

6

XIV. zasedání ZMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, konané dne 24. 4. 2025

Věc: Pravidla pronájmu bytů svěřených do správy městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora

Zpráva obsahuje:

- návrh usnesení
- průvodní sdělení
- stávající kritéria výběru žadatelů o byt
- návrh nových Pravidel pronájmu bytů svěřených do správy městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora

schvaluje

nová Pravidla pronájmu bytů svěřených do správy městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora


Zprávu zpracovala: Bc. Kateřina Švábenská, ved. BO

Zprávu předkládá: Rada MČ 

V Brně dne: 14. 4. 2025

Průvodní sdělení

Městská část při sjednávání nájemních smluv k bytům postupuje podle Kritérií výběru žadatelů o byt v městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora schválených XV. zasedáním Zastupitelstva městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora dne 17. 6. 2021, která jsou však jen dílčí úpravou kritérií z roku 2006. Specifický systém se uplatňuje při pronájmu bytů s dluhem po předchozím nájemci, kde rozhodující podmínku představuje převzetí evidované pohledávky. Zde se uplatňuje Postup při přidělení bytu v případě, kdy je žadatel o byt ochoten uhradit dluh po předchozím nájemci schválený XXV. zasedáním Zastupitelstva městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora dne 19. 6. 2014.

V uplynulých letech došlo k významným změnám celoměstských Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, která se stala méně konkrétními a vyžadují podrobnější úpravu na úrovni městských částí. Z tohoto důvodu byla připravena nová Pravidla pronájmu bytů svěřených do správy městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, která současně slučují dvě doposud samostatné metodiky do jednoho textu.

Postup při přidělení bytu v případě, kdy je žadatel o byt ochoten uhradit dluh po předchozím nájemci

Tato metodika představuje výjimku ze standardního postupu přidělování bytů a uplatní se pouze v případech, kdy dochází k uvolnění bytu po dlužníkovi z jiného důvodu, než je jeho úmrtí. Výše dluhu bez poplatku z prodlení či úroku z prodlení musí přesahovat částku 50.000,- Kč.

Uvolnění bytu s dluhem po předchozím nájemci bytový odbor zveřejní vyvěšením na úřední desce po dobu 30 dnů a publikováním v místním zpravodaji Řeč. Zveřejněné údaje budou obsahovat:

- a) údaje o bytu - adresa, číslo, podlaží, velikost (počet místností), rozloha (v m²),
- b) údaje o dluhu - výše dluhu bez poplatku z prodlení či úroku z prodlení, výše poplatku z prodlení nebo úroku z prodlení ke dni zveřejnění,
- c) lhůtu pro podání žádosti - bude stanovena tak, aby trvala alespoň 15 dní od pozdějšího z obou uveřejnění,
- d) upozornění, že mezi posuzované zájemce bude zařazen jen ten, kdo nabídne uhrazení alespoň 25 % dluhu bez poplatku z prodlení či úroku z prodlení, a že žadatelé budou zařazeni do pořadí podle výše nabídnuté částky.

V případě, že se po řádném zveřejnění nabídky pronájmu bytu s dluhem nepřihlásí žádná osoba ochotná uzavřít nájemní smlouvu nebo všichni zájemci podané žádosti vezmou zpět, bude nabídka bytu zveřejněna ještě jednou. Pokud se ani na druhý pokus nepřihlásí žádný zájemce nebo všichni zájemci podané žádosti vezmou zpět, pronajme se byt standardním postupem.

