



Koncepce bytového hospodářství MČ Brno – Vinohrady

Ing. Jiří Pustina (MČ Brno-Vinohrady)

Obsah

1. Úvod	2
2. Bytový fond ve správě MČ Brno – Vinohrady	2
2.1. Struktura bytového fondu	2
2.2. Technický stav bytového fondu	3
2.3. Nájemní smlouvy stávající stav	4
2.4. Nájemní smlouvy nově uzavírané.....	4
2.5. Ukončení nájmu.....	5
2.6. Cílový stav	5
3. Pravidla pro přidělování bytů ve správě MČ Vinohrady	5
3.1. Sociální byty.....	5
3.2. Běžné obecní byty	5
4. Úpravy v bytech, údržba bytového fondu a jeho rekonstrukce.....	6
4.1. Úpravy v bytech	6
4.2. Údržba bytů	7
4.3. Pravidla pro rekonstrukce bytového fondu	7
4.4. Spoluúčast nájemníků na rekonstrukcích bytového fondu.....	7
5. Závěr.....	8
Příloha č. 1.....	9
Příloha č. 2.....	19
Příloha č. 3.....	21

1. Úvod

Městské části Brno – Vinohrady bylo statutárním městem Brnem svěřeno provozování 1081 byt, přičemž u více než 900 bytů je třeba provést rozsáhlé stavební úpravy. Aby městská část, jako řádný správce a pronajímatel těchto bytů mohla zajistit efektivní údržbu bytů a bytových domů a současně zajistila jejich modernizaci a potřebný rozvoj, musí mít zajištěnou dostatečnou výši finančních zdrojů.

Jediným zdrojem, který je k dispozici, jsou finanční prostředky z výběru na nájemného. Další zdroje, jako jsou například dotace z Fondu rozvoje bydlení města Brna, dnes již nejsou k dispozici. Vzhledem k tomu, že v minulých letech, kdy to právní předpisy umožňovaly, vedení radnice rezignovalo na zákonné možnosti zvyšování nájemného, zůstaly nájemné v drtivé většině případů na úrovni cca 46,00 Kč/m²/měsíc (z aktuálních znaleckých posudků vyplývá, že nájemné na Vinohradech by se mohlo podle velikosti bytu pohybovat v rozpětí mezi 200–250 Kč/m²/měsíc). Tyto finanční prostředky nestačí ani na prostou reprodukci bytového fondu. Je vyloučeno, že by mohlo docházet k potřebné efektivní údržbě bytů a domů, k jejich modernizaci a potřebnému rozvoji. Jedinou snahou bylo získat na modernizaci bytů finance prostřednictvím dotace z rozpočtu města Brna. Protože však naše městská část držela nájemné hluboko pod ekonomickým nájemným, vysloužila si označení jako jedna z nejhůře hospodařících městských částí města Brna.

Protikladem k nízkému výběru financí z nájemného však bylo nevhodné vynakládání finančních prostředků při rekonstrukcích bytů. Byty po jejich uvolnění byly stavebně upravovány před jejich dalším pronájmem. Neprováděly se však pouze nezbytné práce jako je výměna jader, nahrazení zásuvkových rozvodů rozvody novými a další nezbytné práce. Nad rámec úsporného procesu se v celých bytech naprosto zbytečně v celých plochách stěn obnovovaly omítky, vybouřovaly se stávající zárubně a nahrazovaly se zárubněmi obložkovými včetně tomu odpovídajících dveřních křidel. Ve všech místnostech se prováděly snížené stropní podhledy, prováděly se vinylové podlahy a osazovaly výrazně dražší zařizovací předměty, než je běžným standardem. Náklady za takovéto rekonstrukce dosahovaly obrovských částek. Toto vše je třeba změnit a napravit.

2. Bytový fond ve správě MČ Brno – Vinohrady

2.1. Struktura bytového fondu

V městské části Brno Vinohrady jsou následující typy bytů:

- Standardní nájemní byty
- Byty v domech zvláštního určení (Domy s pečovatelskou službou)
- Byty v domě pro zdravotně a tělesně postižené
- Byty, u kterých Město Brno rozhodlo, že se jedná o sociální byty

Standardní byty jsou v následujících bytových domech:

- Bzenecká 13, 15, 17
- Mikulovská 4, 6, 8
- Mutěnická 15, 17, 19, 21
- Pálavské náměstí 6, 7, 8, 9
- Prušánecká 11, 13, 15, 17

- Valtická 15, 17
- Vlčnovská 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

Byty v domech zvláštního určení jsou v domech

- Bzenecká 19
- Bzenecká 21
- Pálavské náměstí 1
- Pálavské náměstí 2

Byty v domě pro zdravotně a tělesně postižené jsou v domě

- Mikulovská 9

Byty, u kterých Město Brno stanovilo, že se jedná o byt sociální jsou v následujících domech

- Prušánecká 11 – byt č.2
- Mikulovská 4 – byt č. 24
- Bzenecká 13 – byt č. 41

Dispozice standardních bytů je

- 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1

Byty v domech zvláštního určení, v domě pro zdravotně a tělesně postižené přiděluje Magistrát města Brna, který svým rozhodnutím stanovuje, komu bude uvolněný byt přidělen. Stejně tak Magistrát města Brna rozhoduje o tom, komu má být v případě jeho uvolnění přidělen sociální byt.

2.2. Technický stav bytového fondu

Bytové domy v městské části Brno – Vinohrady pocházejí z poloviny 80. let minulého století. V letech 2006-2010 byla u všech bytových domů provedena revitalizace, která zahrnovala dokončení výměny oken, kompletní zateplení obvodového pláště včetně pláště střešního a úplnou výměnu balkonového zábradlí včetně reprofilace podhledů železobetonových balkonových desek. Následně byla ve většině domů provedena rekonstrukce výtahů a společných rozvodů elektro

Rekonstrukce výtahů a společných rozvodů elektro dosud nebyly provedeny v domech s pečovatelskou službou Mikulovská 1 a 2 a Bzenecká 19 a 21. Zvláště u domů s pečovatelskou službou se jako zásadně nevyhovující jeví poruchovost stávajících výtahů, která vyplývá z jejich stáří a použité velikosti výtahové kabiny, která neumožňuje transport osoby na lékařském lůžku či transport osoby na vozíku. U každé z těchto budov je třeba provést přístavbu lůžkového výtahu, který bude zároveň výtahem evakuačním. Nutnost přístavby výtahové šachty vyplývá z omezených dispozičních parametrů těchto budov a z toho vyplývající nemožnosti umístit výtahové šachty pro lůžkové výtahy dovnitř dispozice.

U některých bytových domů dochází k zatékání střešním pláštěm. V případech, kde je třeba většího zásahu než běžnou opravou, byl proveden podrobný průzkum souvrství střešních pláště. Bude provedeno odstranění celého souvrství střešního pláště a provedení kompletní nové střešní konstrukce včetně tepelné izolace, spádových vrstev a vrstvy hydroizolační.

U čtyřpodlažních objektů nebyly dle norem platných v době přípravy a realizace bytových objektů realizovány výtahy. I v těchto domech však stále častěji nastává situace s obtížnou přístupností vyšších podlaží pro osoby vyššího věku, které mají problémy s pohybovým aparátem. I v těchto případech by případné výtahy musely být realizovány jako přístavby.

V jednotlivých bytech jsou největším problémem umakartová bytová jádra, která jsou ve velice špatném technickém stavu.

Významným problémem jsou i zásuvkové rozvody NN v bytech. Rozvody jsou provedeny z hliníkových vodičů a jsou dimenzovány a typy a množství elektrospotřebičů na konci 80. let. Zde došlo k razantnímu vývoji a zásuvkové rozvody v bytech vyžadují zásadní technický zásah.

