Statutární město Brno
Městská část Brno-střed
Zastupitelstvo městské části

PRAVIDLA PRONÁJMU BYTŮ V MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-STŘED

KRITÉRIA A ZPŮSOB VÝBĚRU ŽADATELŮ O PRONÁJEM BYTU V MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-STŘED



Směrnice č.: 40
Vydání č.: 8
Účinnost: 01.10.2025

Ing. arch. Vojtěch Mencl
starosta MČ Brno-střed

Vydal/schválil: 17. zasedání ZMČ BS usnesením ZMČ/2025/17/10
Dne: 17.09.2025
Zpracovatel: Mgr. Marta Vlachová, právník Odboru bytového ÚMČ BS

Tato směrnice je závazná pro: dotčené odbory ÚMČ BS

Projednáno v orgánech:
119. schůze RMČ BS dne 11.08.2025, usnesení RMČ/2025/119/58
33. zasedání Komise legislativní a organizační RMČ BS ve dnech 28.07.2025 – 01.08.2025, usnesení KLO/2025/33/1/1
59. zasedání Komise bytové RMČ BS dne 12.06.2025, usnesení KBT/2025/59/29/1

Osoba pověřená výkladem: vedoucí Odboru bytového ÚMČ BS
Četnost kontroly aktuálnosti: ročně
Osoba pověřená kontrolou aktuálnosti: právník Odboru bytového ÚMČ BS

Související vnitřní předpisy: *nejsou*

Historie změn:

Datum	Číslo vydání	Strana	Článek	Stručný popis změny
13.09.2017	1	-	-	S ohledem na rozsah změn nejsou jednotlivé změny konkrétně uvedeny
10.02.2021	2	-	-	S ohledem na rozsah změn nejsou jednotlivé změny konkrétně uvedeny
14.04.2021	3	4	4	V odst. (3) vypuštěna poslední věta o neoznamování vyřazení žadateli
14.04.2021	3	6	5	V odst. (2) písm. d) vypuštěna poslední část věty za středníkem o neoznamování vyřazení žadateli
14.04.2021	3	7	5	V odst. (4) vypuštěn text o insolvenčním řízení
14.04.2021	3	11	-	V písm. A) odst. (1) blíže specifikováno bodové ohodnocení za přidělení bytu
14.04.2021	3	11	-	V písm. A) doplněn odstavec (5) a (6) a upravena poslední věta o výběru nejvhodnějšího žadatele
22.06.2022	4	6	4	V písm. A) odst. (5) doplněna věta o prokázání zdroje příjmů jednoho z manželů, popř. registrovaných partnerů
22.06.2022	4	11	7	V písm. A) písm. b) odst. (3) upravena věta o uzavření nájemní smlouvy po skončení kompenzace pronajímatelem uznané výše investic s tím, že nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou
21.06.2023	5	4-14	1-7	Změny se týkají zejména podmínek pro zařazení a vyřazení z evidence žadatelů, podmínek pro podání žádosti o konkrétní byt k pronájmu a kritérií a způsobu výběru žadatelů a s tím souvisejícího bodování
11.12.2024	6			Změny se týkají zejména okruhu posuzovaných osob, výměry bytů ve vztahu k počtu posuzovaných osob a výše jistoty hrazené před uzavřením nájemní smlouvy
17.09.2025	7			Změny se týkají zejména doložení výpisu z katastru nemovitostí a bodování doby trvání na zařazení do evidence

Odkaz na předešlá vydání:

Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed a Kritéria a způsob pro výběr žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed (vydání č. 1, účinnost od 01.10.2016)
Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed a Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed (vydání č. 2, účinnost od 01.10.2017)
Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed a Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed (vydání č. 3, účinnost od 01.03.2021)
Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed a Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed (vydání č. 4, účinnost od 01.05.2021)
Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed a Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed (vydání č. 5, účinnost od 01.07.2022)
Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed a Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed (vydání č. 6, účinnost od 01.07.2023)
Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed a Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed (vydání č. 7, účinnost od 01.01.2025)

Související záznamy a formuláře:

FI_OB_1	Žádost o zařazení do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu
FI_OB_3	Doplnění či změna skutečností, popř. oznámení nových skutečností
FI_OB_4	Žádost o běžný obecní byt k pronájmu

Zrušovací ustanovení:

nejsou

Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed

Článek 1
Účel směrnice a obecná ustanovení

(1) Tato nová „Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed“ a „Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed“ účinná od 01.10.2025 (dále též nová pravidla nebo tato pravidla) navazují na platná „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“ schválená Zastupitelstvem města Brna dne 20.06.2017, ve znění pozdějších úprav.

(2) Nová pravidla s účinností od 01.10.2025 novelizují původní „Pravidla pronájmu bytů v městské části Brno-střed“ a „Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu v městské části Brno-střed“ účinná od 01.01.2025 (dále též původní pravidla).

(3) Byty zveřejněné na úřední desce MČ Brno-střed do září 2025 včetně budou posuzovány podle původních pravidel.

(4) Nová pravidla se nevztahují na pronájem bytů v nemovitostech svěřených MČ Brno-střed pro oblast školství. Pronájem těchto bytů je zajišťován v souladu se zřizovacími listinami a schvaluje jej RMČ BS na základě doporučení komise pro školství.
Nabídka volných bytů je zveřejňována na úřední desce MČ Brno-střed a v souladu s „Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“, jejich pronájem schvaluje RMČ BS.