Posuzovány budou pouze žádosti splňující podmínky stanovené v článku 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a o podmínkách zajišťování bytové náhrady. Mezi posuzované zájemce bude zařazen každý, kdo nabídne uhrazení alespoň 25 % dluhu bez poplatku z prodlení či úroku z prodlení. Žadatelé budou bytovým odborem zařazeni do pořadí podle výše nabídnuté částky. Nabídne-li zájemce částku vyšší, než kolik činí dluh včetně jeho příslušenství, k částce nad tuto hranici se nepřihlíží. V rámci stejných nabídnutých částek bude pořadí jednotlivých žádostí stanoveno obodováním podle těchto kritérií:

- | | |
|--|---------|
| 1) Úhrada dluhu bez poplatku z prodlení či úroku z prodlení (nebo jeho části) | |
| jednorázově | 10 bodů |
| splátky do jednoho roku | 3 body |
| splátky nad jeden rok | 0 bodů |
| 2) Úhrada poplatku z prodlení či úroku z prodlení (nebo jeho části) | |
| jednorázově | 10 bodů |
| splátky do jednoho roku | 3 body |
| splátky nad jeden rok | 0 bodů |
| 3) Žadatel má v nájmu náš obecní byt a nabízí jeho vrácení | |
| ano | 5 body |
| ne | 0 bodů |
| 4) Trvalé bydliště v Brně | |
| ano | 3 body |
| ne | 0 bodů |
| 5) Zaměstnání v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora | |
| ano | 1 body |
| ne | 0 bodů |
| 6) Podaná žádost o byt v naší MČ | |
| méně než 1 rok nebo vůbec | 0 bodů |
| déle než 1 rok | 2 body |
| déle než 2 roky | 3 body |
| 7) Počet členů rodiny či domácnosti žadatele, kteří se budou stěhovat do nového bytu | |
| za každou osobu | 1 bod |
| maximálně | 5 bodů |
| 8) Vážné prokázané důvody pro oddělené bydlení (zdravotní, sociální, náhrada po rozvodu, společné bydlení více generací apod.) | 3 body |

Nová kritéria výběru žadatelů o byt

1) Trvalé bydliště:

- | | |
|--------------|------|
| a) v Brně | 3 b. |
| b) mimo Brno | 0 b. |

2) Doba trvání žádosti

- | | |
|--------------------------|------|
| a) za každý započatý rok | 1 b. |
| b) max. | 5 b. |

3) Zaměstnání v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora

- | | |
|--------|------|
| a) ano | 1 b. |
| b) ne | 0 b. |

Rozhodující je místo skutečného výkonu práce, nikoli sídlo zaměstnavatele.

4) Počet členů rodiny či domácnosti žadatele, kteří se hodlají stěhovat do nového bytu

- | | |
|----------------|------|
| a) každá osoba | 1 b. |
| b) max. | 4 b. |

5) Počet rodin ve společné domácnosti

- | | |
|-----------------|------|
| a) každá rodina | 1 b. |
| b) max. | 3 b. |

Za rodinu se považuje i rodina neúplná (např. matka s dítětem). Zletilé děti se považují za samostatnou rodinu pouze tehdy, jsou-li nebo již byly ženaté (vdané) nebo mají vlastní či osvojené dítě.

6) Počet samostatných pokojů pro rodinu žadatele

- | | |
|---------------------|------|
| a) méně než 1 pokoj | 2 b. |
| b) 1 pokoj | 1 b. |
| c) více než 1 pokoj | 0 b. |

7) Podlahová plocha pokojů v bytě, připadající na člena společné domácnosti

- | | |
|------------------------------|------|
| a) do 4,99 m ² | 3 b. |
| b) 5,0 - 7,99 m ² | 2 b. |
| c) 8,0 - 9,99 m ² | 1 b. |
| d) 10 m ² a více | 0 b. |

Přesahuje-li počet osob obývajících byt, který je uveden v žádosti, počet osob skutečně v bytě hlášených pro účtování služeb, použije se pro výpočet podlahové plochy připadající na člena společné domácnosti počet osob hlášených pro účtování služeb.

8) Zdroj příjmů žadatele

- a) zaměstnání, podnikání, důchod (starobní, plně invalidní),
mateřská dovolená, rodičovský příspěvek 8 b.
- b) částečný invalidní důchod, dávky péstounské péče 6 b.
- c) dávky sociální péče, jiný nebo žádný příjem 0 b.

9) Žadatel bydlí v nájmu či podnájmu na dobu určitou s nájemným ve výši

- a) více než dvojnásobku měsíčního nájemného stanovovaného aktuálně Radou
městské části při novém sjednání nájemní smlouvy k bytu 3 b.
- b) méně než dvojnásobku měsíčního nájemného stanovovaného aktuálně Radou
městské části při novém sjednání nájemní smlouvy k bytu 0 b.