Bezpečnostním problémem jsou i vstupní dveře do bytů. Tyto dveře jsou požárním uzávěrem, který má odolávat minimálně 30 minut. Tyto dveře se však rozlepují a netěsní. V drtivém počtu případů je nutná jejich výměna.

V jednotlivých bytech je řada dalších jiných drobných závad, které jsou způsobeny stářím předmětů, jejich špatným udržováním ale často i špatnou péčí nájemců.

Významným problémem se jeví skutečnost, že v jednotlivých bytech nejsou prováděny periodické revize rozvodů elektro. Pokud prováděny byly je obtížné dohledat jednotlivé revizní zprávy

2.3. Nájemní smlouvy stávající stav

V současnosti je v MČ Brno – Vinohrady evidováno více než 15 typů nájemních smluv či nájemních vztahů na základě jiných dokumentů. Jedná se o různé dekrety, na jejichž základě byly byty pronajímány jako služební byty příslušníkům ozbrojených sil (police a armáda), smlouvy pro ostatní občany uzavírané v ze strany ONV Brno IV v dobách před revolucí, smlouvy uzavírané organizačními složkami Města Brna a následně smlouvy uzavírané Městskou částí Brno-Vinohrady. Smlouvy uzavírané městskou částí byly zpočátku bez uplatnění ekonomického nájemného a bez využití inflační doložky. V dnes uzavíraných smlouvách je uplatňováno ekonomické nájemné včetně inflační doložky.

Ve smlouvách je evidováno více než 47 různých sazeb nájemného. Nájemné je ve většině případů stanoveno hluboko pod úroveň ekonomického nájemného. Podrobným rozbořem bylo zjištěno, že u 26 % smluv je možno jednorázově jednostranně zvýšit na výši ekonomického nájemného, u 46 % smluv je možno nájemné zvýšit jednorázově maximálně o 20 % za 3 roky a u zbývajících 28 % smluv je nájemné možno zvyšovat pouze o inflaci.

2.4. Nájemní smlouvy nově uzavírané

U nově uzavíraných nájemních smluv na běžné obecní byty bude i nadále zachován sociální aspekt nájemného, tudíž bude nižší než obvyklé tržní nájemné. Dle znaleckého posudku zpracovaného na základě objednávky MČ Brno – Vinohrady je obvyklá tržní cena nájemného u bytů do 40 m² (1+KK, 2+KK) 340 Kč/m²/měsíc, u bytů 5 pokojových je 198 Kč/m²/měsíc a u bytů 3pokojových event. 4 pokojových se pohybuje mezi 245-268 Kč/m²/měsíc.

Výše nájemného u běžných obecních bytů musí být nastavena tak, aby umožňovala nejen efektivní údržbu bytového fondu, ale i jeho modernizaci a aby bylo možné vytvářet rezervy na případné havárie či mimořádné události.

Rozhodnutím RMČ z 06.2023 je u standardních bytů všech velikostí nájemné stanoveno jako ekonomické nájemné ve výši 109,02 Kč/m²/měsíc u bytů před rekonstrukcí a ve výši 122,05 Kč/m²/měsíc u bytů po rekonstrukci.

U bytů v domech zvláštního určení (DPS), domě pro zdravotně a tělesně postižené a u vyjmenovaných sociálních bytů se uplatňuje regulované nájemné, ve výši 85,00 Kč/m²/měsíc. Výše nájemného je platná v době schválení těchto pravidel.

Nájemné se každoročně k 1.7. příslušného roku upravuje podle míry inflace za předchozí rok dle ročenky ČSÚ. V případě záporné míry inflace se nájemné neupravuje.

2.5. Ukončení nájmu

Pro zajištění řádného hospodaření s bytovým fondem MČ Brno Vinohrady bylo rozhodnuto o zpřísnění pravidel pro ukončení nájmu a využít všechny možnosti, které poskytuje zákonná úprava. Výpovědní důvody jsou nehrazení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu, neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, podnájem bytu bez souhlasu pronajímatele a provedení stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele. Podrobnosti stanoví „Pravidla pro ukončení nájemního vztahu výpovědí z nájmu“ (Příloha č. 1).

2.6. Cílový stav

Optimálním cílovým stavem v oblasti bytového hospodářství je kompletní modernizace bytového fondu a průběžné zajišťování řádné údržby.

K dosažení vytčeného cíle je třeba razantně navýšit výběr finančních prostředků z nájemného. Prostředkem je maximální sjednocení existujících nájemních smluv, a to jak z hlediska typů smluv, tak i z hlediska výše nájemného. Z tohoto důvodu budou vedena jednání s nájemníky s cílem úpravy nájemného dohodou na stanovenou měsíční výši. V případě, že bude nájemcem bytu dohoda navržená pronajímatelem (MČ Brno – Vinohrady) přijata dojde ke sjednocující úpravě nájemní smlouvy. V případě, že nájemce nabídnutou dohodu odmítne, dojde k jednostranné úpravě nájemného podle zákonných možností.

Všechny vybrané finanční prostředky z nájemného budou sloužit k zajištění provozu, řádné údržby rozvoje bytového fondu svěřeného Městské části Brno – Vinohrady. Při rekonstrukcích jednotlivých bytů bude brán zřetel na odpovídající standard bydlení a ekonomickou udržitelnost.

U společných částí domů bude dbáno na náležitou údržbu všech částí domu včetně technického vybavení (např. výtahy, STA apod.), aby nedocházelo ke znehodnocování domů a z toho vyplývajícího snižování standardu bydlení.

U domů s pečovatelskou službou je nutné realizovat takové úpravy, které zajistí kvalitní bydlení pro seniory a osoby se sníženou mobilitou (např. dobudování evakuačních lůžkových výtahů).

3. Pravidla pro přidělování bytů ve správě MČ Vinohrady

3.1. Sociální byty

Městská část Brno Vinohrady nepronajímá sociální byty. Podle statutu Statutárního města Brna sociální byty pronajímá přímo Město Brno. To rozhoduje o přidělování bytů v domech s pečovatelskou službou, domu pro tělesně postižené. Město Brno rozhoduje i o přidělení bytů, u kterých stanovilo, že se jedná o byty sociální. Městská část pouze na základě rozhodnutí o přidělení takového bytu se stanoveným uchazečem uzavře nájemní smlouvu.

3.2. Běžné obecní byty

Běžné obecní byty pronajímá Městská část Brno Vinohrady. Přesto, že běžné obecní byty nemají primárně sociální charakter, bylo rozhodnuto, že u těchto bytů nebude uplatněno tržní nájemné, ale bude zachován sociální aspekt. Rovněž bylo rozhodnut o podpoře ucelených rodin, která bude vyjádřena v bodovém systému pro výběr žadatelů o přidělení obecního bytu.

Z důvodu zajištění řádného plnění povinností nájemníků vůči pronajímateli bylo rozhodnuto o

uplatnění kritéria minimálních příjmů pro přidělení obecního bytu. Jako základ byla použita hranice příjmů pro přidělení sociálního bytu, kterou stanovují pravidla města Brna, a byl také zvolen částečný překryv, aby se předešlo možné tvrdosti těchto pravidel.

Žadatel o pronájem bytu musí před podpisem nájemní smlouvy prokázat, že jeho čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před podáním žádosti o byt byl průměrně minimálně ve výši 0,4násobku průměrné hrubé měsíční mzdy.

Pokud budou s žadatelem užívat nájemní byt další osoby, doloží žadatel, že průměrný čistý měsíční příjem jeho domácnosti v období 12 kalendářních měsíců před podáním žádosti byl nejméně:

- 0,7násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy
- 0,8násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy
- 0,9násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy
- 1,0násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 5 členy
- 1,1násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 6 a více členy

Žadatel, proti kterému je vedena exekuce nebo je v úpadku, nemůže být do pořadníku na přidělení bytu zařazen.