(5) V odůvodněných případech může RMČ BS rozhodnout o výjimce z nových pravidel.

Článek 2
Vymezení zkratek

(1) Pro účely této směrnice se stanovují následující zkratky:

a)	ČSÚ	Český statistický úřad
b)	evidence	evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu
c)	kategorie nájemného	výše nájemného v Kč/m^2/měsíc stanovené MČ Brno-střed
d)	komise bytová	Komise bytová RMČ BS
e)	komise pro školství	Komise pro školství, mládež a sport RMČ BS
f)	MČ Brno-střed	statutární město Brno, městská část Brno-střed
g)	město	statutární město Brno
h)	odbor bytový	Odbor bytový ÚMČ BS
i)	RMČ BS	Rada městské části Brno-střed
j)	ÚMČ BS	Úřad městské části Brno-střed
k)	úřad práce	Úřad práce České republiky
l)	ZMČ BS	Zastupitelstvo městské části Brno-střed

Článek 3
Vymezení bytů k pronájmu

A) **Běžné obecní byty** (nemají charakter bytů služebních)
a) schopné okamžitého užívání (bez potřeby opravy)
b) na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele

B) **Služební byty** (jejich nájem je vázán na výkon prací, zejména domovnických)

Náhradní byty
Jsou poskytovány pouze za byty ve správě MČ Brno-střed, a to s přihlédnutím k okolnostem.

Článek 4
Žádost a její přílohy

A) Žádost žadatele o zařazení do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu
(eviduje a zpracovává odbor bytový)

(1) Žádost se podává na formuláři MČ Brno-střed. Žadatel je povinen pravdivě vyplnit všechny údaje. Jejich změnu je žadatel povinen písemně oznámit MČ Brno-střed bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

(2) Žadatel, který doručí v příslušném kalendářním roce alespoň jednu platnou žádost (tj. žádost zařazenou do výběru) o přidělení konkrétního bytu k pronájmu, zůstává pro následující kalendářní rok zařazen do evidence; toto nemusí žadatel učinit v kalendářním roce, v němž doručí žádost, na základě které je zařazen do evidence.
Žadatel, který nedoručí v příslušném kalendářním roce ani jednu platnou žádost (tj. žádost zařazenou do výběru) o přidělení konkrétního bytu k pronájmu, je bez dalšího ke 31.12. tohoto příslušného kalendářního roku vyřazen z evidence (uvedené neplatí v kalendářním roce, v němž žadatel doručil žádost, na základě které byl zařazen do evidence), přičemž o nové zařazení může žadatel požádat nejdříve za 6 měsíců od vyřazení.

(3) a) Žadatel, který byl dle Čl. 5 písm. A) odst. (1) či (2) těchto pravidel (s výjimkou odst. (2) písm. c) těchto pravidel) vyřazen z evidence, může o nové zařazení do evidence požádat nejdříve za 6 měsíců ode dne, kdy mu bylo oznámení o vyřazení doručeno.
b) Žadatel, který byl dle Čl. 5 písm. A) odst. (2) písm. c) těchto pravidel vyřazen z evidence ke 31.12. příslušného kalendářního roku, může o nové zařazení do evidence požádat nejdříve 01.07. roku bezprostředně následujícího po kalendářním roce vyřazení.
c) Žadatel, který byl dle Čl. 5 písm. A) odst. (3) těchto pravidel vyřazen z evidence, může o nové zařazení do evidence požádat nejdříve za 2 roky ode dne, kdy mu bylo oznámení o vyřazení doručeno.

(4) Žadatel, který musí být zletilý, je povinen doložit následující:
a) „Žádost o zařazení do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu
b) „Čestné prohlášení k Žádosti o zařazení do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu“, jehož součástí bude mimo jiné prohlášení
- že žadatel ani jeho manžel/ka, či jeho partner/ka, či jeho registrovaný partner/ka v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci (v opačném případě jsou povinni prokázat, že je ze závažných důvodů nemohou užívat)
- že žadatel ani jeho manžel/ka, či jeho partner/ka, či jeho registrovaný partner/ka nejsou nájemci bytu (v opačném případě jsou povinni prokázat, že byt je vzhledem k finanční a sociální situaci nebo k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele nebo člena jeho domácnosti nevyhovující). Jsou-li nájemci takového bytu v majetku města Brna, mohou žádat o jiný byt (za podmínky nabídnutí uvolnění stávajícího bytu) jen u stejné městské části, u které mají stávající byt. V případě nájemce sociálního bytu je nezbytné doporučení Odboru sociální péče Magistrátu města Brna
- žadatele, že v dosud užívaném bytě nedluží na nájemném z bytu a za služby spojené s nájmem bytu, včetně příslušenství, hrubě neporušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem neporušuje podmínky nájemní smlouvy
- žadatele, že nedluží za užívání bytu v majetku města, jehož nájem skončil
- žadatele o adrese jeho současného bydliště
c) potvrzení o tom, že žadatel, stejně tak i jeho manžel/ka (je-li/jsou-li státními příslušníky jiného státu než ČR) mají na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území ČR