Nutno doložit platnou nájemní či podnájemní smlouvou.

10) Další vážné prokázané důvody pro oddělené bydlení členů rodiny či domácnosti žadatele

- a) bytová náhrada po rozvodu 2 b.
- b) samoživitel(ka) s nezletilým dítětem či dětmi 2 b.
- c) ubytování v zařízení sociální péče 3 b.
- d) nevhodnost stávajícího ubytování (zdravotní závadnost bytu nebo jeho nevhodnost
vzhledem k věku či zdravotnímu stavu žadatele) 3 b.
- e) nevhodné prostředí pro výchovu a vývoj nezletilých dětí 3 b.
- f) jiné vážné prokázané důvody pro oddělené bydlení uznané bytovou komisí 3 b.

Body náleží pouze za nejvýše hodnocenou situaci, nelze je sčítat.

Tato kritéria výběru žadatelů o byt byla schválena XV. zasedáním Zastupitelstva městské části
Brno-Řečkovice a Mokrá Hora dne 17. 6. 2021.



Pravidla pronájmu bytů svěřených do správy městské části **Brno-Řečkovice a Mokrá Hora**

(dále jen „Pravidla“)

1. Základní ustanovení

- 1.1 Žadatel, který má zájem o pronájem obecního bytu, je povinen pravdivě vyplnit všechny údaje uvedené v žádosti o byt. Případné změny oznámí žadatel bytovému odboru ÚMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
- 1.2 Bytový odbor ÚMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora zařadí žadatele do Seznamu žadatelů o byt ke dni doručení žádosti.
- 1.3 „Žádost o byt“, „Oznámení změn údajů v žádosti o byt“, „Žádost o byt s pohledávkou“ a „Obnovení žádosti o byt“ podává žadatel na předepsaných tiskopisech a doručuje na podatelnu ÚMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Žadatel je oprávněn podat tyto tiskopisy, včetně příloh ve formátu .pdf, i elektronicky datovou zprávou nebo e-mailem opatřeným elektronickým podpisem.
- 1.4 Každý žadatel je povinen každoročně v období od 1. 7. do 30. 11. písemně oznámit, zda na své žádosti o byt trvá i pro následující kalendářní rok (v roce podání žádosti se oznámení nepodává).
- 1.5 Pokud oznámení o trvání na žádosti nebude doručeno do 30. 11. na podatelnu ÚMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, bude žadatel ze Seznamu žadatelů o byt vyřazen. Na pozdější datum doručení nebude brán zřetel. Rada městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora může rozhodnout o ponechání žadatele v pořadníku o obecní byt v případě prokázání překážky znemožňující podat uvedené oznámení, např. hospitalizace ve zdravotnickém zařízení. Žadatel, který byl takto vyřazen ze Seznamu žadatelů o byt, může o nové zaevidování požádat nejdříve za 2 roky ode dne, kdy mu bylo oznámení o vyřazení doručeno.
- 1.6 Vyřazení ze seznamu žadatelů o byt v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora bude žadateli o byt zasláno do datové schránky nebo doporučeně do vlastních rukou na poslední adresu, kterou žadatel uvedl jako svůj faktický pobyt. Oznámení o vyřazení se pro účely Pravidel považuje za doručené dnem uložení zásilky u držitele poštovní licence, pokud si ji adresát nevyzvedne, nebo dnem marného pokusu o doručení, pokud zde adresát již nebydlí, ale neoznámil městské části aktuální adresu.
- 1.7 Žadatel musí kromě podmínek stanovených v těchto Pravidlech splňovat i podmínky žádosti o pronájem bytu dle Pravidel statutárního města Brna.

2. Seznam žadatelů o byt

- 2.1 Seznam žadatelů o byt je seznam všech žadatelů o pronájem bytů svěřených do správy MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, kteří splňují podmínky pro zapsání do tohoto Seznamu.

