

Statutární město Brno
Městská část Brno-Vinohrady
Starostka m.č.

K bodu: 4

mim. schůze Zastupitelstva m. č. Brno-Vinohrady
konaná dne 11. 3. 2024

Název:
Vysvětlení skokového zdražení nájemného

Obsah:

Městská část spravuje bytový fond čítající 1.081 bytů (tedy cca 1/5 bytů na Vinohradech) a nájem těchto bytů je upraven různými typy nájemních smluv s různými sazbami nájemného, zvýšení se netýká všech a nejde o procentuálně stejný nárůst.

Základní typy smluv jsou:

- a) běžné byty se smlouvami uzavřenými za účinnosti Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen „Pravidla“). Pravidla schválená Zastupitelstvem města Brna dne 20.6.2017, která ukládají městským částem povinnost uzavírat nové nájemní smlouvy za tzv. ekonomické nájemné s inflační doložkou – aby byl majetek reprodukce schopný); ekonomické nájemné pro Vinohrady činí aktuálně 109,02 Kč/m², s účinností od 1.7.2024 pak 120,69 Kč/m². Těchto smluv je cca 1/10 a u nich se rovněž nic nemění. Toto je stav, ke kterému chce vedení MČ přivést všechny spravované obecní byty s výjimkou těch zvláštního určení (ad a))
- b) byty zvláštního určení (bývalé DPS, nyní bydlení dostupné pro seniory, bezbariérové byty pro hendikepované a sociální byty), kterých je 1/5, je nájemné stanoveno městem Brnem v sazbě 85 Kč/m² – toto se nemění.
(Pozn. V případě sociálních bytů město doplácí městským částem v souladu s ust. čl. 5 odst. 4 přílohy č. 3 Pravidel rozdíl mezi sazbou 85 Kč/m² a sazbou nájemného, kterou m.č. uplatňuje v běžných bytech).
- c) běžné byty se smlouvami uzavřenými před účinností Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, kdy je široká škála typů smluv a široká škála sazeb nájemného. Z nich nejčastější je sazba 43,60 Kč/m².

Jednostranné zvýšení nájemného u smluv uvedených pod písm. c) je možné vždy v závislosti na typu smlouvy. V průběhu 2. pololetí roku 2023 byly smlouvy roztrženy do tří základních skupin podle možnosti jednostranné úpravy ze strany pronajímatele. Roztržení a právní posouzení režimu zajišťovala spolupracující advokátní kancelář Mgr. Přemysla Mužíka. Pro zjištění výše nájemného obvyklého v místě a čase byl zpracován posudek soudního znalce v oboru ekonomie Ing. Pavla Kliky.

Obvyklé nájemné by u některých smluv ze skupiny ad c) mohlo být podle § 3074 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, stanoveno rozhodnutím soudu. Znalec jednotkové nájemné hodnocených bytů stanovil na základě porovnání v jednotlivých velikostních kategoriích činí takto:

Velikost	11 až 40 m²	41 až 65 m²	66 až 95 m²	Nad 95 m²
odhad náj.	346 Kč/m ²	268 Kč/m ²	245 Kč/m ²	198 Kč/m ²

Dle § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích platí: „Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.“

V této souvislosti upozorňujeme na skutečnost, že členové volených orgánů obce jsou povinni postupovat při výkonu své funkce s péčí řádného hospodáře a nediskriminačně.

Zároveň je nutno si uvědomit, že městská část je při možnosti sjednání výše nájemného dohodou je limitovaná celoměstskými Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.

Dle § 133 písm. i) zákona o obcích ve spojení s ustanovením čl. 28 odst. 1 b) Statutu města Brna platí, že městské části: „v souladu s Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále jen „pravidly pronájmu bytů“) zabezpečují pronajímání bytů v domech svěřených městským částem a vykonávají v nich práva a povinnosti pronajímatele“, dle čl. 12 odst. 3 Statutu uzavírání nájemních smluv (tedy i jejich změny) se jedná o působnost Rady m.č.

Rada m.č. Brno-Vinohrady se otázkou dalšího postupu opakovaně zabývala a dne 17. ledna 2024 schválila usnesením č. 668/24/9 text dodatku a znění dopisu, kterým všichni nájemci běžných bytů uvedených ad c) budou osloveni s návrhem dohody, protože **dohodou lze dosáhnout sjednocení sazeb i typů** (právního režimu) všech typů smluv (tj. sjednocení různých smluv a sazeb ve skupině ad c) s režimem smluv ve skupině a a)).

Přílohy: Stanovisko Mgr. Přemysla Mužíka ze dne 30.5.2023
Znalecký posudek Ing. Pavla Kliky č. 053414/2023 ze dne 14.9.2023 (bez příloh obsahujících osobní údaje)
Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo m. č. Brno-Vinohrady

b e r e n a v ě d o m í

vysvětlení skokového zdražení nájemného

Předkládá: Mgr. Jitka Ivičičová
starostka

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
JUDr. Evžen Rašovský

Stanovisko k možnosti jednostranného zvyšování nájemného u nájemních smluv MČ Brno-Vinohrady

- **U kterých nájemních smluv je možné zvýšit jednostranným úkonem pronajímatele?**
 - o U všech, u kterých aktuální nájemné neodpovídá obvyklé výši nájemného – **všechny smlouvy, kde je nižší než obvyklé nájemné.**
- **U který smluv lze zvýšit jednostranným úkonem nájemné na obvyklou výši bez limitu dle § 2249 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „OZ“)?**
 - o Východiskem je § 3074 odst. 2 OZ:

„Ustanovení § 2249 odst. 1 (pozn. jednostranné zvyšování nájemného s limitem 20 % za tři roky) se nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného; ustanovení § 2249 odst. 3 se použije obdobně.“
 - o Navzdory původnímu předpokladu jsme po další analýze dospěli k závěru, že tento postup bude možný jen u malého množství smluv. Je tomu tak proto, že i vyhláška ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále případně „vyhláška MinFin“) se podle svého § 2 odst. 2 písm. b) **nevztahovala na smlouvy uzavírané s novým nájemcem, a to od 01.07.1995.** Pokud tedy i po 01.07.1995 (podle vyhlášky Ministerstva financí č. 30/1995 Sb.) byly ze strany MČ Brno-Vinohrady uzavírány nájemní smlouvy s odkazem na regulované nájemné, nelze takové nájemné označit za určené právním předpisem.
 - o Není tedy rozhodující textace ujednání, ale to, zda právní předpisy v době uzavření smlouvy umožňovaly nájemné sjednat dohodou stran nebo jeho výši stanovily autoritativně. K tomu viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.02.2020, sp. zn. 26 Cdo 4197/2019: *„Bylo-li nájemné určeno ujednáním pronajímatele a nájemce, pak bez ohledu na to, zda jeho výše byla v souladu s vyhláškou č. 176/1993 Sb., výjimka stanovená v ustanovení § 3074 odst. 2 o. z. se neuplatní a při zvyšování nájemného musí pronajímatel respektovat limit stanovený v § 2249 odst. 1 o. z.“*
 - o Následující právní předpisy (zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a cenové výměry Ministerstva financí) řešili pouze deregulaci dříve regulovaného nájemného. Neupravovaly však výši nájemného u nově uzavíraných smluv.
 - o Vyhláška MinFin byla vydána s úmyslem překlenout období, kdy docházelo k navrácení nemovitostí původním majitelům a nájemní smlouvy nebyly mezi smluvními stranami svobodně uzavírány. Docházelo k přidělování bytů.
- **Praktický dopad na plánované zvyšování nájemného:**

Adresa:
Bankovní spojení:

Šámalova 101, 615 00 Brno
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
č. ú. 2113641743/2700

TEL: (+420) 777 734 250
E-mail: advokacie@qmail.cz

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
JUDr. Evžen Rašovský

- Doporučujeme vyčlenit nájemní smlouvy, které byly uzavřeny před 01.07.1995 a ujednání o výši nájemného v nich nebylo dosud dodatkováno.
- U těchto nájemních smluv jednotlivě posoudit možnost zvýšení nájemného na obvyklou výši.
- U ostatních nájemních smluv postupovat standardní zákonem předvídanou cestou postupného zvyšování.

Zpracoval Mgr. Přemysl Mužík dne 30.05.2023

Adresa:

Bankovní spojení:

Šámalova 101, 615 00 Brno

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

č. ú. 2113641743/2700

TEL: (+420) 777 734 250

E-mail: advokacie@gmail.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 053414/2023

č.j. 19-412-2023

**Odhad obvyklého nájemného bytů ve vlastnictví města Brna v městské části Brno –
Vinohrady k datu vypracování znaleckého posudku.**

Zadavatel posudku:

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 1
601 67 Brno
IČO 44992785

Účel posudku:

Odhad výše nájemného pro účely řízení o určení
obvyklého nájemného.