d) aktuální doklady (fotokopie) prokazující zdroj příjmů žadatele, popř. jeho status:
   - doklad zaměstnavatele o zaměstnání a době, na kterou je dohodnutý jeho výkon (např. pracovní smlouva, dohoda o pracovní činnosti, dohoda o provedení práce)
   - popř. doklad prokazující podnikání (v případě, že je žadatel evidován ve veřejném rejstříku, potom stačí uvést IČO; pro dané účely není za podnikání považována živnost, jejíž provozování je přerušeno), popř. jinou výdělečnou činnost za poslední daňové/účetní období, kterou doloží daňovým přiznáním (prokazatelně doručeným finančnímu úřadu) prokazujícím, že má zdanitelný příjem
   - popř. doklad úřadu práce o délce poskytování podpory v nezaměstnanosti a při rekvalifikaci podle zákona č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů, úřadem práce
   - popř. doklad příslušné instituce o poskytování důchodu (a jeho stupni u invalidního důchodu), výsluhového příspěvku, dávek státní sociální podpory, dávek hmotné nouze apod.
   - doklad příslušné instituce o tom, že žadatel je pečující osobou (v případě, že se doba poskytování péče započítává jako náhradní doba pro účely důchodového pojištění)
   - popř. doklad příslušné instituce o tom, že žadatel je osobou zdravotně znevýhodněnou
   - popř. potvrzení o studiu
e) manželé / partneři / registrovaní partneři – fotokopie oddacího listu / dokladu o partnerství / dokladu o registrovaném partnerství
f) fotokopie rodného listu nezletilého dítěte/dětí žadatele a popř. dokladu o úpravě poměrů nezletilého dítěte/dětí, tj. o péči o dítě/děti (pravomocné rozhodnutí soudu či dohoda rodičů); popř. fotokopie rodného listu zletilého dítěte/dětí žadatele do dne předcházejícího dni dovršení 26 let věku dítěte/dětí; popř. fotokopie rodného listu zletilého dítěte/dětí žadatele od 26 let věku dítěte/dětí, ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou; popř. fotokopie rodného listu rodiče/rodičů žadatele, ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou a popř. fotokopie rodného listu prarodiče/prarodičů žadatele, ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou
g) samoživitel – fotokopie dokladu o svěření nezletilého dítěte/dětí do výlučné péče, včetně přiznání výše výživného (pravomocné rozhodnutí soudu či dohoda rodičů) a dokladu prokazujícího, že samoživitel žije ve společné (rodinné) domácnosti pouze s tímto svým nezletilým dítětem/dětmi (např. výpočtový list, nájemní smlouva, potvrzení pronajímatele)
h) žadatel, jehož zdrojem příjmu je starobní důchod a který žije sám – fotokopie dokladu prokazujícího, že žadatel žije sám, tj. nevede s nikým společnou (rodinnou) domácnost (např. výpočtový list, nájemní smlouva, potvrzení pronajímatele).

(5) Žadatel, který při podání žádosti o zařazení do evidence vše výše uvedené nedoloží, bude i tak do evidence zařazen a písemně vyzván k doložení chybějícího dokladu/ů.
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.

(6) Žadatel, který žádá o přidělení běžného obecního bytu schopného okamžitého užívání (bez potřeby opravy) s kategorií nájemného jinou než č. 1, popř. žádá o přidělení běžného obecního bytu na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele, je navíc povinen:
a) doložit nejpozději při podání žádosti o přidělení konkrétního bytu k pronájmu aktuální doklady (fotokopie) o zdroji příjmů:
   - z hlavního pracovního poměru
   - popř. z jiné výdělečné činnosti za poslední daňové/účetní období, kterou doloží daňovým přiznáním prokazujícím, že má zdanitelný příjem

   V případě, že žadatel žádá společně s manželem/kou, či partnerem/kou, či registrovaným partnerem/kou, postačuje, pokud aktuální doklady (fotokopie) o zdroji příjmů doloží jeden z nich.

b) při podání žádosti o přidělení konkrétního bytu k pronájmu čestně prohlásit, že čistý měsíční příjem osob (za období posledních 12 kalendářních měsíců, popř. za poslední daňové/účetní období), pro které je byt žádán, představuje minimálně 1,5 násobek prvního měsíčního nájemného (bez služeb) za konkrétní byt, o který žadatel žádá.
Posuzovanými osobami jsou z osob, pro které je byt žádán, pouze žadatel a jeho manžel/ka, či jeho partner/ka, či jeho registrovaný partner/ka, či jeho druh/družka, dále nezletilé dítě/děti v péči žadatele a zletilé dítě/děti žadatele do dne předcházejícího dni dovršení 26 let věku dítěte/dětí, taktéž zletilé dítě/děti žadatele od 26 let věku dítěte/dětí ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou, popř. rodič/rodiče žadatele, ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou, popř. prarodič/prarodiče žadatele, ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou.

Výše uvedené se nevztahuje na žadatele, jejichž zdrojem příjmu je starobní důchod, popř. odměna pěstouna.

B) Žádost žadatele o přidělení konkrétního běžného obecního bytu k pronájmu
(eviduje a zpracovává odbor bytový)

(1) Žadatel musí být nejprve zařazen do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu u MČ Brno-střed dle Čl. 4 písm. A) těchto pravidel a současně musí mít ke dni podání žádosti o přidělení konkrétního bytu doloženy doklady uvedené v Čl. 4 písm. A) odst. (4).

(2) Žadatel musí poté podat „Žádost o běžný obecní byt k pronájmu“, která musí být doručena na platném formuláři MČ Brno-střed a musí být řádně (zejména s uvedením jména a příjmení žadatele, jeho data narození, s uvedením čísla bytu, názvu ulice a orientačního čísla domu, v němž se byt nachází) a pravdivě vyplněna.

