritérií“ s pravidelnou čtvrtletní aktualizací (1.1., 1.4., 1.7., 1.10.)

2.8 Rada MČ Brno-Bystrc schvaluje nájemce a 2 náhradníky dle sestaveného pořadí žadatelů pro pronájem zveřejněného běžného obecního bytu pro danou skupinu.

2.9 Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 2 roků a po uplynutí této doby a splnění všech podmínek /dle článku 4 těchto „Kritérií“/ bude prodloužena na další 2 roky a po uplynutí této doby bude nájemní smlouva dále prodloužena na dobu určitou 10 roků. Po uplynutí této doby může být nájemní smlouva dále prodloužena vždy na dobu určitou 5 roků.

### Článek 3

#### Pronájem běžného obecního bytu, na kterém je účetně vykázán dluh

3.1 Pro účely pronájmu běžného obecního bytu, na kterém je účetně vykázán dluh, se dluhem rozumí dluh na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nedoplatek z vyúčtování



těchto plnění, a úroky a poplatky z prodlení. Dále dluh na nákladech soudního řízení, na nákladech exekuce, na nákladech právního zastoupení a případně na nákladech vynaložených pronajímatelem na vyklizení bytu. Dluhem může být i pohledávka z bezdůvodného obohacení vzniklá v souvislosti s užíváním bytu, popřípadě z titulu náhrady škody způsobené na domě, bytě nebo jeho vybavení.

3.2 Jestliže bude městská část Brno-Bystrc vybírat nájemce pro běžný obecní byt, na kterém je účetně vykázán dluh, uzavře městská část nájemní smlouvu s tím žadatelem, který splňuje podmínky pro zapsání do seznamu žadatelů o běžný obecní byt dle platných „Pravidel“ a který se zaváže takovýto dluh uhradit formou přistoupení k dluhu.

3.3 Hodnocení žadatelů:

- a) žadatel/ka je řádným nájemcem bytu v majetku města Brna na území městské části Brno-Bystrc a nabídne jeho uvolnění + 15 bodů (celkem max. +15 bodů)
- b) podaná žádost o pronájem běžného obecního bytu u MČ Brno-Bystrc před datem zveřejnění záměru + 3 body a za každých 12 měsíců trvání žádosti + 3 body (celkem max. +9 bodů)
- c) za každé nezletilé dítě svěřené do výchovy + 2 body (celkem max. +6 bodů)
- d) žadatel/ka je držitelem platného průkazu ZTP/P nebo ZTP, + 1 bod (celkem max. +1 bod)
- e) žadatel je pracující + 8 bodů
- f) při rovnosti počtu bodů se zohlední délka trvání žádosti o běžný obecní byt u MČ Brno-Bystrc (podací razítko ÚMČ Brno-Bystrc na formuláři žádosti).

3.4 Byty 3+1 a větší nelze pronajmout žadatelům, kteří nemají svěřené do výchovy nezletilé dítě/děti.

3.5 Rada MČ Brno-Bystrc schvaluje nájemce a 2 náhradníky dle sestaveného pořadí žadatelů pro pronájem zveřejněného běžného obecního bytu, na kterém je účetně vykázán dluh.

3.6 Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 4 roků a po uplynutí této doby a splnění všech podmínek (dle článku 4 těchto „Kritérií“) bude prodloužena dále na dobu určitou 10 roků. Po uplynutí této doby může být nájemní smlouva dále prodloužena vždy na dobu určitou 5 roků.

3.7 U dluhů vyšších jak **400.000 Kč** bude nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou.

## Článek 4

### Prodlužování nájmu bytů

4.1 Nájemce bytu musí splňovat podmínky pro pronájem obecního bytu dle platných „Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“.

Nájemce bytu musí řádně plnit povinnosti vyplývající z nájmu bytu /a to zejména řádně a včas hradit nájemné a služby spojené s nájmem bytu, řádně užívat byt/. Svým chováním nenarušovat soužití s ostatními nájemci bytů.

Nájem bytu nelze prodloužit nájemci, který je nájemcem jiného bytu, vlastní/spoluvlastní bytový či rodinný dům nebo byt, nebo je v jeho prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáže, že je ze závažných důvodů nemůže užívat. Tuto podmínku musí splňovat i zletilý



osoby, které sdílí s nájemcem společnou domácnost. Nájem bytu může být prodloužen, pokud je pronajímaný byt pro nájemce a příslušníky jeho domácnosti přiměřený.

