

Pravidla

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

Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém Z4/031. zasedání konaném dne 24. 1. 2006 tato Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen města) a podmínky 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 věku nebo zdravotnímu stavu žadatele, jeho manžela/manželky nebo jeho nezletilých dětí nevyhovující, a nabídne 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 nebo v případě bytů bezbariérových Centrum pro zdravotně postižené v Brně,
- d) pobývá na území ČR v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců.

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

- a) který protiprávně užívá byt či nebytový prostor k bydlení,
- 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 ve dříve obývaném bytě v uplynulých pěti letech předcházejících podání žádosti o byt nebo po dobu evidence této žádosti,

- c) kterému byl již v průběhu posledních pěti let pronajat obecní byt na dobu neurčitou s výjimkou nájemce obecního bytu nabízejícího jeho uvolnění dle odst. (1) písm. b) a odst. (2) písm. b) tohoto článku.
- (4) Do seznamu žadatelů o byt zvláštního určení - byt v domě s pečovatelskou službou - nebude zapsán žadatel z důvodů uvedených v článku 1 odst. (3) písm. a), b) a dále žadatel, jehož zdravotní stav neumožňuje bydlení v domě s pečovatelskou službou a který není poživatелеm starobního nebo invalidního důchodu.
- (5) 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. 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.
- (6) Městská část oznámí žadateli do 30 dnů po obdržení žádosti, zda byl do seznamu zapsán, případně z jakého důvodu nebude jeho žádost evidována.
- (7) 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 (4), a čl. 5 odst. (2), bude ze seznamu bez zbytečného odkladu vyřazen. 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.
- (2) Trvalé bydliště v jiné městské části Brna nesmí být kritériem při výběru žadatele.
- (3) 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.

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 § 711 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.

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,
 - c) státním zastupitelstvím všech stupňů ve městě Brně,
 - 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 těmito zařízení nebyl městem pronajat byt,
 - f) významným sportovcům, kteří svými sportovními výkony přispěli k mezinárodní prezentaci města Brna,
 - g) osobám vyklízejícím byt, jehož jsou nájemci, 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.

Článek 9

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 10

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 či Centra pro zdravotně postižené v Brně.
- (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 11

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, vnuci, 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.

Článek 12

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 13 Společná ustanovení

V domech, které nebyly svěřeny městským částem, vykonává činnosti uvedené v čl. 7, 9, 10, 11 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.

Článek 14

Tato Pravidla nabývají účinnosti dnem nabytí účinnosti obecně závazné vyhlášky, kterou se ruší obecně závazná vyhláška města Brna č. 4/1996 o pronájmu obecních bytů a podmínkách zajišťování bytové náhrady, ve znění obecně závazné vyhlášky města Brna č. 9/1999, tj.dne 3.3.2006.