(3) Žadatel musí doručit MČ Brno-střed žádost o přidělení konkrétního bytu v termínu uvedeném na úřední desce MČ Brno-střed.

(4) Žadatel může podat žádost o pronájem pouze jednoho bytu z bytů nabízených současně ve stejném období (tj. ve stejný den zveřejněných a po uplynutí příslušné lhůty ve stejný den sňatých) na úřední desce MČ Brno-střed.

(5) Žádost o přidělení konkrétního bytu schopného okamžitého užívání (bez potřeby opravy) s kategorií nájemného jinou než č. 1, popř. žádost o přidělení konkrétního bytu na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele, může podat pouze:
a) žadatel, který nejpozději při podání žádosti o přidělení konkrétního bytu doložil aktuální doklady (fotokopie) o tom, že zdrojem jeho příjmů je hlavní pracovní poměr, popř. jiná výdělečná činnost za poslední daňové/účetní období, kterou doloží daňovým přiznáním prokazujícím, že má zdanitelný příjem (V případě, že žadatel žádá společně s manželem/kou, či partnerem/kou, či registrovaným partnerem/kou, postačuje, pokud aktuální doklady (fotokopie) o zdroji příjmů doloží jeden z nich.) a který při podání žádosti o přidělení konkrétního bytu k pronájmu čestně prohlásí, že čistý měsíční příjem osob (za období posledních 12 kalendářních měsíců, popř. za poslední daňové/účetní období), pro které je byt žádán, představuje minimálně 1,5 násobek prvního měsíčního nájemného (bez služeb) za konkrétní byt, o který žadatel žádá.
Posuzovanými osobami jsou z osob, pro které je byt žádán, pouze žadatel a jeho manžel/ka, či jeho partner/ka, či jeho registrovaný partner/ka, či jeho druh/družka, dále nezletilé dítě/děti v péči žadatele a zletilé dítě/děti žadatele do dne předcházejícího dni dovršení 26 let věku dítěte/dětí, taktéž zletilé dítě/děti žadatele od 26 let věku dítěte/dětí ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou, popř. rodič/rodiče žadatele, ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou, popř. prarodič/prarodiče žadatele, ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou.
b) žadatel, jehož zdrojem příjmu je starobní důchod, popř. odměna pěstouna.

(6) Žadatel je povinen podat žádost o přidělení konkrétního bytu s ohledem na jeho výměru (do výměry se nezapočítává balkon, lodžie, terasa, parkovací stání a sklep):
- byt pro 1 až 2 osoby musí mít max. 68,0 m^2
- byt pro 3 až 4 osoby musí mít min. 52,0 m^2 a nemá stanovené maximum m^2
- byt pro 5 a více osob musí mít min. 68,0 m^2 a nemá stanovené maximum m^2.

Posuzovanými osobami jsou z osob, pro které je byt žádán, pouze žadatel a jeho manžel/ka, či jeho partner/ka, či jeho registrovaný partner/ka, či jeho druh/družka, dále nezletilé dítě/děti v péči žadatele a zletilé dítě/děti žadatele do dne předcházejícího dni dovršení 26 let věku dítěte/dětí, taktéž zletilé dítě/děti žadatele od 26 let věku dítěte/dětí ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou, popř. rodič/rodiče žadatele, ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou, popř. prarodič/prarodiče žadatele, ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou.

Při rozhodování o přidělení konkrétního bytu žadateli bude přihlédnuto k tomu, aby počet členů žadatelovy domácnosti, pro které je byt žádán, byl přiměřený velikosti požadovaného bytu.

(7) Pokud žadatel svou žádost odůvodňuje zvláštními okolnostmi či důvody hodnými zvláštního zřetele (kupř. vážná sociální situace, vážný zdravotní stav), je současně povinen zde uvedené skutečnosti řádně doložit. Ke skutečnostem, které žadatel vhodným způsobem nedoloží, nebude dále přihlíženo.

(8) Před předložením materiálu týkajícího se projednání přidělení konkrétního bytu a schválení uzavření nájemní smlouvy k bytu do RMČ BS bude u každého vybraného žadatele prověřeno:
a) zda žadatel ani jeho manžel/ka, či jeho partner/ka, či jeho registrovaný partner/ka v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci
b) platnost (aktuálnost) pracovní smlouvy (např. potvrzení zaměstnavatele o trvání pracovního poměru, doklady prokazující pobírání mzdy/platu od zaměstnavatele za období posledních 6 měsíců)
c) zda čistý měsíční příjem osob (za období posledních 12 kalendářních měsíců, popř. za poslední daňové/účetní období), pro které je byt žádán, představuje minimálně 1,5 násobek prvního měsíčního nájemného (bez služeb) za konkrétní byt, o který žadatel žádá

   Posuzovanými osobami jsou z osob, pro které je byt žádán, pouze žadatel a jeho manžel/ka, či jeho partner/ka, či jeho registrovaný partner/ka, či jeho druh/družka, dále nezletilé dítě/děti v péči žadatele a zletilé dítě/děti žadatele do dne předcházejícího dni dovršení 26 let věku dítěte/dětí, taktéž zletilé dítě/děti žadatele od 26 let věku dítěte/dětí ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou, popř. rodič/rodiče žadatele, ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou, popř. prarodič/prarodiče žadatele, ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou.
d) platnost trvalého pobytu
e) řádné doložení žadatelem uvedených skutečností (čl. 4 písm. B) odst. (7)).