Odhad vypracoval:

Ing. Pavel Klika
Bačovského 2204/2b
628 00 Brno



Znalecký posudek je zpracován v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování
nemovitostí.

Odhad obsahuje 60 stran textu včetně titulního listu a příloh. Objednateli se předává ve 3
vyhotoveních.

V Brně, 14. 9. 2023

Vyhotovení č. 1 ze 4 (1 vyhotovení je součástí archívu zpracovatele)

Adresa:
Bačovského 2204/2b, 628 00 Brno

Mobil +420 777 697 214

IČ 74425641

Obsah

1.	<u>ZADÁNÍ</u>	<u>3</u>
2.	<u>VÝČET PODKLADŮ</u>	<u>3</u>
3.	<u>NÁLEZ</u>	<u>4</u>
3.1.	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	4
3.2.	CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI.....	4
4.	<u>POSUDEK</u>	<u>7</u>
4.1.	VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY A METODIKA OCENĚNÍ	7
4.1.1.	OBEČNĚ K OBVYKLÉ CENĚ	7
4.1.2.	OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY A APLIKACE METODY	8
4.1.3.	OBEČNĚ K OBVYKLÉMU NÁJEMNÉMU	9
4.1.4.	TVORBA POUŽITÝCH DATABÁZÍ	9
4.1.5.	OBEČNĚ KE STATISTICKÉMU ZPRACOVÁNÍ DAT PRO POROVNÁNÍ	9
4.2.	TECHNICKÁ PŘIJATELNOST PODKLADŮ	10
4.3.	ANALÝZA REALITNÍHO TRHU	10
4.3.1.	ANALÝZA SEGMENTU TRHU	10
4.4.	VYHODNOCENÍ DATABÁZE	15
4.1.	ODHAD JEDNOTKOVÉHO NÁJEMNÉHO PRO HODNOCENÉ BYTY	17
4.1.1.	K ZJIŠTĚNÝM CENOVÝM ÚDAJŮM	17
4.1.2.	ODHAD TRŽNÍHO NÁJEMNÉHO.....	18
5.	<u>ODŮVODNĚNÍ.....</u>	<u>20</u>
6.	<u>ZÁVĚR.....</u>	<u>20</u>
6.1.	REKAPITLACE	20
7.	<u>ZNALECKÁ DOLOŽKA</u>	<u>21</u>

1. Zadání

Na základě objednávky ze dne 19. 4. 2023 je úkolem znalce:

„zpracování znaleckého posudku na obvyklou cenu nájmu v MČ Brno Vinohrady.“

Na základě specifikace znaleckého úkolu upřesněném na jednání se zástupci městské části a po provedeném místním šetření, bylo konstatováno, že úkolem je:

"Stanovit výši obvyklého nájemného v bytech, s nimiž hospodaří městská část Brno-Vinohrady, a které jsou konkretizovány v příloze podle jednotlivých kategorií, a to za 1 m² podlahové plochy". Příloha se souborem jednotlivých bytů, ke kterým se váže ocenění je uvedena v příloze tohoto znaleckého posudku.



Foto 1 Pohled na bytový dům Mikulovská 4

Účelem znaleckého posudku jsou potřeby objednatele při jednání o jednostranném navýšení nájemného, popřípadě jeho předložení soudu v rámci řízení o určení obvyklého nájemného.

Je třeba upozornit, že se nejedná o odhad nájemného konkrétního bytu. Odhad nájemného je v tomto znaleckém posudku stanoven na jednotku výměry typického bytu, tedy výměry podlahové plochy bez balkónů a sklepů. Odhad je rozdělen nikoliv pro jednotlivé byty, ale dle kategorií, které dle analýzy trhu vykazovali odlišné hodnoty.

2. Výčet podkladů

K provedení znaleckého posudku byl objednatelem předložen:

- Seznam domů a jednotlivých bytů ke kterým se ocenění vztahuje, jejich stručný popis, popis stavu a výměry.
- Objednávku na zpracování znaleckého posudku.

Znalec si zajistil několik dalších podkladů, které byly využity pro zpracování znaleckého posudku. Jednalo se o:

- informace získané na místním šetření,

- územní plán města Brna,
- předpisy platné k datu ocenění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. platná k datu ocenění
- informace z katastru nemovitostí,
- databáze nájemného bytů ve městě Brně,
- databáze realitních serverů,
- databáze z registru smluv.

3. Nález

3.1. Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 27. 4. 2023. Na místním šetření byla provedena prohlídka 7 typických bytů, ke kterým se má odhad nájemného vztahovat. Dle objednatele jsou všechny byty v obdobném stavebně technickém stavu a nevykazují významné odlišnosti.

Na místním šetření byly provedeny prohlídky bytu č. 4 o dispozici 4+1, bytu č. 9 o dispozici 2+kk v bytovém domě na ulici Mikulovská 4. Dále byly provedeny prohlídky bytů č. 17 o dispozici 3+1 na ulici Mikulovská 4, bytu č. 3 o dispozici 1+kk a bytu č. 15 o dispozici 3+1 na ulici Mikulovská 6. Také byla provedena prohlídka bytů v nízkopodlažních domech (4 NP), a to bytu č. 5 o dispozici 5 +1 v domě na ulici Vlčnovská 2 a bytu č. 10 o dispozici 4+1 v domě na ulici Vlčnovská 8.

Prohlídkou bylo ověřeno, že tyto byty vykazují shodný stavebně technický stav a standard vybavení.

3.2. Celkový popis nemovitosti

Jak již bylo uvedeno nejsou hodnoceny konkrétní byty ale skupina bytů a pro ně je stanoven odhad obvyklé ceny jako průměrná hodnota pro srovnatelné byty v lokalitě. Zde bude tedy proveden popis standardních bytů a jejich vybavení.

Předmětem hodnocení jsou byty ve třech typech panelových domů ve vlastnictví města Brna, ve správě městské části Brno-Vinohrady.

Prvním typem jsou 12 patrové domy (8 domů s 12 NP a 1 PP), kde v 1. NP se nachází 1 byt 4+1 o výměře 81 m², 3 byty 3+1 o velikosti 65 až 70 m². V dalších podlažích se vždy nachází 1 byt 4+1 o výměře 81 m², 3 byty 3+1 o výměře 65 až 70 m² a jeden byt 1+kk o výměře 30 m² u vnitřních vchodů a u vnějších vchodů 2+kk o výměře 44 m². V 1. NP kromě uvedených bytů jsou společné prostory (kočárkárny, chodby), v 1. PP jsou sklepní kóje a prostory skladů samostatně pronajímané (zbudované z dříve společných prostor jako je prádelna či sušárna).

Druhým typem jsou 8 patrové domy (12 bytových domů) kde v každém nadzemním podlaží jsou 2 byty s dispozicí 4+1 o výměře 85 m² a 1 byt s dispozicí 2+kk o výměře 40 m². V 1. NP domu jsou pak společné prostory (kočárkárny), v 1. PP jsou sklepní kóje a prostory skladů samostatně pronajímané (zbudované z dříve společných prostor jako je prádelna či sušárna). Ve dvou domech (Prušánecká 11 a Vlčnovská 7) je v 1. PP zbudován v každém domě byt dispozice 1+1.

Třetím typem jsou 4 podlažní domy (8 domů s 4 NP a 1 PP) kde v každém podlaží je 1 byt s dispozicí 4+1 o výměře 85 m², 1 byt s dispozicí 5+1 o výměře 103 m² a 1 byt s dispozicí 1+kk o výměře 30 m².

Všechny domy pochází z doby výstavby panelového sídliště z druhé poloviny osmdesátých let. Jejich stav je udržovaný ale mírně zhoršený. Všechny domy prošli částečnou revitalizací. Bylo provedeno zateplení kontaktním zateplovacím systémem, vyměněny výplně otvorů zejména původní zdvojená dřevěná okna za plastová okna s dvojsklem a na všech domech byly provedeny rekonstrukce střech s jejich zateplením. Tyto stavební práce probíhaly v letech 2007 až 2010. Od roku 2007 také postupně probíhali na domech výměny některých dalších prvků, zejména pak výměna výtahů, společných rozvodů sítí a další. Samozřejmostí je pravidelná oprava vnitřních omítek společných prostor a

výmalba. V samotných bytech dochází k celkovým rekonstrukcím pouze v případě výpadku nájmu, a tedy pouze v případě, že byt není nějakou dobu užíván. Většina bytů však zůstává v téměř původním stavu od doby realizace výstavby domů. Vytápění domů a ohřev TUV je zajištěno dálkově.