Další podrobnosti včetně bodového systému jsou stanoveny v „**Pravidlech pro pronájem bytů v MČ Brno – Vinohrady**“ (Příloha č. 2).

4. Úpravy v bytech, údržba bytového fondu a jeho rekonstrukce

4.1. Úpravy v bytech

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

V odůvodněných případech je úpravy možno provést na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele vydaného na žádost nájemce.

Úpravy jsou hrazeny bez spoluúčasti pronajímatele. Po dokončení schválených úprav budou úpravy na místě samotném překontrolovány pronajímatelem. Pronajímatel při kontrole provedených prací převezme od nájemce všechny potřebné revize a další doklady.

Prováděnými úpravami nesmí dojít ke zhoršení kvality pronajatého bytu.

V případě, že pronajímatel zjistí (např. při kontrole technického stavu bytu), že nájemce v bytě provedl úpravy bez vědomí pronajímatele a tyto úpravy zhoršují technický stav bytu, vyzve pronajímatel nájemce k jejich odstranění, pro což mu stanoví termín. Neodstranění nepovolených stavebních úprav v pronajímatelem stanoveném termínu se považuje za závažné porušení nájemní smlouvy s možným ukončením smluvního vztahu.

Nepovolené úpravy bytu, které zhoršují technický stav bytu je pronajímatel oprávněn odstranit s tím, že náklady na odstranění nepovolených úprav bude po nájemci, který tyto úpravy provedl, nebo jejich provedení umožnil, vymáhat.

4.2. Údržba bytů

Běžnou údržbu a opravy v bytech provádí nájemce na vlastní náklady. Rozsah těchto prací je stanoven zvláštním právním předpisem.¹ Údržbu nad rámec běžné údržby provádí bytová správa MČ Brno – Vinohrady prostřednictvím externí servisní firmy. Údržba je prováděna s péčí řádného hospodáře tak, aby byla zajištěna kvalita bydlení a ekonomická udržitelnost. Pro zajištění ekonomické udržitelnosti údržby bytového fondu byla vypracována pravidla, tzv. „Zlatý standard“ (Příloha č.3).

4.3. Pravidla pro rekonstrukce bytového fondu

Rekonstruovány budou přednostně byty nájemníků, kteří platí stanovené ekonomické nájemné.

Rekonstrukce jednotlivých bytů budou prováděny na základě rozsahu stanoveného RMČ Brno-Vinohrady. V rámci těchto prací bude provedena výměna bytového jádra. V předstíni bude proveden snížený podhled, který umožní uložení kabelů elektro k jednotlivým místnostem. Rozvody elektro budou provedeny výlučně jako zásuvkové. Vlastní rozvody budou v lištách v rozích místností případně těsně nad podlahovou krytinou. Světelné rozvody nebudou upravovány. Součástí rekonstrukce každého bytu bude výměna vstupních dveří do bytu (požární uzávěr). Snížené podhledy v jednotlivých obytných místnostech (pokoje, kuchyně apod) nebudou prováděny.

Na provedení rekonstrukce v rozsahu, viz výše, bude zpracována projektová dokumentace včetně odbytového rozpočtu. Projektová dokumentace stanoví standard stavebních úprav bytu včetně výšky obkladů, jejich předpokládané ceny. V případě, že nájemce bude chtít provedení prací nad rámec projektem stanoveného standardu, budou tyto práce odsouhlaseny pronajímatelem, budou předem naceněny a nájemce se smluvně zaváže, že tyto práce uhradí a uzavře s městskou částí písemnou dohodu, kterou zhodnotí bytu v prokázané finanční výši prostřednictvím Městské části Brno – Vinohrady formou darovací smlouvy převede na Statutární město Brno.

V případě, že rekonstrukce bytu neumožní po dobu provádění prací užívání bytu nájemcem a nájemce nebude mít možnost jiného ubytování, poskytne mu na dobu rekonstrukce bytu byt jiný. Stejně tak bude řešeno i umístění nábytku a jiných předmětů, které nebude po dobu rekonstrukce bytu v bytě ponechat. Pro účely přechodného ubytování nájemců po dobu rekonstrukce jejich bytu městská část vyčlení rekonstruované byty v potřebném počtu.

V případě, že nájemce, který platí ekonomické nájemné bude mít zájem na přednostní rekonstrukci bytu s tím, že se na této rekonstrukci chce finančně podílet, bude takovému nájemci možnost rekonstrukce bytu tímto způsobem umožněna. Současně bude předem stanoven způsob započítání vložené investice do úhrady nájemného.

Postup a rozsah rekonstrukčních prací jednotlivých bytů bude odpovídat množství finančních prostředků z vybraného nájemného, aby nebyl ohrožen běžný provoz a běžná údržba ostatních bytů.

4.4. Spoluúčast nájemníků na rekonstrukcích bytového fondu

Spoluúčast na financování běžných oprav bytového fondu vyplývá z obecně platného právního předpisu.

U bytů, ve kterých proběhne rekonstrukce bytového jádra, zásuvkových rozvodů elektro bude okamžikem dokončení prací a jejich převzetím zástupcem pronajímatele včetně doložení příslušných revizí a dalších dokladů upravena výše nájemného na ekonomickou úroveň v bytu po rekonstrukci.

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že rekonstrukci provede nájemce s předchozím souhlasem pronajímatele, bude rozhodnutím příslušného orgánu MČ stanovena výše nákladů, která bude nájemci započítána do výše nájemného za předpokladu, že nájemce bude souhlasit se zvýšením nájemného na ekonomické nájemné po rekonstrukci.

V případě, že nájemce provede výše uvedené práce bez předchozího souhlasu pronajímatele, a provedenou rekonstrukcí nedošlo k neoprávněným zásahům do nosné konstrukce domu nebo nebyla jinak snížena hodnota bytu, bude provedení prací dodatečně povoleno za předpokladu, že nájemce ve lhůtě stanovené pronajímatelem doloží všechny revize a doklady s rekonstrukcí spojené. Možnost započtení části nákladů spojených s rekonstrukcí bude připuštěna pouze za předpokladu, že nájemce bude souhlasit se zvýšením nájemného na ekonomické nájemné po rekonstrukci.

5. Závěr

Městská část si je vědoma, že realizace rekonstrukcí bytů je dlouhodobý proces, který bude vyžadovat značné úsilí, a to jak v oblasti zajišťování finančních prostředků především úpravou nájemného, za současného maximálního sjednocení nájemních smluv. Nehledě na cílené úpravy v jednotlivých bytech nesmí být opomenuta běžná údržba celých bytových domů, to je včetně společných prostor.

Bude třeba velice citlivého přístupu k jednotlivým nájemcům, protože po dobu rekonstrukčních prací budou jejich užívací práva k bytům dočasně omezena. Toto omezení musí být zkráceno na minimum.

Věříme, že tato koncepce povede k dosažení vytčeného cíle: Zastavení chátrání bytového fondu a zajištění důstojného bydlení ve standardech 21. století všem nájemcům obecních bytů MČ Brno Vinohrady.

Pravidla pro ukončení nájemního vztahu výpovědí z nájmu

Rada městské části Brno – Vinohrady schválí nájemci výpověď z nájmu v případě, že nájemce neplní své povinnosti z hlediska úhrady nájemného a služeb spojených s užíváním bytu nebo jiným způsobem porušuje své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy tak, že tím naplňuje některý ze zákonem předpokládaných výpovědních důvodů.

1.