Článek 5
Vyřazení žadatele

A) Vyřazení z evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu

(1) Žadatel zařazený do evidence, jehož žádost je neúplná, popř. žadatel zařazený do evidence, ve vztahu k němuž vzniknou pochybnosti o pravdivosti nebo aktuálnosti (popř. úplnosti) v evidenci jím uvedeného údaje/ů, bude písemně vyzván k nápravě. Pokud žadatel ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy nezjedná nápravu, bude bez dalšího vyřazen z evidence.

Dokud žadatel nezjedná nápravu, nemůže žádat o přidělení konkrétního bytu.

(provádí odbor bytový)

(2) Žadatel bude z evidence bez zbytečného odkladu vyřazen (přičemž o nové zařazení do evidence může požádat nejdříve za 6 měsíců ode dne, kdy mu bylo oznámení o vyřazení doručeno):

a) neposkytne-li MČ Brno-střed písemně a bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, dostatečnou součinnost potřebnou pro posouzení žádosti o zařazení do evidence, popř. pro posouzení žádosti o přidělení konkrétního bytu (neposkytnutím součinnosti se rozumí zejména nedodání podkladů nezbytných pro posouzení, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem bytu, neoznámení změny v rozhodných skutečnostech nebo nedoložení aktuálních kontaktních údajů), bude písemně vyzván k nápravě. Pokud žadatel ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy nezjedná nápravu, bude bez dalšího vyřazen z evidence, nebo
b) nastanou-li skutečnosti, pro které by mu nemohl být pronajatý byt, nebo
c) pokud nedoručí v příslušném kalendářním roce ani jednu platnou žádost (tj. žádost zařazenou do výběru) o přidělení konkrétního bytu k pronájmu; uvedené neplatí v roce, v němž byl žadatel zařazen do evidence; (k vyřazení dojde bez dalšího ke 31.12. příslušného kalendářního roku); nebo
d) 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, nebo
e) dluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil, nebo
f) je-li žadateli po jeho zařazení do evidence některou městskou částí města či městem pronajat byt.

(dle písm. a) až f) provádí odbor bytový)

(3) Žadatel (stejně tak i jeho manžel/ka, či jeho partner/ka, či jeho registrovaný partner/ka) bude z evidence bez zbytečného odkladu vyřazen (přičemž o nové zařazení do evidence může požádat nejdříve za 2 roky ode dne, kdy mu bylo oznámení o vyřazení doručeno):
a) uvede-li nepravdivé údaje (týká se i odůvodnění žádosti)
b) nepřijme-li byt, který mu byl na základě jeho žádosti přidělen rozhodnutím RMČ BS, nebo neuzavře-li nájemní smlouvu k bytu, o jehož nájem si zažádal, a to v termínu stanoveném rozhodnutím RMČ BS.

(dle písm. a), b) provádí odbor bytový)

(4) Pokud je žadatel vyřazen z evidence dle Čl. 5 písm. A) odst. (1), (2) a), b), d), e), f) nebo (3), může u něho dojít na základě jeho žádosti (kterou musí doručit do 15 dnů ode dne, kdy mu bylo oznámení o vyřazení z evidence doručeno, přičemž na tuto skutečnost musí být v oznámení o vyřazení zvláště upozorněn) v případech zvláštního zřetele hodných ke zrušení vyřazení z evidence, pokud důvody zvláštního zřetele hodné vhodným způsobem prokáže.

(doporučuje komise bytová, schvaluje RMČ BS)

K výše uvedené žádosti doručené po stanovené lhůtě, popř. k žádosti podané opakovaně v téže věci, se nepřihlíží.

B) Nezařazení do výběru o přidělení konkrétního běžného obecního bytu k pronájmu

Žadatel nebude zařazen do výběru o přidělení konkrétního bytu k pronájmu:

(1) není-li zařazen do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu dle Čl. 4 písm. A) těchto pravidel, popř. je-li zařazen do této evidence, avšak nesplňuje-li (k poslednímu dni pro podání žádosti o přidělení konkrétního bytu k pronájmu zveřejněného na úřední desce MČ Brno-střed) podmínky pro ponechání v této evidenci.

(2) nepodá-li žádost o přidělení konkrétního bytu na platném formuláři MČ Brno-střed a řádně (zejména s uvedením jména a příjmení žadatele, svého data narození, s uvedením čísla bytu, názvu ulice a orientačního čísla domu, v němž se byt nachází) a pravdivě vyplněnou.

(3) nedoručí-li žádost o přidělení konkrétního bytu v termínu uvedeném na úřední desce MČ Brno-střed.

(4) podá-li žádost o přidělení více než jednoho bytu z bytů nabízených současně ve stejném období (tj. ve stejný den zveřejněných a po uplynutí příslušné lhůty ve stejný den sňatých) na úřední desce MČ Brno-střed.

(5) podá-li žádost o přidělení konkrétního bytu schopného okamžitého užívání (bez potřeby opravy) s kategorií nájemného jinou než č. 1, popř. žádost o přidělení konkrétního bytu na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele, a přitom

- nejpozději při podání žádosti o přidělení konkrétního bytu nedoloží aktuální doklady (fotokopie) o tom, že zdrojem jeho příjmů je hlavní pracovní poměr, popř. jiná výdělečná činnost za poslední daňové/účetní období, kterou měl doložit daňovým přiznáním prokazujícím, že má zdanitelný příjem

  (V případě, že žadatel žádá společně s manželem/kou, či partnerem/kou, či registrovaným partnerem/kou, postačuje, pokud aktuální doklady (fotokopie) o zdroji příjmů doloží jeden z nich.)
- při podání žádosti o přidělení konkrétního bytu k pronájmu čestně neprohlásí, že čistý měsíční příjem osob (za období posledních 12 kalendářních měsíců, popř. za poslední daňové/účetní období), pro které je byt žádán, představuje minimálně 1,5 násobek prvního měsíčního nájemného (bez služeb) za konkrétní byt, o který žadatel žádá.