Jedná se typický byt v panelovém domě z uvedeného období výstavby. Byty mají umakartová jádra, koupelny s plechovými vanami nebo se sprchovým koutem s plechovou vaničkou, s plechovým otočným umyvadlem a elektrickým přímotopem pro přitápění. Záchody jsou splachovací s keramickou nebo plastovou nádrží (kombi). Za WC je zpravidla přístup do instalačního jádra s rozvody, uzávěry a měřením spotřeby vody.



Foto 2 Pohled na koupelnu s vyměněným keramickým umyvadlem

Kuchyně jsou vybaveny elektrickými sporáky, plechovou kuchyňskou linkou (v některých bytech již vyměněna za dřevěnou o stejné velikosti).



Foto 3 Pohled typickou kuchyň

Podlahy jsou ve všech místnostech pokryty PVC (někdy si nájemníci upravili podlahy zejména v koupelnách a WC), uložené na dřevotřískových deskách. Ve velké části bytů již dochází k degradaci nášlapných vrstev i dřevotřískových desek. Rozvody elektřiny v bytech jsou zpravidla stále také původní s hliníkovými dráty, jednofázový rozvod a původní bakelitové jističe. Lze říci, že byt jsou ve zhoršeném stavebně technickém stavu.



Foto 4 Standardní WC, umakartové konstrukce polepené tapetou

4. Posudek

4.1. Výchozí předpoklady a metodika ocenění

Úkolem znalce je odhad obvyklého nájemného výše uvedených nemovitých věcí.

V rámci metodiky a oceňovacího procesu tržního ocenění byla nejprve provedena analýza realitního trhu s byty v lokalitě městské části Brno-Vinohrady a byla doplněna o sousední lokalitu městské části Brno – Líšeň.

Znalcem nebyly nalezeny relevantní podklady z realizovaných smluv. Neexistuje žádný veřejný registr, kde by bylo možné získávat nájemní smlouvy obdobně jako je to u cen nemovitých věcí. Některé smlouvy lze dohledat na veřejném registru smluv. Podmínky registrovat smlouvy na tomto registru však mají svá pravidla a u většiny nájemních smluv tak není nutné tyto smlouvy do registru uvádět. Znalci se tedy nepodařilo získat v lokalitě ani jednu smlouvu na realizované nájemné, které by se pohybovalo ve výši tržních hodnot. Obce některé byty pronajímají za nákladové nájemné a někdy i nižší. Nájem od soukromých vlastníků v registru smluv evidovány nejsou.

Jako jediný vhodný zdroj pro odhad nájemného pak se jeví využití databází nabídkových cen. Odborný odhad tržního nájemného z bytů je pak proveden na základě výsledků přímého porovnání s obdobnými nájemy.

4.1.1. Obecně k obvyklé ceně

Pro stanovení obvyklé ceny nájmu bytů nebyla k datu ocenění v platnosti žádná jednotná ani oficiální metodika nebo postup a ani konkrétní oceňovací předpis. Vydán byl pouze Ministerstvem financí ČR „Komentář k určování obvyklé ceny“, jenž uvádí definice a prameny různých druhů cen a popisuje obecné zásady při ocenění porovnávacím způsobem. Tento komentář byl vydán dne 25. září 2014 a je dostupný na stránkách ministerstva.

Z těchto důvodů znalci postupují individuálně podle své odbornosti, svých znalostí, zkušeností a nejlepšího svědomí. Zásadně tak jde o odhad ceny obvyklé v daném místě a čase.

V občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. je uvedeno v § 492 odst. 1: „Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem“.

K datu vypracování tohoto revizního znaleckého posudku byl platný zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a ve znění účinném od 1. 1. 2021, byla v § 2 odst. 1 obvyklá cena definována následujícím způsobem: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“.

V cenovém předpise je však také uvedeno, že „v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“. Právě v tomto případě nelze získat relevantní vzorek realizovaných nájmu tak, aby mohlo být pro celý souhlas bytů stanoveno jednotkové nájemné. Z tohoto důvodu bude stanoveno nikoliv obvyklé ale tržní nájemné, které by mělo vzhledem k postupům použitým v ocenění být zcela srovnatelné s nájemným obvyklým.

Cenový předpis zákon č. 151/1997 Sb. tržní hodnotu definuje: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

4.1.2. Oceňovací přístup a aplikace metody

Jak vyplývá z výše uvedené definice obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku, jediným způsobem jejího určení je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze známých tržních cen nájmu z obdobných bytů, respektive z cen po stránce času co nejbližší k datu ocenění, z transakcí se známými tržními cenami, v dané, případně srovnatelné lokalitě. Pro tržní hodnotu je možné využít i jiných metod zohledňujících vlastnosti oceňovaného majetku a zejména není brán tak striktní důraz na realizované ceny. Tržní hodnota oproti obvyklé ceně má také tu vlastnost, že může zohlednit lépe aktuální či budoucí vývoj trhu. Obvyklá cena je vlastně cenou historickou, kdy se vychází z transakcí zpravidla starších jak půl roku.

Porovnávací přístup

Porovnávací přístup je založen na porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Porovnávací hodnotou tedy rozumíme obecně hodnotu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně obchodovanými věcmi nebo poskytovanými službami prostřednictvím jejich tržních cen.

Tržní ceny nemovitostí mohou být zjištěny především z následujících zdrojů:

Databáze znalce: V tomto případě se znalec (odhadce) opírá o svoje dosavadní záznamy (databáze) o výši tržních cen, a to z předmětné doby a z místa dotčených nemovitých věcí. S ohledem na věrohodnost a doložitelnost tohoto zdroje je třeba, aby byly konkrétně uvedeny údaje o cenách srovnávacích nemovitých věcí, z nichž je při následném stanovení porovnávací hodnoty vycházeno.

Katastr nemovitostí: Nejvěrohodnějším zdrojem informací o výši reálně zaplacených cenách za nemovité věci je Katastr nemovitostí/veřejný seznam Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK). Korektní informaci o převáděné nemovité věci doplněnou i o konkrétní údaj o nabytí právní moci vkladu do katastru nemovitostí je možné získat na vyžádání na kterémkoliv katastrálním pracovišti. Na veřejně přístupném serveru ČÚZK lze od roku 2014 pro jednotlivá katastrální území dohledat potřebné informace ve formě excelového souboru, nebo na mapovém podkladě. Jedná se však pouze o kupní ceny, nikoliv nájmy.

Realitní inzerce: Tento veřejný zdroj je dnes vzhledem k řadě zdrojů (realitní noviny a servery) značně rozšířený a dostupný. Je však třeba počítat s tím, že inzerovaná částka vyjadřuje představu pouze jedné strany (zpravidla prodávajícího) o výši ceny. Přesně ve výši inzerovaných cen se realizují prodeje jen zcela výjimečně. Inzerovanou částku je nutno nepřebírat automaticky, ale na základě znalostí ji upravit vlastním zdůvodněným přepočítacím indexem (koeficientem). Pokud je inzerovaná částka po určité době inzerování realizována, je možno tuto částku použít bez úpravy.

Při stanovení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty porovnáním je třeba dbát mj. následujících zásad:

Vzít v úvahu možný vliv trhu, s ohledem na velikost nabídky a poptávky, zájem o daný druh nemovitosti v místě, resp. okolí. Pominout nelze ani vlivy konkrétní obce a umístění v obci: velikost obce, správní funkce obce, kvalitu životního prostředí, obchod a služby, školství, zdravotnictví, kultura, sport ap. Kupní síla obyvatelstva v dané lokalitě, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, poloha vzhledem k centru obce, dopravní podmínky, orientace ke světovým stranám, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti, obyvatelstvo v sousedství, územní plán (vyhlídky pro daný objekt se budou zhoršovat až zlepšovat), inženýrské sítě, záplavová území či poddolovaná území a možná další kritéria, která se jeví jako vhodná v konkrétních případech.

Uvedený výčet na jedné straně nemusí být úplný, na druhé straně se naopak některá kritéria u některých nemovitostí neuplatní.

Pokud nejsou tyto podmínky splněny, zejména pokud není dostatek případů pro porovnání, nezbyvá než pro odhad obvyklé ceny využít alespoň náhradní metody např. metody výnosové nebo ocenění na bázi nákladů (což je v souladu s definicí ceny obvyklé v zákoně o cenách). Nelze pak ale doložit, zda se jedná skutečně o obvyklé ceny, které odpovídají realitnímu trhu (tento postup dle současných definic v zákoně o oceňování majetku neodpovídá definici obvyklé ceny ale lze aplikovat pro odhad tržní hodnoty).