Nehrazení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu

- 1.1. V případě, že dluh na nájemném a službách spojených s užíváním bytu dosáhne výše 3měsíčních plateb a nájemce svůj dluh neuhradí ani po předchozí výzvě k nápravě, RMČ vypoví nájemní smlouvu. Výpověď smlouvy bude bez výpovědní doby.
- 1.2. V případě, že dluh na nájemném a službách spojených s užíváním bytu alespoň potřetí dosáhne výše 2měsíčních plateb, vypoví RMČ nájemci smlouvu s tím, že výpověď bude obsahovat výpovědní dobu v délce 3 měsíců. Pokud se jedná o první případ tohoto nájemce a ten v průběhu výpovědní doby uhradí celý dluh včetně poplatků z prodlení, může RMČ na základě žádosti nájemce vzít výpověď zpět. Současně bude smluvní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem upraven dodatkem nájemní smlouvy, který bude obsahovat následující údaje:
 - Platnost smlouvy se stanoví na období jednoho roku s možností prodloužení o 3 a následně 5 let. Prodloužení smlouvy bude možné jen za předpokladu, že nájemci v uplynulém období nevznikne dluh na nájemném a službách spojených s užíváním bytu. V opačném případě pronajímatel nájemní smlouvu na další období neprodlouží.
 - Nájemné bude stanoveno ve výši ekonomického nájemného.
 - Ve smlouvě bude zavedena inflační doložka.
- 1.3. V případě, že se u nájemce (viz bod 1.2. těchto pravidel) bude po úhradě dlužného nájemného a dluhu na službách spojených s užíváním bytu se bude tato situace opakovat, vypoví RMČ nájemní smlouvu bez možnosti zpětvzetí výpovědi v případě úhrady dluhu včetně poplatků z prodlení.

2.

Neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno

V případě, že nájemce, vyjma situace popsané v bodě 1.1. těchto pravidel, porušuje svou povinnost z nájmu zvláště závažným způsobem, zejména poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo neoprávněně užívá byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno a závadný stav nenapraví ani po předchozí výzvě k nápravě, vypoví RMČ nájemní smlouvu, a to bez výpovědní doby.

3.

Podnajínutí bytu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu

V případě, že nájemce bez předchozího souhlasu pronajímatele podnajme byt či jeho část třetí osobě, aniž v bytě sám trvale bydlí, vypoví RMČ nájemci smlouvu s výpovědní dobou v délce 3 měsíců.

4.

Neprovedení oznámení zvýšení počtu osob v bytě, případně užívání bytu větším počtem osob, než přísluší velikosti bytu

V případě, že nájemce do dvou měsíců neoznámí pronajímateli zvýšení počtu osob v bytě nebo opakovaně či delší dobu užívá pronajatý byt větším počtem osob, než přísluší velikosti bytu, vypoví RMČ nájemci smlouvu s výpovědní dobou.

5.

Provedení stavebních úprav v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele

V případě, že nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provede stavební úpravy a tím poruší povinnost z nájmu zvlášť závažným způsobem a tento závadný stav nenapraví ani po předchozí výzvě k nápravě, vypoví RMČ nájemci smlouvu, a to bez výpovědní doby. Pokud je taková stavební úprava hrubým porušením povinnosti z nájmu, vypoví RMČ smlouvu, a to s výpovědní dobou 3 měsíce.

Schválení pravidel

Pravidla pro ukončení nájemního vztahu výpovědí z nájmu byla schválena na 14. schůzi Rady m. č. Brno Vinohrady konané dne 30.08.2023 s platností od 31.08.2023.

Pravidla pro pronájem bytů v majetku statutárního města Brna svěřených MČ Brno-Vinohrady

1. Preambule

- 1.1. Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/29 zasedání konaném dne 20.6.2017 schválilo Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (dále také jen „Pravidla SMB“). Úpravy textu byly schváleny na zasedání Z7/41 dne 4.9.2018, Z8/18 dne 16.6.2020, Z8/21 dne 10.11.2020, Z8/23 dne 19.1.2021 a Z8/25 dne 23.3.2021, Z8/31 dne 7. 9. 2021, Z8/39 dne 21. 6. 2022, Z9/07 dne 16. 5. 2023, Z9/09 dne 5. 9. 2023, bod 83, Z9/17. dne 14. 5. 2024 bod 53.
- 1.2. V souladu s Pravidly SMB a v návaznosti na jejich poslední změny schválilo Zastupitelstvo MČ Brno-Vinohrady dne 17.06.2024 tato Pravidla pro pronájem bytů v majetku statutárního města Brna svěřených městské části Brno-Vinohrady (dále také jen „Pravidla MČ“), kterými se řídí pronajímání bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřených Statutem města Brna městské části Brno–Vinohrady.
- 1.3. Smyslem Pravidel MČ je hospodárné využívání svěřeného bytového fondu a jeho efektivní údržba. Cílem je podpora ucelených rodin se zachováním sociálního aspektu.

2. Typy bytů

- 2.1. V městské části Brno-Vinohrady jsou následující typy bytů:
 - Běžné obecní byty
 - Dostupné byty pro seniory
 - Byty bezbariérové (pro zdravotně a tělesně postižené)
 - Byty, u kterých město Brno rozhodlo, že se jedná o sociální byty
- 2.2. Běžné obecní byty jsou v následujících bytových domech:
 - Bzenecká 13, 15, 17
 - Mikulovská 4, 6, 8
 - Mutěnická 15, 17, 19, 21
 - Pálavské náměstí 6, 7, 8, 9, 12, 14
 - Prušánecká 11, 13, 15,17
 - Valtická 15, 17
 - Vlčnovská 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
- 2.3. Dostupné byty pro seniory jsou v domech
 - Bzenecká 19
 - Bzenecká 21
 - Pálavské náměstí 1
 - Pálavské náměstí 2
- 2.4. Byty bezbariérové (pro zdravotně a tělesně postižené) jsou v domě
 - Mikulovská 9
 - Pálavské náměstí 12, 14
- 2.5. Byty, u kterých město Brno stanovilo, že se jedná o byt sociální jsou v následujících domech
 - Prušánecká 11 – byt č. 2
 - Mikulovská 4 – byt č. 24
 - Bzenecká 13 – byt č. 41

- 2.6. Dispozice běžných obecních bytů je
- 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1
- 2.7. Byty dostupného bydlení pro seniory a byty zvláštního určení – bezbariérové (pro zdravotně a tělesně postižené) jsou pronajímány městskou částí Brno-Vinohrady na základě rozhodnutí Magistrátu města Brna. Stejně tak Magistrát města Brna rozhoduje o tom, komu má být v případě jeho uvolnění pronajat městskou částí Brno-Vinohrady sociální byt.
- 2.8. Běžné obecní byty pronajímá na základě žádosti uchazeče po projednání v bytové komisi Rada městské části Brno-Vinohrady. Běžné obecní byty, které pronajímá městská část Brno-Vinohrady nemají charakter sociálních či jinak pro nájemce zvýhodněných bytů. V těchto bytech je uplatňováno ekonomické nájemné, jehož výše umožní pronajímateli zajištění dostatečné výše finančních zdrojů potřebných pro efektivní údržbu bytů a bytových domů, jejich modernizaci a potřebný rozvoj.
- 2.9. Městská část i přes tuto skutečnost chce zachovat určitý sociální podtext pronájmu bytů. Proto jsou žadatelům přidělovány body za stanovené životní situace. Bodová hodnota jednotlivých životních situací právě tento sociální podtext zohledňuje. Na základě přidělených bodů se stanovuje pořadník žadatelů. Městská část vědoma si povinností řádného hospodáře při pronajímání bytů hodlá předem bránit možným problémům žadatelů s úhradou nájemného a služeb spojených s užíváním bytů, a proto v odstavci 3.4. těchto Pravidel MČ stanovuje minimální příjmy, které musí žadatel o pronájem bytu splnit, aby byl do pořadníku zařazen.