  Posuzovanými osobami jsou z osob, pro které je byt žádán, pouze žadatel a jeho manžel/ka, či partner/ka, či jeho registrovaný partner/ka, či jeho druh/družka, dále nezletilé dítě/děti v péči žadatele a zletilé dítě/děti žadatele do dne předcházejícího dni dovršení 26 let věku dítěte/dětí, taktéž zletilé dítě/děti žadatele od 26 let věku dítěte/dětí ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou, popř. rodič/rodiče žadatele, ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou, popř. prarodič/prarodiče žadatele, ve vztahu k němuž je žadatel pečující osobou.

Toto ustanovení se nevztahuje na žadatele, jehož zdrojem příjmu je starobní důchod, popř. odměna pěstouna.

(6) podá-li žádost o přidělení konkrétního bytu v rozporu s čl. 4 písm. B) odst. (6).

(dle odst. (1) až (6) provádí odbor bytový)

Článek 6
Prodlužování nájemních smluv, doručování

V případě, že je s nájemcem uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, bude při rozhodování o prodloužení nájemního vztahu (včetně stanovení doby nájmu) postupováno v souladu s Pravidly pro prodlužování nájemních vztahů k bytům.
Pokud je žadateli dle Pravidel pronájmu bytů v městské části Brno-střed doručována listinná zásilka, bude v případě jejího nepřevzetí považován za den doručení listinné zásilky den jejího uložení na poště. Pokud je žadateli (stejně tak i jeho manželovi/ce) dle Pravidel pronájmu bytů v městské části Brno-střed doručována zásilka do datové schránky, bude za den doručení zásilky považován den dodání datové zprávy do datové schránky žadatele.

Článek 7
Podmínky pronájmu bytu

A) <u>Běžné obecní byty</u>

a) schopné okamžitého užívání (bez potřeby opravy)

(1) se stanovením pevné výše nájemného ze strany pronajímatele

(2) s nabídkou nájemného ze strany žadatele

- výběr žadatelů v souladu s kritérii (doporučuje komise bytová, schvaluje RMČ BS)

Byt bude přidělen žadateli s ohledem na jednu z variant pronájmu, o které předem rozhodne RMČ BS:

Varianta č. I: žadatel požádá o pronájem bytu (výše nájemného bude předem pevně stanovena)

Varianta č. II: žadatel v žádosti o pronájem bytu nabídne výši nájemného v Kč/m^2/měsíc (min. výše nájemného bude předem stanovena)

Nájemní smlouva bude uzavřena za těchto podmínek, popř. bude obsahovat:

- doba nájmu: doba určitá max. dva roky
- splatnost nájemného a záloh na úhradu služeb poskytovaných s užíváním bytu: nejpozději do konce kalendářního měsíce, za který má být placeno
- výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem uvolněného běžného obecního bytu bude žadateli o pronájem bytu stanovena v souladu s Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna s tím, že tato částka se každoročně upravuje pronajímatelem o míru inflace (vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 01.07. příslušného roku
- zaplacení jistoty nájemcem na účet pronajímatele ve výši jednonásobku prvního sjednaného měsíčního nájemného (bez případných slev či snížení), a to před podpisem nájemní smlouvy (příp. vrácení jistoty nájemci je řešeno v Pravidlech pro prodlužování nájemních vztahů k bytům)
- nájemní smlouva, popř. dodatek k nájemní smlouvě při prodlužování doby nájmu bytu, musí obsahovat závazek nájemce (společných nájemců) provést v evidenci obyvatel změnu svého místa trvalého pobytu na adresu bytu pronajatého od MČ Brno-střed (a to nejpozději do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy, popř. jejího dodatku) včetně následného postupu s tím souvisejícího
- uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti, přičemž náklady na jeho sepsání uhradí nájemce, s výjimkou případu, kdy nájemce před podpisem nájemní smlouvy prokáže, že pobírá dávky hmotné nouze; v tomto případě uhradí náklady na jeho sepsání pronajímatel.

b) na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele

- se stanovením pevné výše nájemného ze strany pronajímatele
- *výběr žadatelů v souladu s kritérii (doporučuje komise bytová, schvaluje RMČ BS)*

(1) Nejprve pronajímatel provede základní opravu bytu vlastním nákladem. Poté bude byt přidělen na dokončení oprav vlastním nákladem žadatele. Opravami na vlastní náklad žadatele se rozumí provádění drobných prací (zejména nášlapné vrstvy podlah, dlažby, obklady, doplnění interiérových dveří apod.), přičemž se nejedná o technické zhodnocení bytu. Pro tyto opravy je dle Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna stanoven limit cen jak pro jednotlivé položky oprav, tak i limit v Kč/m^2 celkové plochy bytu, který představuje maximální výši uznatelných nákladů na provedení oprav pro případ jejich kompenzace nájemci. V případě, že nájemce provede opravy s vyššími náklady, než je stanovený limit, pak k vyšším nákladům pro účely kompenzace nebude přihlíženo.