4.1.3. Obecně k obvyklému nájemnému

Pro stanovení obvyklého nájemného platí obdobné zákonitosti jako pro obvyklou cenu nemovité věci. Ocenění nájmu pozemků je tedy provedeno cenovým porovnáním na základě jednotkové srovnávací ceny nájmu. V první řadě je třeba usilovat o zajištění odpovídající databáze pro využití cenového porovnání nájemného.

Definici obvyklého nájemného je charakterově blízká alternativa tržního nájemného uvedená v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS 2017): „*Tržní nájemné je odhadovaná částka, za kterou by měl být podíl na nemovitém majetku pronajat k datu ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem za patřičných podmínek nájmu v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po řádném marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní*“.

Obvyklé nájemné z nemovitých věcí se v zemích s rozvinutou a fungující tržní ekonomikou tvoří na tržních principech, tedy je určováno nabídkou a poptávkou na trhu s nemovitostmi, což platí i pro vyšší nájemného.

Dále je zřejmé, že tržní cena či výše nájmu se z povahy věci vytvoří až sjednáním či dohodou. Proto se dopředu ani nedá přesně vypočítat, ale pouze více či méně přesně odhadnout. Obvyklou cenu, tržní hodnotu lze chápat z pohledu ocenění jako pravděpodobnou peněžní částku, za niž by daný majetek či služba v daném okamžiku změnila vlastníka, respektive uživatele.

Z výše uvedeného vyplývá, že pokud je znalec stanovuje dopředu, před aktem prodeje či koupě, jedná se vždy nikoliv o přesné číslo, nýbrž jen o odhad poplatný situaci na trhu v době a místě odhadu.

4.1.4. Tvorba použitých databází

Pro odhad obvyklé ceny či tržní hodnoty nájemného je důležitým podkladem kvalitně sestavená databáze.

Znalec v prvním kroku se snažil vytvořit vlastní databázi nájemného z bytů. Za tímto účelem byly prozkoumány interní databáze znalce a Registr smluv. Dále byly prozkoumány i realitní servery, a to z důvodu získání potřebných podkladů pro analýzu trhu.

Po vyhodnocení všech parametrů jednotlivých bytů byla sestavena databáze, která byla podrobena dalšímu zkoumání a ze které již byly vybrány nejvhodnější srovnávací nájmy, které se svými vlastnostmi nejvíce blížily oceňovaným bytům. Konečná databáze je uvedena v příloze tohoto znaleckého posudku.

4.1.5. Obecně ke statistickému zpracování dat pro porovnání

Získanou databázi srovnatelných nemovitých věcí a jejich cen nájemného je třeba odpovídajícím způsobem zpracovat.

Úplný soubor by v daném případě tvořily všechny tržní ceny nájemného z obdobných pozemků v daném místě a čase. Jelikož zjištění všech tržních cen, respektive nájmu, je téměř nemožné (neekonomické a velmi pracné), pracuje se s částí souboru, který je jeho podmnožinou. Nejpravděpodobnější hodnotou je pak odhad střední hodnoty – aritmetický průměr tohoto souboru. Jako charakteristika rozptylu hodnot okolo průměru (charakteristika variability) se zpravidla používá odhad výběrovou směrodatnou odchylkou.

Za přijatelný interval pro vyhodnocení souboru dat o cenách nájemného z pozemků za účelem odhadu obvyklé ceny lze považovat střední hodnotu plus minus jedna výběrová směrodatná odchylka. Při slovním vyjádření stupně pravděpodobnosti se dle literatury jedná o pravděpodobnost převažující až velkou.

4.2. Technická přijatelnost podkladů

Všechna uvedená data, a to dodaná i získaná, jsou technicky přijatelná. Znalci nejsou známy žádné okolnosti, které by znamenaly, že by měla být některá data z technických důvodů vyloučena.

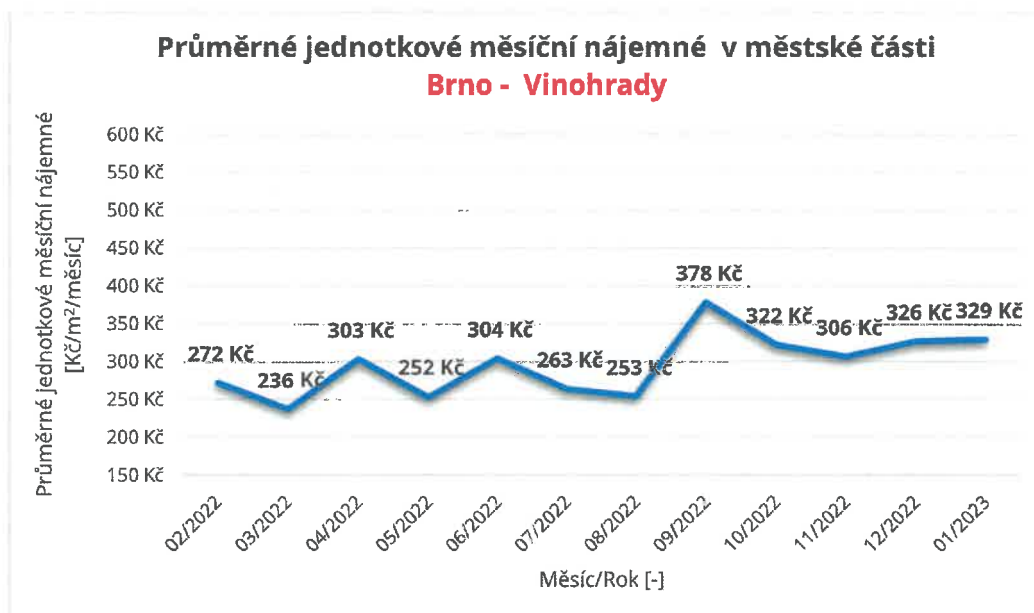
4.3. Analýza realitního trhu

4.3.1. Analýza segmentu trhu

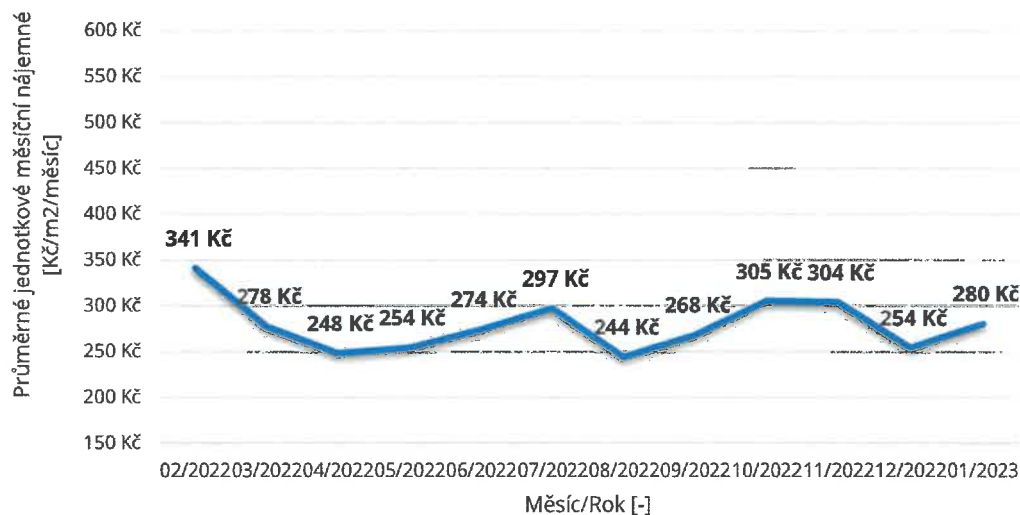
Před samotnou tvorbou databází a vlastním tržním oceněním byl proveden podrobný průzkum trhu, a to nejen z pohledu konkrétního segmentu realitního trhu, ale také z pohledu makroekonomických a mikroekonomických aspektů a souvislostí. Analýza trhu byla primárně provedena k datu zpracování znaleckého posudku, tedy k roku 2023. Bylo ověřeno, že v hodnoceném období k zásadním změnám v tomto segmentu trhu nedošlo. V posledním období dochází k ochlazení dříve přehřátého trhu a snižují se ceny bytových jednotek. U nájmu se však toto neprojevuje, a naopak v některých lokalitách u bytů nájemné roste.