3. Žádost o přidělení běžného obecního bytu

- 3.1. Žádost o běžný obecní byt se podává městské části města Brna, kterou si žadatel zvolí. Žadatel může podat žádost na více městských částí města Brna.
- 3.2. Žadatel ve své žádosti podané na městskou část Brno-Vinohrady uvede, o jak velký byt žádá. Současně uvede i druhou (náhradní) velikost požadovaného bytu.
- 3.3. Orgán městské části příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o běžný obecní byt, zda žadatel splňuje tyto podmínky pro pronájem bytu:
- je zletilý
 - žadatel ani jeho manžel(ka)/registrovaný partner v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat
 - není nájemcem bytu (to neplatí, pokud prokáže, že vzhledem k finanční a sociální situaci, věku, zdravotnímu stavu žadatele, případně člena jeho domácnosti je nevyhovující). Je-li nájemcem takového bytu v majetku města Brna, může žádat o jiný byt za podmínky uvolnění bytu stávajícího. V případě nájemce sociálního bytu je nezbytné doporučení Odboru sociální péče Magistrátu města Brna (dále jen „OSP MMB“)
 - je-li žadatel a jeho manžel(ka)/registrovaný partner cizím státním příslušníkem, musí mít na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky.
- 3.4. Žadatel o pronájem bytu musí před podpisem nájemní smlouvy prokázat, že jeho čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před podpisem nájemní smlouvy byl průměrně minimálně ve výši 0,4násobku průměrné hrubé měsíční mzdy.
- Pokud budou s žadatelem užívat nájemní byt další osoby, doloží žadatel, že průměrný čistý měsíční příjem jeho domácnosti v období 12 kalendářních měsíců před podpisem nájemní smlouvy byl nejméně:

- 0,7násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy
 - 0,8násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy
 - 0,9násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy
 - 1,0násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 5 členy
 - 1,1násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 6 a více členy
- 3.5. Žadatel je povinen písemně na bytový odbor ÚMČ Brno-Vinohrady oznámit každoročně v termínu do 30. listopadu, zda na své žádosti nadále trvá (v roce podání žadatel oznámení nepodává).
- 3.6. Pokud žádost o prodloužení nebude doručena do 30.11. na podatelnu ÚMČ Brno-Vinohrady, bude žadatel k 31.12. stejného roku z evidence vyřazen. Na pozdější datum doručení nebude brán zřetel. V případě důvodů vhodných zvláštního zřetele může RMČ Brno-Vinohrady rozhodnout o ponechání žadatele v pořadníku o obecní byt.
- 3.7. Vyřazení ze seznamu žadatelů o byt v MČ Brno-Vinohrady bude žadateli o byt oznámeno formou doručení do vlastních rukou, případně prostřednictvím datové schránky žadatele.
- 3.8. Žadatel musí kromě podmínek stanovených v těchto Pravidlech MČ splňovat i podmínky žádosti o pronájem bytu dle Pravidel SMB.

4. Doklady nutné k žádosti o pronájem obecního bytu

- 4.1. Žádost o pronájem obecního bytu může žadatel podat v písemné nebo elektronické podobě na schváleném formuláři „Žádost o pronájem bytu v MČ Brno-Vinohrady“. Elektronickou podobou se rozumí podání v PDF formátu vč. naskenovaných povinných příloh, datovou schránkou nebo e-mailem se zaručeným elektronickým podpisem.
- 4.2. Žadatel o pronájem obecního bytu v MČ Brno-Vinohrady je povinen k žádosti doložit tyto doklady:
- Doklady opravňující užívání bytu na současném bydlišti (nájemní smlouvy, evidenční list)
 - Čestné prohlášení nájemce či majitele bytu, že žadatel v bytě bydlí (např. podnájem u rodičů)
 - Výše čistých příjmů žadatele za předchozích 12 měsíců před podáním žádosti (např. výplatní pásky, potvrzení zaměstnavatele, daňové přiznání).
 - Čestné prohlášení žadatele o bezdlužnosti vůči městu Brno a městské části Brno-Vinohrady, a to včetně úhrady místního poplatku za komunální odpad za poslední období. Žadatel s trvalým pobytem mimo město Brno doloží rovněž takové čestné prohlášení o bezdlužnosti vystavené obcí v České republice, kde má trvalý pobyt. Doklad o úhradě místního poplatku za komunální odpad se nevyžaduje za období, kdy ještě neuplynula lhůta pro placení tohoto poplatku
 - Potvrzení o bezdlužnosti vůči DPMB, a.s.
 - Fotokopie evidence práv pro osobu z katastru nemovitostí žadatele + spolužadatele ne starší než 90 dnů
 - Fotokopie výpisu z centrální evidence exekucí ne starší než 90 dnů
 - Fotokopii rozhodnutí o přiznání důchodu (invalidní, starobní apod.)
 - Povolení k trvalému pobytu u cizince
- 4.3. K nahlédnutí žadatel předloží:
- Platný občanský průkaz žadatele + spolužadatele
 - Platný cestovní pas u cizince

- Rodné listy dětí (dítě v péči žadatele)
 - Oddací list
 - U rozvedených manželů – Rozsudek o rozvodu s doložkou právní moci
- 4.4. Žadatel, který je v úpadku, který je řešen oddlužením, je považován za bezdlužného, pokud plní podmínky dané splátkovým kalendářem či procesem oddlužení. Potvrzení o řádném plnění je povinen doložit jako přílohu žádosti o pronájem obecního bytu.
- 4.5. Žádost o pronájem obecního bytu bude zaregistrovaná do 30 kalendářních dnů po řádném doložení všech požadovaných dokladů.
- 4.6. Doklady přikládané k žádosti o pronájem bytu dle bodu 4.2. nebo předkládá k nahlédnutí dle bodu 4.3. je na základě výzvy pronajímatele bytu žadatel povinen předat (případně předložit k nahlédnutí) v pronajímatelem stanoveném termínu v aktualizované podobě, aby mohl být případný pronájem uvolněného bytu projednán v bytové a dislokační komisi a následně Radě MČ Brno – Vinohrady.

5. Bodový systém pro výběr žadatelů dle žádosti o byt

- 5.1. Pro stanovení pořadí žadatelů o pronájem bytu se jednotlivé životní situace žadatelů hodnotí následujícím bodovým hodnocením.
- 5.2. Bodové hodnoty životních situací

5.2.1.	Délka podání žádosti za každý celý rok ode dne podání žádosti (max 10 bodů)	1 bod
5.2.2.a.	Žadatel žádá s manželem/manželkou nebo registrovaným partnerem/partnerkou	3 body
5.2.2.b.	Žadatel žádá s manželkou/manželem a nezletilým dítětem/děťmi nebo registrovaným partnerem/partnerkou a nezletilým dítětem/děťmi	5 bodů
5.2.2.c.	Žadatel žádá s nezletilým dítětem/děťmi (jedná se například o žadatele, kterému byly děti svěřeny pravomocným rozsudkem soudu, který má pravomocným rozsudkem soudu stanovenou střídavou péči o dítě/děti, který je osamělý rodič a má stejné trvalé bydliště jako nezletilé dítě/děti)	4 body
5.2.3.	Žadatel podepíše prohlášení, v němž zaváže ukončit ke dni podpisu nájemní smlouvy stávající smlouvu o nájmu obecního bytu v městské části Brno-Vinohrady, a to pouze bytu většího než, který žadatel žádá a tento závazek následně splní	5 bodů
5.2.4.	Žadatel či osoba, která s ním bude společně užívat byt je držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P nebo pobírá invalidní důchod (1. a 2.stupeň)	1 bod
5.2.5.	Žadatel či osoba, která s ním bude společně užívat, pobírá invalidní důchod (3.stupeň)	2 body

- 5.3. V případě, že v domácnosti žije více osob, které jsou držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P, započtou se body dle bodu 5.2.4. nebo 5.2.5. pouze jedné z osob. Pokud jedna z osob pobírá invalidní důchod 2. stupně a druhá invalidní důchod 3. stupně, započte se bodová hodnota vyššího stupně pobíraného invalidního důchodu.
- 5.4. Jednotlivé životní situace, které jsou předmětem bodového hodnocení dle bodu 5.2., musí žadatel doložit.
- 5.5. Bodové hodnocení za jednotlivé uvedené životní situace se sčítá v bodech 5.2.1. až 5.2.4. nebo 5.2.5.
- 5.6. O přidělení bodů rozhoduje po projednání v bytové a dislokační komisi Rada Městské části Brno-Vinohrady.