Základní podmínky pronájmu bytu na dokončení oprav 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) budou zveřejněny současně se zveřejněním nabídky bytu.

Po přidělení bytu bude s žadatelem uzavřena nájemní smlouva, která bude mimo jiné obsahovat i předchozí souhlas pronajímatele s dokončením oprav bytu vlastním nákladem žadatele (nájemce). Pronajímatel následně zkontroluje, zda byla oprava provedena řádně a ve sjednaném rozsahu.

Nájemní smlouva (na dobu dokončení oprav bytu) bude uzavřena za těchto podmínek, popř. bude obsahovat:

- náležitosti nájemní smlouvy uvedené v Čl. 7 písm. A) písm. a) (s výjimkou doby nájmu na dobu určitou max. dva roky a s výjimkou závazku nájemce provést do 60 dnů změnu místa trvalého pobytu)
- doba nájmu: doba určitá šest měsíců
- závazek, že nájemce, popř. další osoby budou užívat byt k bydlení až poté, co pronajímatel odsouhlasí nájemcem dokončené opravy bytu

- výše nájemného (bez záloh na služby) bude po dobu prvních pěti měsíců zlevněna na paušální předem stanovenou částku, a to z důvodu dokončení oprav bytu nájemcem
- způsob kompenzace nájemcem vynaložených nákladů na dokončení oprav bytu, přičemž jejich konečná výše určená ke kompenzaci bude stanovena až po dokončení oprav bytu
- přílohou bude protokol popisující stav bytu (na dokončení oprav bytu) před jeho převzetím nájemcem
- pravidla pro dokončení oprav bytu nájemcem, jejichž součástí bude i tabulka se stanovenými náklady pro kompenzaci
- uvedení rozsahu nezbytných oprav bytu a dále pak i max. částky, za které bude dokončení nezbytných oprav bytu provedeno
- nájemce provede dokončení oprav bytu sám a na vlastní náklady, a to v souladu s platnými právními předpisy a odborně vyhovujícím způsobem, přičemž dokončení oprav bytu oznámí pronajímateli
- pronajímatel poté zkontroluje provedení oprav bytu ve vazbě na tabulku se stanovenými náklady pro umoření a stanoví konečnou částku určenou ke kompenzaci.

(2) Po dokončení oprav bytu včetně provedení kontroly řádnosti provedení oprav bytu bude uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, přičemž doba nájmu bude totožná s dobou, po kterou bude kompenzována pronajímatelem uznaná výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu. Pokud by doba hrazení měsíčního nájemného sníženého o měsíční kompenzaci představovala méně jak dva roky, potom bude doba nájmu stanovena na dobu určitou dva roky, přičemž nájemce bude povinen po dobu zbývající do dvou roků hradit nesnížené měsíční nájemné.

Stanovení doby nájmu a způsob návratnosti pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu bude vycházet z tohoto postupu:

- pronajímatelem uznaná výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu bude s ohledem na výši měsíčního nájemného stanoveného pronajímatelem ke dni počátku účinnosti nájemní smlouvy po dokončení oprav bytu (dále jen měsíční nájemné) rovnoměrně rozpočítána na takový počet měsíců a dnů, aby rozpočítaná měsíční „kompenzační“ částka (dále jen měsíční kompenzace) představovala ke dni počátku účinnosti nájemní smlouvy 50 % měsíčního nájemného. Nájemce bude povinen hradit měsíční nájemné snížené o měsíční kompenzaci po tak dlouhou dobu, dokud nedojde ze strany pronajímatele ke kompenzaci 100 % pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu.

  Tímto postupem není dotčena úprava nájemného o míru inflace (vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok.
- kompenzace pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu se vztahuje ke konkrétnímu bytu a je - bez písemného souhlasu RMČ BS - nepřevoditelná na jiný byt. Nájemci bytu, u kterého dochází ke kompenzaci pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce na dokončení oprav bytu, nebude udělen souhlas s výměnou bytu ani s jeho podnájmem, s výjimkou případů zvláštního zřetele hodných; např. když se nájemce svého nároku na kompenzaci pronajímatelem uznané výše nákladů na dokončení oprav bytu platně vzdá ve prospěch pronajímatele.

Nájemní smlouva (po dokončení oprav bytu a z důvodu kompenzace pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce) bude uzavřena za těchto podmínek, popř. bude obsahovat:

- předchozí řádné provedení oprav nájemcem ve sjednaném rozsahu a osvědčení stanovených podmínek pronajímatelem
- náležitosti nájemní smlouvy uvedené v Čl. 7 písm. A) písm. a) (s výjimkou doby nájmu na dobu určitou max. dva roky)
- doba nájmu: doba určitá, jejíž délka bude vypočtena s ohledem na výše uvedený postup

- výše nájemného (bez záloh na služby) bude zpravidla po celou dobu určitou snížena z důvodu kompenzace pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce, a to na částku v Kč/m^2/měsíc vypočtenou s ohledem na výše uvedený postup
- přílohou bude protokol popisující stav bytu (po dokončení oprav bytu) před jeho převzetím nájemcem.

(3) Po skončení nájemní smlouvy na dobu určitou (z důvodu kompenzace pronajímatelem uznané výše nákladů nájemce) uzavřené podle těchto pravidel, bude uzavřena nová nájemní smlouva dle Pravidel pro prodlužování nájemních vztahů k bytům za nájemné stanovené pronajímatelem dle příslušné kategorie nájemného, nebude-li obecně závazným předpisem stanoveno jinak.