Segment bytů určených k pronájmu a jeho cenové relace byly nejprve prozkoumány v lokalitě Brno Vinohrady a aby bylo možné lépe vyhodnotit trh, byla zkoumána i lokalita Brno – Líšeň. Jak bylo uvedeno výše, jako jediný relevantní zdroj informací byly nalezeny pouze nabízené nájmy.

Pro účely průzkumu trhu a následného odhadu jednotkového nájemného byla získána databáze nájemného z let 2022 a 2023. V městské části Vinohrady bylo získáno 94 prvků databáze v městské části Líšeň bylo získáno 109 prvků databáze.

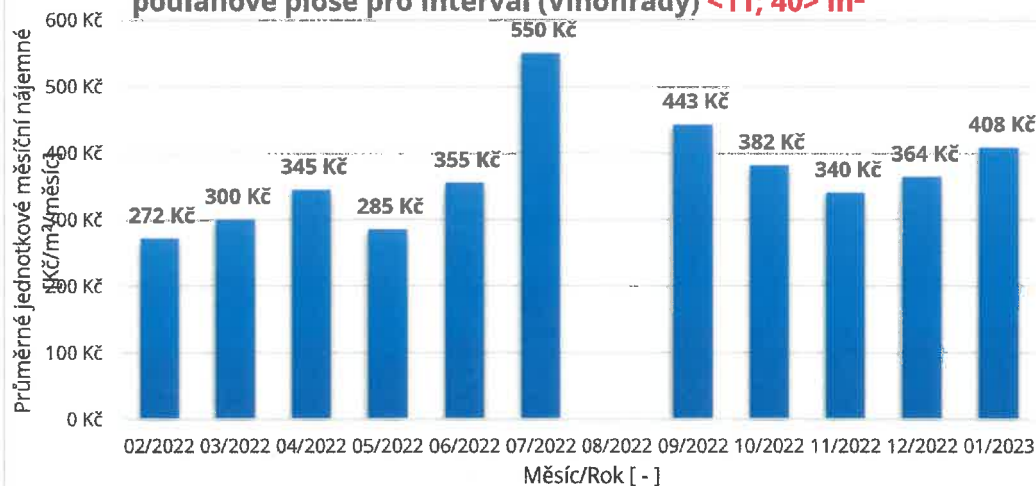


Průměrné jednotkové měsíční nájemné v městské části Brno - Líšeň

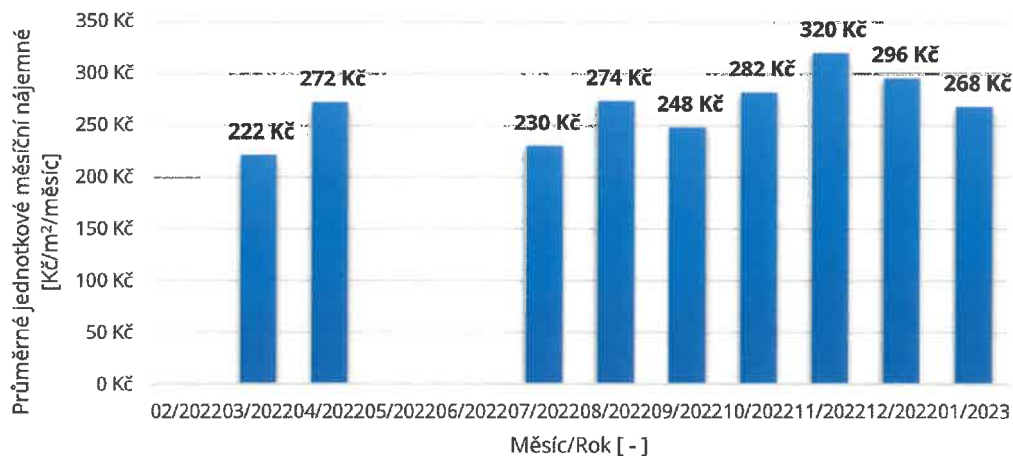


Z výše uvedených grafů je zřejmé, jak se ve sledovaném období pohybovalo průměrné nabídkové nájemné. Je však třeba upozornit, že se jedná zpravidla o nájem bytu ve dobrém udržovaném nebo rekonstruovaném bytě. Tato odchylka oproti hodnoceným bytům bude ve výpočtu zohledněna.

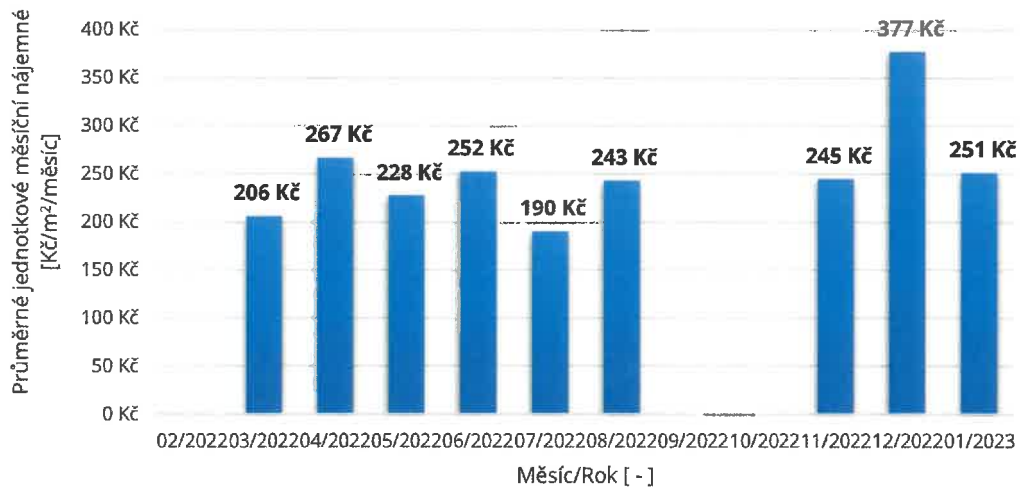
Průměrné jednotkové měsíční nájemné v závislosti na podlahové ploše pro interval (Vinohrady) <11; 40> m²



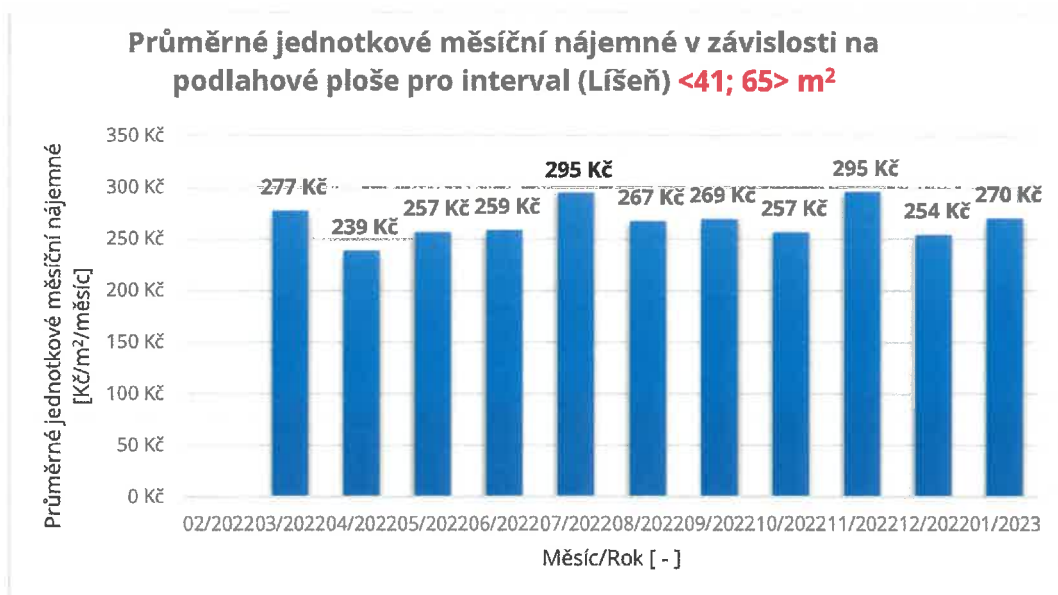
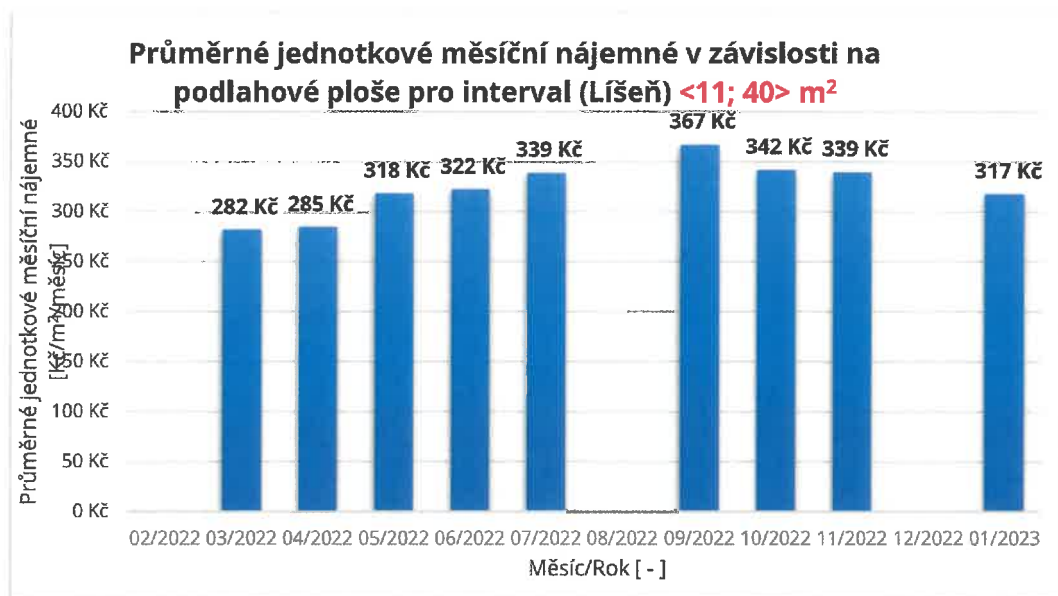
Průměrné jednotkové měsíční nájemné v závislosti na podlahové ploše pro interval (Vinohrady) <41; 65> m²