2.2 Bytový odbor posoudí žádost o 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 jej 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. Podmínka nevyhovujícího pronajatého bytu je pro účel Pravidel splněna vždy u nájemních vztahů na dva roky a kratších, neboť tato skutečnost vytváří nejistotu v sociální situaci žadatele. V případě nájemních vztahů na dobu neurčitou nebo na dobu určitou delší než dva roky se za nevyhovující finanční situaci považuje pouze stav, kdy žadatel hradí nájemné nejméně o 50 % vyšší, než kolik činí měsíční nájemné stanovované aktuálně Radou městské části při novém sjednání smlouvy k bytu, a současně žadatel pobírá příspěvek na bydlení či jinou obdobnou sociální dávku,
- d) je-li žadatel a jeho manžel/ka jiným státním příslušníkem, musí mít na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky,
- e) 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) tohoto odstavce musí být splněna před uzavřením nájemní smlouvy.

2.3 Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů na základě rozhodnutí orgánu městské části, příslušného k rozhodování o pronájmu bytu a o vyřazení písemně vyrozuměn, v následujících případech:

- a) žadatel nesplnil podmínky pro pronájem obecního bytu,
- b) v dosud užívaném bytě dluží na nájemném z bytu nebo za služby spojené s nájmem bytu včetně příslušenství, hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky nájemní smlouvy,
- c) dluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil,
- d) užívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení,
- e) uvedl nepravdivé údaje,
- f) neoznámil změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt,
- g) neoznámil ve stanoveném termínu, že na žádosti o byt nadále trvá,
- h) nepřijme-li bez vážných důvodů nabízený byt nebo neuzavře nájemní smlouvu,
- i) je-li mu pronajat byt některou městskou částí či městem,
- j) nastaly skutečnosti, pro které by mu nemohl být pronajat byt.

Žadatel, který byl takto vyřazen ze Seznamu žadatelů o byt, může o nové zaevidování požádat nejdříve za 2 roky ode dne, kdy mu bylo oznámení o vyřazení doručeno.

2.4 Žadatel zapsaný do Seznamu je ohodnocen bytovým odborem počtem bodů podle stanovených kritérií. Žadatelé jsou seřazeni podle bodového ohodnocení. Při rovnosti dosažených bodů rozhoduje o vyšším místě žadatele nejprve trvalý pobyt ve městě Brně, a poté dřívější datum podání žádosti o byt.

2.5 Změna bodového ohodnocení žádosti se provádí do dvou měsíců po doložení změny rozhodné skutečnosti žadatelem, s výjimkou bodů za dobu trvání žádosti, které se přepočítávají jen jednou ročně vždy k datu 1. 3. příslušného kalendářního roku.