- 5.7. Aktualizace bodů za další období (rok) se provádí vždy jednou ročně, a to vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byla podaná žádost. Aktualizace bodů se projeví v pořadníku, který po projednání v bytové komisi schvaluje Rada Městské části Brno-Vinohrady.

6. Způsob výběru žadatelů o pronájem bytů

- 6.1. Přidělování bytů se řídí dle velikosti bytu a počtem osob nahlášených v žádosti o byt, případně které žadatel doplní v žádosti o byt.
- | | |
|-----------------|--------------------|
| - byt 1+1, 1+KK | 1 osoba a více |
| - byt 2+1, 2+KK | 2 osoby a více |
| - byt 3+1, 3+KK | 3 osoby a více |
| - byt 4+1 | 4 osoby a více |
| - byt 5+1 | 4 až 5 osob a více |
- 6.2. Při výběru žadatelů o uvolněný byt se vychází z bodového hodnocení žadatele, které je uvedeno v pořadníku dle bodu 5.6. V případě rovnosti bodového hodnocení více žadatelů o stejný byt při zohlednění pravidla dle bodu 6.1. rozhoduje dřívější okamžik podání žádosti o příslušný typ bytu.
- 6.3. Odmítnutí bytu žadatelem, který byl pro jeho pronájem vybrán z pořadníku, bez udání relevantního důvodu je důvodem pro vyřazení žadatele z pořadníku.
- 6.4. O konečném pronájmu bytu nebo vyřazení žadatele z pořadníku rozhoduje po projednání v bytové a dislokační komisi Rada MČ Brno-Vinohrady.

7. Nájemní smlouva

- 7.1. Před uzavřením nájemní smlouvy musí žadatel prokázat:
- skutečnosti uvedené v bodě 3.4. těchto Pravidel MČ
 - že proti němu není vedena exekuce (např. výpisem z centrální evidence exekucí)
 - že nebyl prohlášen jeho úpadek (např. výpisem z insolvenčního rejstříku)
 - bezdlužnost vůči městu Brno a městské části Brno-Vinohrady, a to včetně úhrady místního poplatku za komunální odpad za poslední období (např. potvrzení o bezdlužnosti vydané příslušnými subjekty, dokladem o úhradě místního poplatku). Žadatel s trvalým pobytem mimo město Brno doloží potvrzení o bezdlužnosti vystavené obcí v České republice, kde má trvalý pobyt. Doklad o úhradě místního poplatku za komunální odpad se nevyžaduje za období, kdy ještě neuplynula lhůta pro placení tohoto poplatku
- Nedoložení těchto údajů včetně minimálních příjmů je důvodem k neuzavření nájemní smlouvy a vyřazení z pořadníku.
- 7.2. Nájemní smlouva na pronájem bytu se mezi pronajímatelem a nájemcem uzavírá písemnou formou.
- 7.3. Nájemní smlouva obsahuje tyto základní náležitosti:
- Smluvní strany
 - Předmět nájmu
 - Doba nájmu
 - Práva a povinnosti smluvních stran
 - Údaje o placení nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu
 - Zánik nájmu a závěrečná ustanovení

- 7.4. Podmínkou uzavření nájemní smlouvy na pronájem bytu je úhrada prvního nájemného včetně nákladů na služby spojené s užíváním bytu na první měsíc a jistoty (viz body 10.1. a 10.4.).
- 7.5. Nájemní smlouvu lze měnit, upravovat a doplňovat výhradně vzestupně číslovanými dodatky odsouhlasenými stranami smlouvy.
- 7.6. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele pronajatý byt podnajmout.
- 7.7. Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně oznámit jakékoli změny v počtu osob, které byt obývají.
- 7.8. Nájemce je povinen se o pronajatý byt starat s péčí řádného hospodáře, byt bez souhlasu pronajímatele nesmí využívat k jiným účelům než k bydlení.

8. Doba nájmu

- 8.1. Doba nájmu se u nové smlouvy uzavírá na dobu 12 měsíců ode dne účinnosti nájemní smlouvy.
- 8.2. V případě, že ze strany nájemce nedochází k prodlení v platbách nájemného a úhrady služeb spojených s užíváním bytu a že ze strany nájemce nebyla jinak porušována nájemní smlouva, lze na základě písemné žádosti nájemce nájemní smlouvu prodloužit.
- 8.3. Prodloužení nájemní smlouvy je možné o:
 - 36 měsíců (v případě, že v končícím 12měsíčním období nedocházelo k prodlení v platbách nájemného a úhrady služeb spojených s užíváním bytu a že ze strany nájemce nebyla jinak porušována nájemní smlouva)
 - 120 měsíců (v případě, že v končícím 36měsíčním období nedocházelo k prodlení v platbách nájemného a úhrady služeb spojených s užíváním bytu a že ze strany nájemce nebyla jinak porušována nájemní smlouva).
- 8.4. O prodloužení nájemní smlouvy si musí nájemce u pronajímatele písemně požádat vždy nejméně 3 měsíce před koncem doby nájmu.
- 8.5. V případě, že nájemce pronajímatele před koncem doby nájmu dle nájemní smlouvy ve stanoveném termínu o prodloužení nepožádá, má se za to, že nájemce nemá zájem na prodloužení nájemní smlouvy a nájemní vztah bude ke dni vypršení nájemní smlouvy ukončen.

9. Výše nájemného

- 9.1. U běžných obecních bytů je nájemné stanoveno jako ekonomické nájemné ve výši 109,02 Kč/m²/měsíc u bytů před rekonstrukcí a ve výši 122,05 Kč/m²/měsíc u bytů po rekonstrukci. Částky jsou platné ke dni schválení těchto Pravidel MČ.
- 9.2. U bytů dostupného bydlení pro seniory, zvláštního určení – bezbariérových (pro zdravotně a tělesně postižené) a u vyjmenovaných sociálních bytů se uplatňuje regulované nájemné, ve výši 85,00 Kč/m²/měsíc. Výše nájemného je platná v době schválení těchto Pravidel MČ.
- 9.3. Nájemné se každoročně k 1.7. příslušného roku upravuje podle míry inflace za předchozí rok dle údajů vyhlášených ČSÚ. V případě záporné míry inflace se nájemné neupravuje.
- 9.4. Současně s nájemným je nájemce povinen hradit zálohy na služby související s užíváním bytu.
- 9.5. Pronajímatel má právo zálohy na poskytované služby související s užíváním bytu jednostranně upravit.
- 9.6. Měsíční nájemné a úhrada nákladů spojených s užíváním bytu je splatná k poslednímu dni v měsíci za příslušný měsíc.

10. Jistota

- 10.1. Nájemce poskytne pronajímateli jistotu ve výši 3měsíčních splátek nájemného dle sazby v pronajímaném bytě.
- 10.2. Jistota bude na účet pronajímatele připsána před podpisem nájemní smlouvy.
- 10.3. V případě, že jistota nebude ve stanovené výši připsána na účet pronajímatele v termínu dle bodu 10.2., pronajímatel s nájemcem nájemní smlouvu neuzavře.
- 10.4. Jistota bude pronajímatelem vedena na zvláštním účtu.
- 10.5. Jistota na účtu pronajímatele bude uložena po celou dobu nájemního vztahu.
- 10.6. V případě prodloužení smlouvy o pronájmu bytu na další období bude výše jistoty upravena tak, aby odpovídala výši 3měsíčních splátek nájemného dle sazby bytu platné v okamžiku obnovení smlouvy na další období.
- 10.7. Jistota v nové výši bude na účet pronajímatele připsána případně doplněna nejpozději v den podpisu dodatku nájemní smlouvy nájemcem.
- 10.8. V případě, že jistota v nové výši nebude připsána případně doplněna na účet pronajímatele v termínu dle bodu 10.7. má se za to, že nájemce ztratil zájem o prodloužení nájmu bytu. Důsledkem je ukončení nájmu v termínu stanoveném předchozí nájemní smlouvou či dodatkem této smlouvy.
- 10.9. V případě, že na straně nájemce dojde k výpadku v úhradě nájemného nebo plateb za služby spojené s užíváním bytu, bude nedoplatek uhrazen z této jistoty.
- 10.10. Nájemce bude pronajímatelem o využití jistoty na úhradu nedoplatku na nájemném či službách spojených s užíváním bytu pronajímatelem písemně vyrozuměn a současně bude vyzván, aby jistotu do původní výše doplnil nejpozději ve lhůtě 30 dnů od doručení této výzvy.
- 10.11. V případě nedoplnění jistoty do požadované výše ve stanoveném termínu, bude tato skutečnost považována za dluh, který bude ve smyslu ustanovení zvláštních právních předpisů vymáhán.
- 10.12. V případě ukončení nájmu bude jistota využita k úhradě všech nedoplatků ze strany nájemce. Jistota bude využita i na případné odstranění úprav provedených nájemcem v pronajmutím bytě, které nájemce provedl bez písemného souhlasu pronajímatele a při opuštění bytu je sám neodstranil.
- 10.13. Vrácení jistoty nebo její nevyužití části ze strany pronajímatele na účet nájemce proběhne do 30 dnů od vyklizení bytu nájemcem a vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Tato lhůta může být přiměřeně prodloužena v případech, kdy pronajímatel musel sám odstranit nepovolené úpravy v bytě, které nájemce neodstranil.
- 10.14. U bytů dostupných pro seniory bytů bezbariérových (pro zdravotně a tělesně postižené) a u vyjmenovaných sociálních bytů se jistota nestanovuje.

11. Společný nájem

- 11.1. Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může v odůvodněných případech městská část, v nesvěřeném majetku město, uzavřít pouze se souhlasem Rady města Brna, 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. 3. odstavec 3. těchto pravidel MČ.

12. Výměny bytů

- 12.1. Nájemce nesmí provést výměnu pronajatého bytu s jinou osobou bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 12.2. Byt pronajatý dle těchto Pravidel MČ může být vyměněn jen za obecní nájemní byt v majetku města Brna, případně za obecní nájemní byt ve vlastnictví jiné obce.
- 12.3. K výměně bytu předloží nájemce doklady o nájemcích, parametrech bytu, za který bude byt pronajatý dle těchto Pravidel MČ směřován. Všechny údaje budou dokladovány originálem nájemní smlouvy k druhému nájemnímu bytu, který bude předmětem výměny.
- 12.4. Nový nájemce bytu v městské části Brno-Vinohrady je povinen doložit doklady o výši příjmů dle bodu 3.4. a prokázat skutečnosti uvedené v bodě 7.1. těchto Pravidel MČ
- 12.5. Nový nájemce předloží jako součást žádosti o výměnu bytu referenci o platební morálce vystavenou stávajícím pronajímatelem.
- 12.6. O povolení výměny bytu rozhoduje po projednání v bytové komisi Rada městské části Brno-Vinohrady.
- 12.7. Výměna bytu bude realizována formou uzavření nové nájemní smlouvy.

13. Servis bytů

- 13.1. Servis bytů zajišťuje bytová správa MČ Brno-Vinohrady prostřednictvím servisní firmy.
- 13.2. Provedení potřebných servisních zásahů se provádí prostřednictvím bytové správy, která požadavek nájemce servisní firmě předá.
- 13.3. Servisní firma následně s nájemcem dohodne termín provedení úprav. Servisní firmou dokončené práce přebírá výlučně pracovník bytové správy, který za pronajímatele zhodnotí stav a kvalitu dokončených prací a převezme potřebné doklady a revize.
- 13.4. V případě akutní havárie jsou na veřejně dostupných místech zveřejněny kontakty na servisní firmu, na kterou se nájemce obrátí přímo. Servisní firma v takovém případě provede servisní zásah v rozsahu, který zabrání dalším případným škodám. Vlastní oprava již bude probíhat v režimu běžné servisní opravy.
- 13.5. Úhrada nákladů za provedené práce se řídí zvláštními právními předpisy *), které stanovují, které práce a v jakém rozsahu si hradí nájemce sám a které práce hradí pronajímatel.
- 13.6. Pronajímatel si vyhrazuje právo stanovit lhůty, po jejichž uplynutí je možno některou ze součástí bytu vyměnit. Před jejím uplynutím této lhůty/těchto lhůt si výměnu takové součásti hradí nájemce z vlastních prostředků.

14. Úpravy v bytech

- 14.1. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele v bytech provádět žádné stavební úpravy.
- 14.2. V odůvodněných případech je úpravy možno provést na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele vydaného na žádost nájemce.
- 14.3. Úpravy jsou hrazeny bez spoluúčasti pronajímatele. Po dokončení schválených úprav budou úpravy na místě samotným překontrolovány pronajímatelem. Pronajímatel při kontrole provedených prací převezme od nájemce všechny potřebné revize a další doklady.

- 14.4. Prováděnými úpravami nesmí dojít ke zhoršení kvality pronajatého bytu.
- 14.5. V případě, že pronajímatel zjistí (např. při kontrole technického stavu bytu), že nájemce v bytě provedl úpravy bez vědomí pronajímatele a tyto úpravy zhoršují technický stav bytu, vyzve pronajímatel nájemce k jejich odstranění, pro což mu stanoví termín. Neodstranění nepovolených stavebních úprav v pronajímatelem stanoveném termínu se považuje za závažné porušení nájemní smlouvy s možným ukončením smluvního vztahu.
- 14.6. Nepovolené úpravy bytu, které zhoršují technický stav bytu je pronajímatel oprávněn odstranit s tím, že náklady na odstranění nepovolených úprav bude po nájemci, který tyto úpravy provedl, nebo jejich provedení umožnil, vymáhat.

15. Kontroly technického stavu bytu

- 15.1. Pronajímatel je oprávněn v pravidelném intervalu provést kontrolu technického stavu bytů.
- 15.2. Interval kontroly technického stavu bytů je stanoven na 1x za 2 roky.
- 15.3. Kontrolu technického stavu bytů provádí pracovníci pronajímatele. Ve výjimečných případech může pronajímatel pověřit kontrolou technického stavu bytů externí organizaci.
- 15.4. O provedení kontroly technického stavu bytů musí pronajímatel s předstihem 30 dnů nájemce informovat. K informování nájemce o provedení kontroly technického stavu bytů může použít webové stránky obce, informaci vyvěšenou na vývěškách v domě, vhozením letáčku do schránek a podobně.
- 15.5. Při provedení kontroly stavu bytů je kontrolní orgán oprávněn vstoupit do všech místností bytu a provést obhlídku.
- 15.6. Osoba, která bude za pronajímatele kontroly technického stavu bytu provádět, se nájemci prokáže potřebným oprávněním k provedení kontroly. Oprávnění bude podepsáno starostou případně věcně příslušným místostarostou městské části Brno-Vinohrady.
- 15.7. Z kontroly je na místě samotném proveden zápis, ve kterém se mimo zjištěného stavu dle jednotlivých místností uvádí i adresa kontrolovaného bytu, číslo bytu, jméno a příjmení nájemce a osoby, která se kontroly technického stavu bytu za nájemce zúčastnila.
- 15.8. V případě závažných zjištění je osoba provádějící kontrolu technického stavu bytu oprávněna si na místě samotném provést fotodokumentaci zjištěného stavu. Při pořízení fotodokumentace musí být zachována práva na ochranu osobnosti.