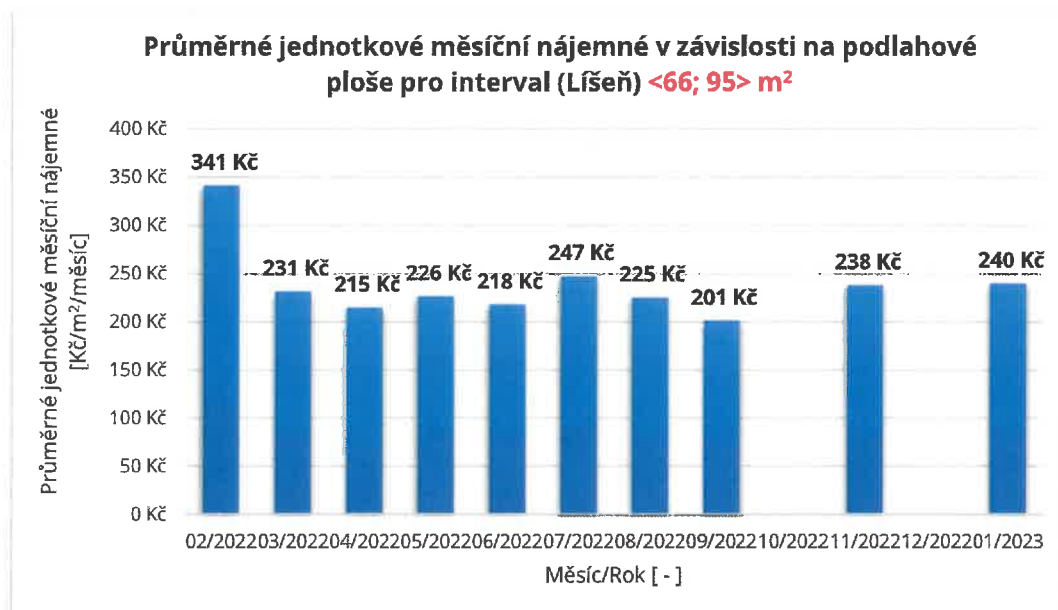


Průměrné jednotkové měsíční nájemné v závislosti na podlahové ploše pro interval (Vinohrady) <66; 95> m²



Z analýzy vyplynulo, že nájemné významně reaguje na velikost podlahové plochy. Nebylo zjištěno, že by se výše nájemného měnila na základě podlaží, typu domu jako je počet podlaží nebo zda se jedná o dům zděný nebo revitalizovaný panelový a podobně.





Na základě této analýzy tak bylo nájemné rozděleno pro byty velikostní kategorie dle velikosti podlahové plochy. Jako odpovídající na základě statistického vyhodnocení se jevílo rozdělit byty do 3 kategorií u kterých byla odchylka průměrného nájemného značná. Jednalo se o kategorii s byty v databázi o velikosti od 11 m² do 40 m² (pro ocenění kategorie bytů do 40 m²) druhou kategorií s byty od 41 m² do 65 m² a třetí kategorií s byty o velikosti od 66 m² do 95 m². Byty nad 95 m² v databázi nebyly zastoupeny. Z odchylek jednotkového nájemného je však zřejmé, že u větších bytů se jednotkové nájemné výrazně snižuje. Pro poslední kategorii bytů, zastoupenou v hodnocených domech, tedy pro byty nad 95 m² o dispozici 5+1 (o velikosti 103 m²) bude cena vycházet z výsledků odchylek jednotkového nájemného mezi byty v databázi, a tedy velké byty budou mít jednotkové nájemné ještě níže než byty do 95 m². Seznam porovnávaných bytů je uveden v příloze. Vzhledem ke značnému rozsahu je uveden pouze seznam se základními údaji o velikosti, dispozici, lokalitě, výši nájemného. Podrobnější údaje se nejevili pro posouzení a odhad relevantní a zvyšovali by nadměrně rozsah znaleckého posudku. Databáze byla získána z realitních serverů, a i zde jsou tyto údaje stále k dispozici.

4.4. Vyhodnocení databáze

Jak je uvedeno v analýze tohoto znaleckého posudku, znalec se při průzkumu realitního trhu zaměřil především na pronájmy bytů v lokalitě Brno Vinohrady a Líšeň. Zdrojem dat byly především realitní servery. Výběr z databáze je v příloze tohoto znaleckého posudku.

Zde uvádím již pouze rekapitulované údaje.

Měsíc	PJN	Počet
02/2022	272 Kč	3
03/2022	236 Kč	18
04/2022	303 Kč	7
05/2022	252 Kč	7
06/2022	304 Kč	6
07/2022	263 Kč	6
08/2022	253 Kč	3
09/2022	378 Kč	3
10/2022	322 Kč	10
11/2022	306 Kč	8
12/2022	326 Kč	12
01/2023	329 Kč	11
Průměr	295 Kč	94
SM	39 Kč	
Medián	303 Kč	

Tabulka 1 Průměrné jednotkové nájemné v jednotlivých měsících v lokalitě Vinohrady

Měsíc	PJN	Počet
02/2022	341 Kč	1
03/2022	278 Kč	14
04/2022	248 Kč	7
05/2022	254 Kč	12
06/2022	274 Kč	7
07/2022	297 Kč	12
08/2022	244 Kč	12
09/2022	268 Kč	9
10/2022	305 Kč	7
11/2022	304 Kč	12
12/2022	254 Kč	3
01/2023	280 Kč	14
Průměr	279 Kč	110
SM	28 Kč	
Medián	276 Kč	

Tabulka 2 Průměrné jednotkové nájemné v jednotlivých měsících v lokalitě Líšeň

Měsíc	11 až 40 m²	41 až 65 m²	66 až 95 m²
02/2022	272 Kč		
03/2022	300 Kč	222 Kč	206 Kč
04/2022	345 Kč	272 Kč	267 Kč
05/2022	285 Kč		228 Kč
06/2022	355 Kč		252 Kč
07/2022	550 Kč	230 Kč	190 Kč
08/2022		274 Kč	243 Kč
09/2022	443 Kč	248 Kč	
10/2022	382 Kč	282 Kč	
11/2022	340 Kč	320 Kč	245 Kč
12/2022	364 Kč	296 Kč	377 Kč
01/2023	408 Kč	268 Kč	251 Kč

Průměr	368 Kč	268 Kč	251 Kč
SM	76 Kč	29 Kč	50 Kč
Medián	355 Kč	272 Kč	245 Kč

Tabulka 3 Průměrné jednotkové nájemné dle velikostních kategorií v jednotlivých měsících v lokalitě Vinohrady

Měsíc	11 až 40 m²	41 až 65 m²	66 až 95 m²
02/2022			341 Kč
03/2022	282 Kč	277 Kč	231 Kč
04/2022	285 Kč	239 Kč	215 Kč
05/2022	318 Kč	257 Kč	226 Kč
06/2022	322 Kč	259 Kč	218 Kč
07/2022	339 Kč	295 Kč	247 Kč
08/2022		267 Kč	225 Kč
09/2022	367 Kč	269 Kč	201 Kč
10/2022	342 Kč	257 Kč	
11/2022	339 Kč	295 Kč	238 Kč
12/2022		254 Kč	
01/2023	317 Kč	270 Kč	240 Kč

Průměr	323 Kč	267 Kč	238 Kč
SM	26 Kč	16 Kč	37 Kč
Medián	322 Kč	267 Kč	229 Kč

Tabulka 4 Průměrné jednotkové nájemné dle velikostních kategorií v jednotlivých měsících v lokalitě Líšeň

Z těchto údajů dále byly zpracovány následující statistické hodnoty.

Lokalita Vinohrady

Velikost	11 až 40 m ²	41 až 65 m ²	66 až 95 m ²	Celkový
min	212 Kč	189 Kč	123 Kč	
max	792 Kč	395 Kč	402 Kč	
průměr	368 Kč	268 Kč	251 Kč	295 Kč

Tabulka 5 Statistické hodnoty jednotkového nájemného pro lokalitu Vinohrady

Lokalita Líšeň

Velikost	11 až 40 m ²	41 až 65 m ²	66 až 95 m ²	Celkový
min	219 Kč	192 Kč	162 Kč	
max	463 Kč	337 Kč	341 Kč	
průměr	323 Kč	267 Kč	238 Kč	279 Kč

Tabulka 6 Statistické hodnoty jednotkového nájemného pro lokalitu Líšeň

Průměr mezi lokalitami

Velikost	11 až 40 m ²	41 až 65 m ²	66 až 95 m ²	Celkový
min	216 Kč	191 Kč	143 Kč	
max	628 Kč	366 Kč	372 Kč	
průměr	346 Kč	268 Kč	245 Kč	287 Kč

Tabulka 7 Statistické hodnoty jednotkového nájemného – průměr mezi lokalitami

4.1. Odhad jednotkového nájemného pro hodnocené byty

Jak již bylo v kapitole metodiky uvedeno, v databázi byly převážně byty v lepším stavu a jednalo se o nabídkové nájemné. Sice bylo v rámci analýzy trhu zjištěno, že se zpravidla pronajímá za stejné nájemné jako je nabízeno, a vliv stavebně technického stavu není na výši nájemného zcela zásadní (pokud se nejedná o téměř neprónajmutelný byt) bude vzhledem k uvedeným skutečnostem provedena redukce nájemného koeficientem 0,9.

Úprava koeficientem na zdroj ceny a odlišnost

Velikost	11 až 40 m ²	41 až 65 m ²	66 až 95 m ²
průměr	346 Kč	268 Kč	245 Kč
koeficient	0,9	0,9	0,9
odhad náj.	311 Kč	241 Kč	220 Kč

Tabulka 8 Úprava koeficientem na zdroj ceny a odlišnost

Byty o velikosti nad 95 m² se nepodařilo do databáze nalézt. Bude vycházeno z výsledků odchylek jednotkového nájemného mezi byty v databázi, a tedy velké byty budou mít jednotkové nájemné ještě níže než byty o velikosti 80 m². Dle regresní analýzy pak nájemné za byty 5 +1 o velikosti cca 100 m² činí

$$\text{Nájemné}_{cca\ 100m^2} = 1015,9 \times 100^{-0,355} = 198 \text{ Kč/m}^2$$

4.1.1. K zjištěným cenovým údajům

Jak je z databáze zřejmé, jednotkové ceny se sice liší ale nelze však přímo prokázat, že by na hodnoty měly vliv nějaké konkrétní vlastnosti. Je zcela zřejmé, že výše jednotkového nájemného je olivněna velikostí bytu. Z tohoto důvodu také byla databáze rozdělena do velikostních kategorií a kategorie nezastoupená v databázi byla přepočtena na základě regresní rovnice stanovené dle dostupné

databáze. Jednotkové nájemné k roku 2023 bude tedy stanoveno jako průměr zjištěných hodnot upravených koeficientem na zdroj ceny a stavebně technický stav

4.1.2. Odhad tržního nájemného

Všechny podrobné vlastnosti, které by měli vliv na hodnotu nemovitých věcí, zhodnotit nelze. Vzhledem k tomu, že u stanovení obvyklého nájemného se však vždy jedná o odhad s určitou předpokládanou chybou, odchylka vlivem nevyhodnocení všech vlastností nebývá natolik velká, aby měla zásadní vliv na celkové vyhodnocení. V databázi byly uvedeny nemovitosti, které byly vzhledem k typu hodnocené nemovitosti a lokalitě nejvíce porovnatelné z těch, které bylo možné do databáze získat.

Dle soupisu jednotlivých bytů se v hodnocených domech nacházeli následující velikosti bytů, které členíme do velikostních kategorií a v následující tabulce je k nim přiřčeno odhadnuté jednotkové nájemné.

Budovy se 4 nadzemními podlažími:

Velikostní kategorie	velikost v hodnocených domech	Jednotkové nájemné
Byty do 40 m ²	od 32,09 m ² do 35,69 m ²	346 Kč/m ²
Byty od 41 m ² do 65 m ²	od 44,67 m ² do 52,43 m ²	268 Kč/m ²
Byty od 66 m ² do 95 m ²	od 87,84 m ² do 88,17 m ²	245 Kč/m ²
Byty nad 95 m ²	od 103,32 m ² do 103,83 m ²	198 Kč/m ²

Budovy s 8 nadzemními podlažími:

Velikostní kategorie	velikost v hodnocených domech	Jednotkové nájemné
Byty do 40 m ²	od 34,49 m ² do 40,92 m ²	346 Kč/m ²
Byty od 41 m ² do 65 m ²	není v těchto domech zastoupena	
Byty od 66 m ² do 95 m ²	od 86,34 m ² do 89,08 m ²	245 Kč/m ²
Byty nad 95 m ²	není v těchto domech zastoupena	

Pozn.: Byty dispozice 2+0 o velikosti těsně nad 40 m² zařazují do kategorie do 40 m².

Budovy s 12 nadzemními podlažími:

Velikostní kategorie	velikost v hodnocených domech	Jednotkové nájemné
Byty do 40 m ²	od 32,29 m ² do 33,59 m ²	346 Kč/m ²
Byty od 41 m ² do 65 m ²	od 43,89 m ² do 45,39 m ²	268 Kč/m ²
Byty od 66 m ² do 95 m ²	od 66,63 m ² do 81,82 m ²	245 Kč/m ²
Byty nad 95 m ²	není v těchto domech zastoupena	

Pro přehlednost tedy znovu rekapitulují jednotkové nájemné za všechny velikostní kategorie bytů:

Velikost	11 až 40 m ²	41 až 65 m ²	66 až 95 m ²	Nad 95 m ²
odhad náj.	346 Kč/m ²	268 Kč/m ²	245 Kč/m ²	198 Kč/m ²

Tabulka 9 Odhadované jednotkové nájemné pro velikostní kategorie

Pro lepší představu o výši nájemného je dále sestavena tabulka s nejčastěji zastoupenými byty se zaokrouhlenou výměrou na celé metry a zaokrouhlenou výši nájemného na stokoruny:

12 patrové domy po 59 bytech (ev. 60 po přestavbě)

Přízemí

Dispozice bytu	Jednotkové nájemné	Velikost	Nájemné měsíční
4+1	220 Kč/m ²	81 m ²	17 800 Kč
3+1	241 Kč/m ²	65 m ²	15 700 Kč
3+1	241 Kč/m ²	70 m ²	16 900 Kč
1+0	311 Kč/m ²	30 m ²	9 300 Kč
2+0	241 Kč/m ²	44 m ²	10 600 Kč

Tabulka 10 Odhadované jednotkové nájemné pro byty ve 12 podlažních domech

8 patrové domy po 24 bytech (ev. 25 - po přestavbě)

Dispozice bytu	Jednotkové nájemné	Velikost	Nájemné měsíční
4+1	220 Kč/m ²	85 m ²	18 700 Kč
2+0	311 Kč/m ²	40 m ²	12 400 Kč

Tabulka 11 Odhadované jednotkové nájemné pro byty v 8 podlažních domech

4 patrové domy po 13 bytech (ev. 14 - po přestavbě)

Dispozice bytu	Jednotkové nájemné	Velikost	Nájemné měsíční
4+1	220 Kč/m ²	85 m ²	18 700 Kč
5+1	198 Kč/m ²	103 m ²	20 400 Kč
1+0	311 Kč/m ²	30 m ²	9 300 Kč

Tabulka 12 Odhadované jednotkové nájemné pro byty v 4 podlažních domech

5. Odůvodnění

Jak již bylo výše uvedeno, úkolem znalce byl odhad obvyklého nájemného. Vždy se jedná o určitý odhad, a tedy nelze tvrdit, že vypočtená částka by se ve skutečnosti realizovala. Měla by však tato částka být přibližně srovnatelná. Odchyšky však mohou být i více procent. Přesnost výsledku je tím lepší, čím je možné získat lepší databázi. U hodnocených nemovitých věcí se podařilo získat průměrnou databázi. Výsledek by měl odpovídat druhu hodnoceného zboží. Hodnota, která je stanovena v tomto znaleckém posudku je zcela jistě reálnou hodnotou, za kterou by se nemovité věci daly pronajmout.