2.6 Kritéria bodového ohodnocení žadatele zapsaného do Seznamu žadatelů o byt:

1) Trvalý pobyt		
v Brně		3 body
mimo Brno		0 bodů
2) Doba trvání žádosti		
za každý ukončený rok		1 bod
max.		5 bodů
3) Zaměstnání v městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora		
ano		1 bod
ne		0 bodů
Rozhodující je místo skutečného výkonu práce, nikoli sídlo zaměstnavatele.		
4) Jedno nebo více dětí nezletilých dětí ve vlastní péči žadatele		
ano (bez ohledu na počet dětí)		1 bod
ne		0 bodů
5) Počet samostatných pokojů pro rodinu žadatele		
méně než 1 pokoj		2 body
1 pokoj		1 bod
více než 1 pokoj		0 bodů
6) Zdroj příjmů žadatele		
zaměstnání, podnikání, důchod (starobní, plně invalidní), mateřská dovolená, rodičovský příspěvek, péče o osobu pobírající příspěvek na péči ve stupni III a IV		8 bodů
částečný invalidní důchod, dávky péstounské péče		6 bodů
dávky sociální péče, jiný příjem, bez příjmu		0 bodů
Je-li žadatel(ka) ženatý, vdaná či v registrovaném partnerství nebo se žadatel chce do nového bytu stěhovat s partnerem(kou), vypočte se bodové hodnocení jako průměr bodového hodnocení obou manželů/partnerů (neplatí u manželů v rozvodovém řízení). V případě zaměstnání na kratší pracovní úvazek než 40 hodin týdně se bodové hodnocení poměrně krátí. Při souběhu více druhů příjmu se body nesčítají, ale přísluší pouze za nejvýše hodnocený příjem.		
7) Žadatel bydlí v nájmu či podnájmu s nájemným ve výši		
více než dvojnásobku měsíčního nájemného stanovovaného aktuálně Radou městské části při novém sjednání smlouvy k bytu		3 body
méně než dvojnásobku měsíčního nájemného stanovovaného aktuálně Radou městské části při novém sjednání smlouvy k bytu		0 bodů
Nutno doložit platnou nájemní, podnájemní, ubytovací či jinou obdobnou smlouvou nebo dokladem o platbě.		
8) Další vážné prokázané důvody pro oddělené bydlení členů rodiny či domácnosti žadatele		
samoživitel(ka) s nezletilým dítětem či dětmi		2 body
nevhodnost stávajícího ubytování (zdravotní závadnost bytu nebo jeho nevhodnost vzhledem k věku či zdravotnímu stavu žadatele)		3 body
Body náleží pouze za nejvýše hodnocenou situaci, nelze je sčítat.		

3. Doklady nutné k žádosti o byt

3.1 Žadatel o pronájem obecního bytu v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora je povinen k žádosti doložit tyto doklady:

- Kopii dokladu osvědčujícího legální užívání stávajícího bytu či jiného prostoru (nejčastěji nájemní smlouva žadatele nebo osoby, u které bydlí)
- Kopii nájemní, podnájemní, ubytovací či jiné obdobné smlouvy nebo dokladu o platbě v případě stávajícího bydlení v pronájmu s nájemným ve výši více než dvojnásobku měsíčního nájemného stanovovaného aktuálně Radou městské části při novém sjednání nájemní smlouvy k bytu
- Doklad o pobírání příspěvku na bydlení či jiné obdobné sociální dávky v případě žadatele, který je nájemcem bytu na dobu neurčitou
- Kopii pracovní smlouvy žadatele a manžela(ky) / partnera(ky)
- Kopii dokladu o pobírání mateřské, rodičovské či jiného bodovaného druhu příjmu
- Kopii dokladu o přiznání stupně invalidity
- Kopii rozsudku o rozvodu manželství a doklad o zrušení společného nájmu bytu
- Lékařské potvrzení v případě žádosti podávané ze zdravotních důvodů
- Potvrzení o pobytu na území ČR v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců, není-li žadatel(ka) občanem ČR

3.2 K nahlédnutí – před uzavřením nájemní smlouvy k bytu

- občanský průkaz (cestovní doklad)
- rodný list dítěte
- oddací list (doklad o registrovaném partnerství)

4. Pronájem bytu

4.1 Bytový odbor ÚMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora zveřejní Seznam žadatelů o byt na svých webových stránkách (pouze v rozsahu jméno a příjmení žadatele, počet bodů). K aktualizaci zveřejněného Seznamu dochází zpravidla dvakrát ročně.

4.2 Na základě dostupných podkladů doporučí bytová komise Radě městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora budoucího nájemce a jednoho náhradníka. O uzavření nájemní smlouvy se žadatelem ke konkrétnímu bytu rozhoduje Rada městské části a žadatel nemá právní nárok na její uzavření.

4.3 Doby trvání nájemního vztahu a výši nájemného stanovuje Rada městské části.

5. Nájemní smlouva

5.1 Nájemní smlouva na pronájem bytu se mezi pronajímatelem a nájemcem uzavírá písemnou formou.

5.2 Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele pronajatý byt přenechat do podnájmu jiné osobě.

5.3 Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně oznámit jakékoli změny v počtu osob, které byt obývají.

5.4 Nájemce je povinen se o pronajatý byt starat s péčí řádného hospodáře, byt bez souhlasu pronajímatele nesmí využívat k jiným účelům než k bydlení.

- 5.5 Nájemné se každoročně k 1. 7. příslušného roku upravuje podle míry inflace spotřebitelských cen za předchozí rok dle údajů vyhlášených ČSÚ. V případě záporné míry inflace (deflace) se nájemné neupravuje.
- 5.6 Současně s nájemným je nájemce povinen hradit zálohy na služby související s užíváním bytu.
- 5.7 Pronajímatel má právo zálohy na poskytované služby související s užíváním bytu jednostranně upravit.
- 5.8 Měsíční nájemné a úhrada nákladů spojených s užíváním bytu je splatná k poslednímu dni v měsíci za příslušný měsíc.

6. Doba nájmu

- 6.1 Doba nájmu se u nové smlouvy uzavírá na 12 měsíců ode dne účinnosti nájemní smlouvy
- 6.2 V případě, že ze strany nájemce nedochází k prodlení v platbách nájemného či úhrad služeb spojených s užíváním bytu a že ze strany nájemce nebyla jinak porušována nájemní smlouva, lze na základě písemné žádosti nájemce nájemní smlouvu prodloužit.
- 6.3 Prodloužení nájemní smlouvy je možné:
- a) nejprve o 12 a poté o 24 měsíců (v případě, že v předchozím končícím období nedocházelo k prodlení v platbách nájemného či úhrad služeb spojených s užíváním bytu a že ze strany nájemce nebyla jinak porušována nájemní smlouva),
 - b) na dobu neurčitou (v případě, že v končícím 24 měsíčním období nedocházelo k prodlení v platbách nájemného či úhrad služeb spojených s užíváním bytu a že ze strany nájemce nebyla jinak porušována nájemní smlouva).
- 6.4 V případě prodlení nájemce v platbách nájemného či úhrad služeb spojených s užíváním bytu nebo jiného porušování nájemní smlouvy ze strany nájemce Rada městské části neschválí uzavření nové nájemní smlouvy nebo schválí pouze nájemní vztah na kratší dobu, v závislosti na intenzitě porušování smluvních podmínek nájemcem.
- 6.5 O prodloužení nájemní smlouvy si musí nájemce u pronajímatele písemně požádat vždy nejméně 2 měsíce před koncem doby nájmu.

7. Pronájem bytu s pohledávkou

- 7.1 Tento bod představuje výjimku ze standardního postupu výběru žadatelů o pronájem bytů a uplatní se pouze v případech, kdy dojde k uvolnění bytu obývaného dlužníkem z jiného důvodu, než je jeho úmrtí. Výše jistiny dluhu bez úroku z prodlení musí přesahovat částku 100.000,- Kč. Jistinu dluhu tvoří zejména dlužné úhrady za užívání bytu, včetně nákladů na služby, náklady soudních řízení, náklady spojené s vyklizením bytu (např. otevření bytu, stěhování) a náhrady škod v bytě dlužníkem způsobených.
- 7.2 Uvolnění bytu s dluhem po předchozím nájemci bytový odbor zveřejní vyvěšením na úřední desce po dobu 30 dnů a publikováním v místním zpravodaji Řeč. Zveřejněné údaje musí obsahovat:
- a) údaje o bytu – adresa, číslo, podlaží, velikost (počet místností), rozloha (v m²)
 - b) údaje o dluhu – výše jistiny dluhu bez úroku z prodlení, výše úroku z prodlení ke dni zveřejnění

- c) lhůtu pro podání žádosti – bude stanovena tak, aby trvala alespoň 15 dní od pozdějšího z obou uveřejnění
- d) upozornění, že mezi posuzované zájemce bude zařazen jen ten, kdo nabídne uhrazení alespoň 25 % dluhu bez úroku z prodlení, a že žadatelé budou zařazeni do pořadí podle výše nabídnuté částky.

7.3 V případě, že se po řádném zveřejnění nabídky pronájmu bytu s pohledávkou nepřihlásí žádná osoba ochotná uzavřít nájemní smlouvu nebo všichni zájemci podané žádosti vezmou zpět, bude nabídka bytu zveřejněna ještě jednou. Pokud se ani na druhý pokus nepřihlásí žádný zájemce nebo všichni zájemci podané žádosti vezmou zpět, pronajme se byt standardním postupem.

7.4 Posuzovány budou pouze žádosti splňující podmínky stanovené v článku 2 část A. Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna. Mezi posuzované zájemce bude zařazen každý, kdo nabídne uhrazení alespoň 25 % dluhu bez úroku z prodlení. Žadatelé budou bytovým odborem zařazeni do pořadí podle výše nabídnuté částky. Nabídne-li zájemce částku vyšší, než kolik činí dluh včetně jeho příslušenství, k částce nad tuto hranici se nepřihlíží. V rámci stejných nabídnutých částek bude pořadí jednotlivých žádostí stanoveno obodováním podle těchto kritérií:

1) úhrada jistiny dluhu (nebo jeho části) bez úroku z prodlení	
jednorázově	10 bodů
splátky do jednoho roku	3 body
splátky nad jeden rok	0 bodů
2) úhrada úroku z prodlení (nebo jeho části)	
jednorázově	10 bodů
splátky do jednoho roku	3 body
splátky nad jeden rok	0 bodů
3) žadatel má v nájmu náš obecní byt a nabízí jeho vrácení	
ano	5 bodů
ne	0 bodů
4) trvalý pobyt v Brně	
ano	3 body
ne	0 bodů
5) zaměstnání v městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora	
ano	1 bod
ne	0 bodů
6) podaná žádost o byt v městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora	
méně než 1 rok nebo vůbec	0 bodů
déle než 1 rok	2 body
déle než 2 roky	3 body
7) jedno nebo více dětí nezletilých dětí ve vlastní péči žadatele	
ano (bez ohledu na počet dětí)	1 bod
ne	0 bodů

Bytová komise na základě pořadí doporučí Radě městské části budoucího nájemce a jednoho až dva náhradníky. V případě shodného pořadí provede mezi žadateli výběr losem. S vybraným žadatelem, který uhradí pohledávku před uzavřením nájemní smlouvy, bude sjednána nájemní smlouva na dobu neurčitou s nájemným v aktuální výši stanovované i při obsazování bytů na

základě běžných žádostí. Pokud bude úhrada pohledávky probíhat ve splátkách, schválí Rada městské části nájemní smlouvu nejprve na dobu určitou. Ke sjednání nájemní smlouvy na dobu neurčitou dojde až po plném uhrazení pohledávky.

8. Výměna bytů

- 8.1 Výměna bytů se realizuje formou postoupení práv a povinností z nájemních smluv, které podléhá odsouhlasení všemi pronajímateli dotčených bytů. Bez souhlasu všech pronajímatelů nájemce nesmí výměnu bytu s jinou osobou provést.
- 8.2 Byt pronajatý dle těchto Pravidel může být vyměněn jen za jiný obecní nájemní byt v majetku města Brna.
- 8.3 S dohodou o postoupení práv a povinností z nájemních smluv předloží nájemce kopii nájemní smlouvy a evidenčního listu k bytu, za který bude byt ve správě městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora směnován.
- 8.4 Nový nájemce předloží jako součást žádosti o výměnu bytu referenci o platební morálce za předchozí tři roky vystavenou stávajícím pronajímatelem.
- 8.5 O povolení výměny bytu rozhoduje po projednání v bytové komisi Rada městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora.
- 8.6 Nový nájemce předloží pronajímateli protokol o předání bytu sepsaný s dosavadním nájemcem, včetně údajů o stavu měřidel vody a tepla, do deseti dnů po přestěhování.

9. Servis bytů

- 9.1 Servis bytů zajišťuje bytový odbor Brno-Řečkovice a Mokrá Hora prostřednictvím servisních firem.
- 9.2 Provedení potřebných servisních zásahů se provádí prostřednictvím bytového odboru, který požadavek nájemce předá servisní firmě.
- 9.3 Servisní firma následně s nájemcem dohodne termín provedení úprav. Servisní firmou dokončené práce přebírá výlučně pracovník bytového odboru, který za pronajímatele zhodnotí stav a kvalitu dokončených prací a převezme potřebné doklady a revize.
- 9.4 Pro případ akutní havárie jsou na veřejně dostupných místech zveřejněny kontakty na servisní firmu, na kterou se nájemce obrátí přímo. Servisní firma v takovém případě provede servisní zásah v rozsahu, který zabráni dalším možným škodám. Vlastní oprava již bude probíhat v režimu běžné servisní opravy.
- 9.5 Úhrada nákladů za provedené práce se řídí zvláštním právním předpisem (v době schválení Pravidel nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu), který stanovuje druh prací a jejich rozsah hrazený nájemcem a pronajímatelem.

10. Úpravy v bytech

- 10.1 Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele v bytech provádět žádné stavební úpravy.

- 10.2 V odůvodněných případech je úpravy možno provést na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele vydaného na žádost nájemce.
- 10.3 Úpravy jsou hrazeny bez spoluúčasti pronajímatele. Po dokončení schválených úprav budou úpravy na místě samotným překontrolovány pronajímatelem. Pronajímatel při kontrole provedených prací převezme od nájemce všechny potřebné revize a další doklady.
- 10.4 Prováděnými úpravami nesmí dojít ke zhoršení kvality či technického stavu pronajatého bytu.
- 10.5 V případě, že pronajímatel zjistí, že nájemce v bytě provedl úpravy bez jeho vědomí a tyto úpravy zhoršují technický stav bytu, vyzve pronajímatel nájemce k jejich odstranění, pro což mu stanoví termín. Neodstranění nepovolených stavebních úprav v pronajímatelem stanoveném termínu se považuje za závažné porušení nájemní smlouvy.
- 10.6 Nepovolené úpravy zhoršující technický stav bytu je pronajímatel oprávněn odstranit s tím, že náklady na odstranění bude vymáhat po nájemci, který tyto úpravy provedl nebo jejich provedení umožnil.

11. Ukončení nájmu

- 11.1 Nájem zaniká v souladu s ustanoveními občanského zákoníku, zejména:
- Dohodou o ukončení nájmu
 - Výpovědí nájmu
 - Uplynutím doby, na kterou je nájem sjednán
 - Úmrtím nájemce
- 11.2 Nájemce odevzdá byt pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí.
- 11.3 V případě řádné výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, má pronajímatel právo požadovat, aby mu nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

12. Přechodná ustanovení

- 12.1 Po schválení těchto pravidel provede bytový odbor revizi evidovaných žádostí. Žadatele, u nichž to bude nutné, vyzve k doplnění údajů či rozhodných skutečností, aby bylo možno stanovit bodové hodnocení jednotlivých žadatelů podle těchto Pravidel.
- 12.2 Pro doplnění žádosti bude žadatelům bytovým odborem odeslán příslušný formulář a žadatelům stanovena lhůta 30 dnů na jeho vyplnění a vrácení zpět bytovému odboru.
- 12.3 V případě, že stávající žadatel své údaje ve smyslu těchto pravidel ve stanovené lhůtě nedoplní, bude po projednání v bytové komisi a Radě městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora z pořadníku vyloučen.
- 12.4 Na základě doplněných údajů žadatelů bude provedeno nové bodové hodnocení a sestaven nový pořadník.
- 12.5 Po schválení těchto Pravidel připraví bytový odbor potřebné formuláře, které zohlední skutečnosti stanovené Pravidly.

13. Závěrečná ustanovení

- 13.1 Tato Pravidla byla schválena usnesením Zastupitelstva městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora dne 24. 4. 2025 a nabývají účinnosti 25. 4. 2025.
- 13.2 Tato Pravidla ruší a nahrazují dosavadní Kritéria výběru žadatelů o byt v městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora schválená XV. zasedáním Zastupitelstva městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora dne 17. 6. 2021 a Postup při přidělení bytu v případě, kdy je žadatel o byt ochoten uhradit dluh po předchozím nájemci schválený XXV. zasedáním Zastupitelstva městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora dne 19. 6. 2014.