16. Ukončení nájmu

- 16.1. Nájem zaniká v souladu s ustanoveními zvláštního právního předpisu *) zejména:
 - Dohodou o ukončení nájmu
 - Výpovědí nájmu
 - Uplynutím doby, na kterou je nájem sjednán
 - Úmrtím nájemce
- 16.2. V případě úmrtí nájemce se postupuje podle příslušné právní úpravy upravující přechod nájmu. Oprávněné osobě splňující kritéria dle bodů 3.3. a 3.4. těchto Pravidel MČ a která doloží skutečnosti dle bodu 7.1. těchto Pravidel MČ je rovněž poskytnuta možnost uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou v trvání 12 měsíců.
- 16.3. Nájemce odevzdá byt pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí.
- 16.4. V případě řádné výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, má pronajímatel právo požadovat, aby mu nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

- 16.5. Další podrobnosti k ukončení nájmu výpovědí vyplývají ze samostatného dokumentu schváleného RMČ.

17. Přejídná ustanovení

- 17.1. Po schválení těchto Pravidel MČ budou stávající žadatelé o pronájem bytu vyzváni k doplnění údajů o jejich životní situaci, aby bylo možno stanovit bodové hodnocení jednotlivých žadatelů podle těchto Pravidel MČ.
- 17.2. Pro doplnění žádosti bude žadatelům bytovou správou odeslán příslušný formulář a žadatelům bude stanovena lhůta 30 dnů na jeho vyplnění a vrácení zpět bytové správě.
- 17.3. V případě, že stávající žadatel své údaje ve smyslu těchto Pravidel MČ ve stanovené lhůtě nedoplní, bude po projednání v bytové komisi MČ Brno-Vinohrady orgánem městské části rozhodujícím o přidělování bodů za jednotlivé životní situace (Rada MČ Brno-Vinohrady) z pořadníku vyřazen.
- 17.4. Na základě doplněných údajů žadatelů bude provedeno nové bodové hodnocení a sestaven nový pořadník, který bude po schválení v RMČ zveřejněn.
- 17.5. Po schválení těchto pravidel připraví Odbor bytový a všeobecný potřebné formuláře, které zohlední skutečnosti stanovené těmito pravidly. Formuláře budou po schválení v RMČ tvořit přílohu těchto pravidel.

18. Závěrečná ustanovení

- 18.1. Tato Pravidla MČ byla schválena na IX. zasedání ZMČ Brno-Vinohrady, konaném dne 17.06.2024 s účinností od 18.06.2024
- 18.2. Tato Pravidla MČ ruší Pravidla pro pronájem bytů v majetku statutárního města Brna svěřených MČ Brno-Vinohrady schválená Zastupitelstvem MČ Brno-Vinohrady 11.09.2023
- 18.3. Pravidla byla zveřejněna 26.06.2024

*) Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Příloha č. 3 Zlatý standard

Městská část musí při provádění všech stavebních úprav v jednotlivých bytech postupovat maximálně úsporně a efektivně. Současně je třeba zachovat technický standard bytů i nebytových prostor. Abychom tyto cíle dodrželi, byla vybrána servisní firma, která údržbu bytového fondu provádí. Součástí rámcové smlouvy se servisní firmou je výčet nejčastěji se opakujících prací, které jsou zhotovitelem naceněny na celé smluvní období. Tyto práce zahrnují všechny s tím spojené pracovní úkony. Pořízení vlastních zařizovacích a jiných předmětů je rovněž naceněno na celé smluvní období.

Uvedené standardy budou přiměřeně využívány i při celkových rekonstrukcích bytů.

V případech, kdy nájemce bude mít zájem na vyšším než na takto střídmě nastaveném standardu, jsme připraveni nájemci vyhovět za předpokladu, že se nájemce před zahájením prací písemně zaváže, že finanční rozdíl uhradí. Dalším předpokladem vyjití vstříc požadavkům nájemce je skutečnost, že nájemcem požadované práce nezhorší technický stav bytu.

Činnosti zhotovitele a jejich finanční ocenění (všechny ceny jsou uvedeny bez DPH)

Výměna WC	1 558,00 Kč
Výměna ventilu	850,00 Kč
Výměna umývadla	650,00 Kč
Výměna termostatického ventilu	860,00 Kč
Výměna odvěšovacího ventilu	530,00 Kč
Výměna koupelnové skříňky	350,00 Kč
Výměna vanové nebo umývadlové baterie	305,00 Kč
Výměna dřezové baterie	305,00 Kč
Výměna kompenzátoru	950,00 Kč
Výměna dřezu	397,00 Kč
Výměna Vypínače	235,00 Kč
Výměna sporáku	850,00 Kč
Výměna krabice acidur	325,00 Kč
Výměna hlavního jističe před bytem	650,00 Kč
Výměna digestoře	900,00 Kč
Výměna zámku dveří	295,00 Kč
Výměna FAB	250,00 Kč
Výměna brana	470,00 Kč
Seřízení brana	260,00 Kč
Výměna dveří	455,00 Kč
Výměna protipožárních dveří	950,00 Kč
Výměna kuchyňské linky	1 650,00 Kč
Výměna bezpečnostního skla	485,00 Kč
Výměna vany	1 550,00 Kč
Výměna sprchové vaničky	2 150,00 Kč
Práce instalatérské (voda, topení) – hodinová sazba	295,00 Kč
Práce elektrikářské – hodinová sazba	295,00 Kč
Práce zámečnické – hodinová sazba	295,00 Kč

Práce stavební – hodinová sazba	295,00 Kč
Práce stopařské a jiné – hodinová sazba	295,00 Kč

Ceny zařizovacích a dalších předmětů (bez DPH)

WC kombi s úsporným splachováním	2 650,00 Kč
Kulový ventil – uzávěr SV nebo TUV	165,00 Kč
Umývadlo se stojánkovou baterií	690,00 Kč
Termoventil s hlavicí	560,00 Kč
Plechový radiátor 20 článků	2 950,00 Kč
Odvzdušňovací ventil	40,00 Kč
Kompenzátor	2 500,00 Kč
Koupelnová skříňka, výška min 45 cm, šířka min 50 cm, hloubka min 15 cm	2 350,00 Kč
Sprchová mísící baterie	588,00 Kč
Umývadlová mísící baterie stojánková	439,00 Kč
Dřezová mísící baterie stojánková	935,00 Kč
Kuchyňský nerezový dřez pro stojánkovou baterii	1 157,00 Kč
Vypínač	110,00 Kč
Elektrický sporák se sklokeram. deskou a horkovzdušnou troubou, nap 380V	8 146,00 Kč
Dvouplotýnkový vaříč	1 250,00 Kč
Digestoř s vlastním napájením, umožňující odsávání do centrálního odsávacího systému - šířka 50 cm	1 580,00 Kč
Motor odsávání	4 950,00 Kč
Zadlabávací zámek dveří	197,00 Kč
Samozavírač	1 250,00 Kč
Dveře plné vnitřní – šířka 70 cm	1 050,00 Kč
Dveře plné vnitřní – šířka 80 cm	1 250,00 Kč
Dveře plné vnitřní – šířka 90 cm	1 600,00 Kč
Dveře protipožární , požární odolnost 30 minut, šířka 90 cm	4 150,00 Kč
Kuchyňská linka 120 cm	32 000,00 Kč
Kuchyňská linka 150 cm	38 000,00 Kč
Skříň spízní 50x60x200 cm	4 300,00 Kč
Vana akryl 160x70 cm	2 950,00 Kč
Sprchová vanička	4 650,00 Kč
Kontejner na odpad	8 650,00 Kč