Znalec se snažil stanovit nájemné objektivně a dle jeho názoru se jedná o částku odpovídající za kterou by se předmětné byty daly pronajmout.

6. Závěr

Na základě objednávky ze dne 19. 4. 2023 je úkolem znalce:

„zpracování znaleckého posudku na obvyklou cenu nájmu v MČ Brno Vinohrady.“

Na základě specifikace znaleckého úkolu upřesněném na jednání se zástupci městské části a po provedeném místním šetření, bylo konstatováno, že úkolem je:

"Stanovit výši obvyklého nájemného v bytech, s nimiž hospodaří městská část Brno-Vinohrady, a které jsou konkretizovány v příloze podle jednotlivých kategorií, a to za 1 m² podlahové plochy". Příloha se souborem jednotlivých bytů, ke kterým se váže ocenění je uvedena v příloze tohoto znaleckého posudku.

6.1. Rekapitulace

Jednotkové nájemné hodnocených bytů stanovené na základě porovnání činí v jednotlivých velikostních kategoriích činí:

Velikost	11 až 40 m ²	41 až 65 m ²	66 až 95 m ²	Nad 95 m ²
odhad náj.	346 Kč/m ²	268 Kč/m ²	245 Kč/m ²	198 Kč/m ²

Tabulka 13 Odhadované jednotkové nájemné pro velikostní kategorie

Pro lepší představu o výši nájemného je dále rekapitulována tabulka s nejčastěji zastoupenými byty se zaokrouhlenou výměrou na celé metry a zaokrouhlenou výši nájemného na stokruny:

12 patrové domy po 59 bytech (ev. 60 po přestavbě)

Přízemí

Dispozice bytu	Jednotkové nájemné	Velikost	Nájemné měsíční
4+1	220 Kč/m ²	81 m ²	17 800 Kč
3+1	241 Kč/m ²	65 m ²	15 700 Kč
3+1	241 Kč/m ²	70 m ²	16 900 Kč
1+0	311 Kč/m ²	30 m ²	9 300 Kč
2+0	241 Kč/m ²	44 m ²	10 600 Kč

Tabulka 14 Odhadované jednotkové nájemné pro byty ve 12 podlažních domech

8 patrové domy po 24 bytech (ev. 25 - po přestavbě)

Dispozice bytu	Jednotkové nájemné	Velikost	Nájemné měsíční
4+1	220 Kč/m ²	85 m ²	18 700 Kč
2+0	311 Kč/m ²	40 m ²	12 400 Kč

Tabulka 15 Odhadované jednotkové nájemné pro byty v 8 podlažních domech

4 patrové domy po 13 bytech (ev.14 - po přestavbě)

Dispozice bytu	Jednotkové nájemné	Velikost	Nájemné měsíční
4+1	220 Kč/m ²	85 m ²	18 700 Kč
5+1	198 Kč/m ²	103 m ²	20 400 Kč
1+0	311 Kč/m ²	30 m ²	9 300 Kč

Tabulka 16 Odhadované jednotkové nájemné pro byty ve 4 podlažních domech

Jak bylo uvedeno, přesnost odhadu se zvyšuje s kvalitou databáze. Pro zpřesnění by bylo nutné získat větší množství porovnatelných nemovitostí a jejich přesný popis. Pro přesný odhad nájemného pro konkrétní byty by bylo vhodné provádět výpočet pro vždy konkrétní byt i s ověřením výměry. Odchylna ve výši nájemného by však neměla oproti tomuto odhadu být značná.

7. Znalecká doložka

Uvedený znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Ing. Pavel Klika



Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti, ze dne 11. 10. 2012, č.j. 599/2011-OSD-ZN/19, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 053414/2023 znaleckého deníku.

V Brně, 14. 9. 2023

Ing. Pavel Klika
Bačovského 2004/2b
628 00 Brno



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“.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/41. zasedání konaném dne 4. 9. 2018 pod bodem 339 schválilo úpravu textu (ZM7/4335).

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/18. zasedání konaném dne 16. 6. 2020, bod 99 schválilo úpravu textu.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/21. zasedání konaném dne 10. 11. 2020, bod 90 schválilo úpravu textu.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/23. zasedání konaném dne 19. 1. 2021, bod 32 schválilo úpravu textu.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/25. zasedání konaném dne 23. 3. 2021, bod 55 schválilo úpravu textu.

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/31. zasedání konaném dne 7. 9. 2021, bod 87 schválilo úpravu textu.

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, bytu sociálního, startovacího a pro osamělé rodiče s dětmi. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje městská část.
- (2) **Byty zvláštního určení** - byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (3) **Byty v celoměstském zájmu** - žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (4) **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.
- (5) **Startovací byty** - byty pro žadatele do 35 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.
- (6) **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.
- (7) **Sdílené bydlení** - byty pro vymezené skupiny žadatelů. Podmínky provozování stanoví pro konkrétní případ město, ve svěřeném majetku městská část.
- (8) **Služební byty** - byty, jejichž nájem je vázán na výkon prací, zejména domovních prací. O nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.
- (9) **Nájemné** – výši nájemného dle těchto Pravidel se rozumí cena v Kč/m²/měsíc.

Článek 2 Žadosti 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.
- (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

- (1) Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o byt zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové), 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 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.
- (2) Nájemní smlouvu na pronájem 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 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 prodlužování do doby zletilosti dítěte. Po dosažení zletilosti je možno uzavřít nájemní smlouvu přímo s postiženou osobou.

C. 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.

D. 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.

E. 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 bytu zvláštního určení a sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory,
 - žadatel uvedl nepravdivé údaje,
 - žadatel neoznámil změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt,
 - nastaly skutečnosti, pro které by mu nemohl být pronajat byt,
 - nepřijme bez vážných důvodů byt, nebo neuzavře nájemní smlouvu, s výjimkou žadatele o byt zvláštního určení, 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 byt zvláštního určení, 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/m² 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 bytů zvláštního určení, bytů sociálních, startovacích, pro osamělé rodiče s dětmi, prostupných a ve sdíleném bydlení, nesmí být nižší než 61,54 Kč/m²/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 1,7¹⁾ 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.

¹⁾ Stanovení ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna – prosinec 2016, a to pro byty do 100 m² 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. 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 zvláštního určení. 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 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 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 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.

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 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 neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat,

- d) získá osvědčení OSP MMB o potřebě komplexní sociální podpory,
- e) 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. e) bude do seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory zapsán žadatel pobírající dávky hmotné nouze, pokud splňuje podmínky dle písm. a-d).

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. e) 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 nižší než 61,54 Kč/m²/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) Kompenzace 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), e) tohoto Statutu.

Nesplňuje-li nájemce podmínku o výši příjmů dle čl. 3 odst. 1 písm. e) 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 a na základě sociálního šetření provedeného Odborem sociální péče 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.

Příloha č. 2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

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 nejpozději 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 35 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, u ostatních žadatelů potvrzením o zdanitelných příjmech za předchozí rok, popřípadě potvrzením 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 či v případě, že jeden z partnerů trvale opustil společnou domácnost. Výše nájemného u nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být s účinností od 1. 7. 2020 nižší než 61,54 Kč/m²/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) 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 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 5ti pracovních dnů ode dne doručení námitky. O námitkách rozhodne Rada města Brna.
- (6) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce. Žadatelům na něm bude umožněna účast.
- (7) Losování zajistí příslušný náměstek primátorky v součinnosti s Komisí bydlení. 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.
- (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/děti 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 stat' 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, u ostatních žadatelů potvrzením o zdanitelných 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 nižší než 61,54 Kč/m²/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 5ti pracovních dnů ode dne doručení námítky. O námitkách rozhodne Rada města Brna.
- (6) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce. Žadatelům na něm bude umožněna účast.
- (7) Losování zajistí příslušný náměstek primátorky v součinnosti s Komisí bydlení. 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.