**Pro vlastnictví či spoluvlastnictví bytového či rodinného domu nebo bytu, které byly nabyty dědictvím, platí ochranná lhůta 5 let, ve které toto vlastnictví či spoluvlastnictví není překážkou prodloužení nájmu podle odstavce výše.**

O neprodloužení nájmu bytu rozhoduje Rada MČ Brno-Bystrc.

- 4.2 V případě uzavření nájemní smlouvy s cizincem, který má povolený trvalý pobyt na území ČR, bude uzavřena na dobu určitou dvou let, a to i u pronájmu běžného obecního bytu, na kterém je účetně vykázán dluh; v případě řádného plnění povinností nájemce, vyplývajících z nájmu bytu (včasné placení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu, řádného užívání bytu nájemcem a členy společné domácnosti), neexistence vlastního bydlení nájemců a doložení platnosti povolení trvalého pobytu na území ČR, bude nájemní smlouva prodloužena na dobu určitou o další dva roky, s možností dalšího prodloužení vždy maximálně o dva roky, případně na dobu určitou do skončení platnosti povolení trvalého pobytu na území ČR.

## **Článek 5**

### **Pronájem nově budovaných běžných obecních bytů (v nástavbách)**

Pronájem bytů bude probíhat postupem uvedeným v článku 2 těchto „Kritérií“.

## **Článek 6**

### **Pronájem běžného obecního bytu na základě rozhodnutí stavebního úřadu**

Jestliže je nájemce povinen běžný obecní byt vyklidit na základě rozhodnutí stavebního úřadu (živelná pohroma, havárie atd.), bude zapsán na první místo do pořadí žadatelů o byt. Podmínkou zapsání je, že vyklizený byt se nachází na území městské části Brno-Bystrc.

## **Článek 7**

### **Obecná ustanovení**

- 7.1 Žadatel je povinen při podání žádosti o pronájem běžného obecního bytu v městské části Brno-Bystrc a každoročně do 30.11. doložit, zda je „pracující“.
- 7.2 Žadatel je povinen každoročně do 30.11. písemně projevít trvalý zájem o pronájem běžného obecního bytu v městské části Brno-Bystrc. Pokud tak žadatel neučiní, bude ze seznamu žadatelů o pronájem běžného obecního bytu vyřazen. Toto nemusí učinit v roce, v němž žádost o pronájem běžného obecního bytu podal.
- 7.3 Žadatel je povinen uvádět pravdivé údaje, poskytovat dostatečnou součinnost potřebnou pro posouzení žádosti o byt, oznamovat bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, každou změnu rozhodující pro zapsání do seznamu žadatelů nebo pro zařazení žadatele do skupin. Pokud tak neučiní, bude jeho žádost vyřazena ze seznamu žadatelů o pronájem běžného obecního bytu.

Neposkytnutím součinnosti se rozumí zejména nedodání podkladů nezbytných pro posouzení, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem bytu, neoznámení změny v rozhodných skutečnostech.



## Článek 8

### Závěrečná ustanovení

Tento dokument ruší „Kritéria pro výběr žadatelů o pronájem běžného obecního bytu a bytovou náhradu v městské části Brno-Bystrc“ schválená na 7/18. zasedání ZMČ Brno-Bystrc dne 6. 9.2017, pod bodem 3.03, ve znění změny schválené na 7/24. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Bystrc dne 5.9.2018.

Tato „Kritéria pro výběr žadatelů o pronájem obecního bytu v městské části Brno-Bystrc“ byla schválena na .... zasedání ZMČ Brno-Bystrc dne ....., pod bodem .....

Tato „Kritéria“ nabývají účinnosti dnem 1. 1. 2024.

Tato kritéria byla zveřejněna na úřední desce Úřadu městské části Brno-Bystrc od ..... do .....

V Brně dne

.....  
Mgr. Jiří Šotlík v. r.  
tajemník ÚMČ Brno-Bystrc

Zpracovatel: Mgr. Romana Rajdová, odbor bytový v.r.

Za správnost: Mgr. Romana Rajdová, vedoucí bytového odboru v.r.

Mgr. Slavíková, právník, odbor majetkový a investiční, v.r.

Rozdělovník:

STA	MST	TA	FIN	ST	VV	MI	BH	SOC	KUL	ŽPD	IA
			VO	VO	VO	VO	VO	VO	VO	VO	
			ZA	ZA	ZA	ZA	ZA	ZA	ZA	ZA	