B) <u>Služební byty</u>

(jejich nájem je vázán na výkon prací, zejména domovnických)

- *výběr žadatelů v souladu s kritérii (doporučuje komise bytová, schvaluje RMČ BS)*

Byt bude přidělen zpravidla se závazkem výkonu domovnických prací v domě ve správě MČ Brno-střed.
Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku, nejdéle na dobu výše uvedeného výkonu prací.

Kritéria a způsob výběru žadatelů o pronájem bytu
v městské části Brno-střed

A) Běžné obecní byty

(1) Žádosti se ohodnocují následovně:

1.1.	**žadatel žádá s manželem/manželkou, či partnerem/kou, či registrovaným partnerem/kou**	3 body
1.2.	**žadatel je samoživitel s nezletilým dítětem/dětmi ve výlučné péči a ve společné (rodinné) domácnosti se žadatelem žije pouze žadatelovo dítě/děti**	2 body
1.3.	**žadatel žije sám a jeho zdrojem příjmu je starobní důchod**	1 bod
1.4.	**žadatel má trvalý pobyt na území statutárního města Brna**	3 body
1.5.	**děti žadatele** (žadateli je přiznáno pouze nejvyšší bodové ohodnocení, body se nesčítají):	
	- nezletilé dítě/děti do 3 let věku v péči žadatele (bez ohledu na počet dětí)	4 body
	- nezletilé dítě/děti od 3 let věku v péči žadatele (bez ohledu na počet dětí)	3 body
1.6.	**zdroj příjmů žadatele**, popř. jeho status (žadateli je přiznáno pouze nejvyšší bodové ohodnocení, body se nesčítají):	
	- zaměstnání nebo podnikání (vyjma DPČ a DPP)	12 bodů
	- starobní důchod, invalidní důchod II. a III. stupně, výsluhový příspěvek, jiný důchod spojený s vedlejším příjmem ze zaměstnání nebo podnikání	12 bodů
	- rodičovský příspěvek, peněžitá pomoc v mateřství, odměna pěstouna, podpora v nezaměstnanosti a při rekvalifikaci (podle zákona č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů)	12 bodů
	- jiný důchod (tj. ne starobní a ne invalidní II. či III. stupně), který není spojený s vedlejším příjmem ze zaměstnání nebo podnikání	8 bodů
	- příjem z DPČ, DPP a ostatní zdanitelný příjem jinde neuvedený	8 bodů
	- dávky hmotné nouze	1 bod
	- pečující osoba (v případě, že se doba poskytování péče započítává jako náhradní doba pro účely důchodového pojištění)	12 bodů
	- osoba zdravotně znevýhodněná	3 body
	- student	1 bod
1.7.	**doba nepřerušeného trvání zařazení do evidence žadatelů o pronájem běžného obecního bytu**: - za každý ukončený rok ode dne zařazení do evidence	1 bod
1.8.	žadatel, který je nájemcem většího bytu u MČ Brno-střed min. 3 roky, nabízí MČ Brno-střed vrácení tohoto většího bytu a žádá u MČ Brno-střed o menší byt (rozdíl ve výměře bytů představuje min. 15 m^2)	15 bodů

(2) Při rozhodování o přidělení konkrétního bytu může být přihlédnuto k doporučení žadatele (klienta) od Komise pro oblast sociální, zdravotní a občanských záležitostí RMČ BS (např. po předchozím návrhu od odboru sociálního a zdravotního či doporučení žadatele (klienta) ohroženého domácím násilím) nebo od organizace, která má uzavřenou smlouvu o spolupráci s MČ BS v oblasti podpory bydlení.

Členové komise bytové mohou přihlédnout k výše specifikovanému doporučení žadatele (klienta) a hlasováním rozhodnout o tom, že tomuto žadateli udělí 15 bodů

Tyto body budou na zasedání komise bytové přičteny k aktuálnímu počtu bodů žadatele uvedených v tabulce žadatelů, a to pouze pro potřeby stanovení celkového bodového ohodnocení žadatele ve chvíli, kdy je na zasedání komise bytové rozhodováno o výběru nejvhodnějšího žadatele/žadatelů. Tyto body nemají ve vztahu k bodovému hodnocení žadatele trvalý charakter a jsou dále nepřenositelné.

(3) V tabulce žadatelů bude při rovnosti bodů seřazen na vyšším místě žadatel s delší dobou nepřerušeného zařazení do evidence.

(4) O výběru prvního, popř. druhého a popř. třetího žadatele v pořadí v rámci doporučení pro RMČ BS na pronájem konkrétního bytu rozhoduje komise bytová na základě nejvyššího získaného (přiděleného) počtu bodů a dále dle jednacího řádu komise. Při rovnosti počtu bodů se zohlední delší doba nepřerušeného zařazení do evidence.

(5) O výběru nejvhodnějšího žadatele rozhoduje RMČ BS, a to na základě doporučení komise bytové.

B) Služební byty

O výběru nejvhodnějšího žadatele rozhoduje RMČ BS, a to na základě doporučení komise bytové.

Dokument je podepsán elektronickým podpisem
Podepisující: **JUDr. Miroslava Fialová**
Organizace: Statutární město Brno, městská
Sériové č. cert.: 23796525
Vydavatel cert.: PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas: 29.09.2025 14:05:55
Důvod:
Místo: