**Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna**

---

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/29. zasedání konaném dne 20. 6. 2017 schválilo tato Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, dále jen „Pravidla“, ve znění změn schválených zasedáními Zastupitelstva města Brna Z7/41. dne 4. 9. 2018 pod bodem 339 (ZM7/4335), Z8/18. dne 16. 6. 2020, bod 99, Z8/21. dne 10. 11. 2020, bod 90, Z8/23. dne 19. 1. 2021, bod 32, Z8/25. dne 23. 3. 2021, bod 55, Z8/31. dne 7. 9. 2021, bod 87, Z8/39. dne 21. 6. 2022, bod 131, Z9/07. dne 16. 5. 2023, bod 61, Z9/09. dne 5. 9. 2023, bod 83, Z9/17. dne 14. 5. 2024, bod 53, Z9/27 dne 10. 6. 2025, bod 18, Z9/30 dne 11. 11. 2025, bod 61, Z9/32 dne 20. 1. 2026, bod 38

## Článek 1
## Vymezení pojmů a kompetencí

(1) **Běžné obecní byty** – byt v domě v majetku statutárního města Brna /dále jen města, či města Brna/, který nemá charakter bytu bezbariérového, dostupného bytu pro seniory, bytu sociálního, startovacího a pro osamělé rodiče s dětmi. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje městská část. V nesvěřeném majetku rozhoduje o nájmu město.

(2) **Byty bezbariérové** – byty zvláštního určení, kde žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.

(3) **Dostupné byty pro seniory** – žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem dostupného bydlení pro seniory, který tvoří přílohu č. 4 těchto Pravidel.

(4) **Byty v celoměstském zájmu** – žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.

(5) **Sociální byty** – byty pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi a s potřebou komplexní sociální podpory, jejíž potřebnost a poskytovatele určí Odbor sociální péče Magistrátu města Brna, a byty prostupné. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem sociálního bytu, který tvoří přílohu č. 1 těchto Pravidel.

(6) **Startovací byty** – byty pro žadatele do 40 let s vymezenými příjmy. O nájmu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, pokud určila tento charakter bytu. Hospodaření je upraveno Statutem startovacího bytu, který tvoří přílohu č. 2 těchto Pravidel.

(7) **Byty pro osamělé rodiče s dětmi** – byty pro vymezený okruh žadatelů, kteří mají ve své péči alespoň 1 nezaopatřené dítě mladší 18 let, s vymezenými příjmy. O nájmu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, pokud určila tento charakter bytu. Hospodaření je upraveno Statutem bytu pro osamělé rodiče s dětmi, který tvoří přílohu č. 3 těchto Pravidel.

(8) **Sdílené bydlení** – byty pro vymezené skupiny žadatelů. Podmínky provozování stanoví pro konkrétní případ město, ve svěřeném majetku městská část.

(9) **Služební byty** – byty, jejichž nájem je vázán na výkon prací, zejména domovnických prací. O nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.

(10) **Nájemné** – výší nájemného dle těchto Pravidel se rozumí cena v Kč/$m^2$/měsíc.

## Článek 2
## Žádosti o byt

### A. Běžný obecní byt

(1) Žádost o běžný obecní byt se od 1.1.2026 podává prostřednictvím jednotného formuláře, jehož znění schvaluje Rada města Brna, městské části, kterou si žadatel zvolí. Žadatel může podat žádost na více městských částí.

(2) Orgán městské části příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o běžný obecní byt, zda žadatel splňuje tyto podmínky pro pronájem bytu:

a) je zletilý,

b) žadatel ani jeho manžel(ka) v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat,

c) není nájemcem bytu, pokud neprokáže, že je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele nebo člena jeho domácnosti nevyhovující. Je-li nájemcem takového bytu v majetku města Brna, může žádat o jiný byt za podmínky uvolnění stávajícího bytu, v případě nájemce sociálního bytu je nezbytné doporučení Odboru sociální péče Magistrátu města Brna (dále jen „OSP MMB“),

d) je-li žadatel a jeho manžel(ka) jiným státním příslušníkem, musí mít na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky, s výjimkou dle Čl. 14 Pravidel.

(3) Je-li žadatel v rozvodovém řízení nebo rozvodové řízení bylo ukončeno rozvodem manželství, může být zapsán v seznamu žadatelů, i když dosud nedošlo k vypořádání společného jmění k bytovému či rodinnému domu nebo bytu a řešení doporučí příslušný sociální odbor. Podmínka dle písm. b) odstavce 2 musí být splněna před uzavřením nájemní smlouvy.

### B. Byty bezbariérové

(1) Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o bezbariérový byt, zda žadatel splňuje tyto podmínky pro pronájem bytu:

a) je zletilý,

b) žadatel ani jeho manžel(ka) v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat, anebo není nájemcem bytu na dobu neurčitou, nebo je nájemcem bytu, který je pro něj vzhledem ke zdravotnímu stavu nevyhovující, nebo nabídne uvolnění stávajícího obecního bytu, řešení doporučí vzhledem ke zdravotnímu stavu žadatele sociální odbor,

c) je-li jiným státním příslušníkem, má na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky, s výjimkou dle Čl. 14 Pravidel,

d) zdravotní stav žadatele nebo nezletilého dítěte, které má žadatel v péči, musí vyžadovat dle vyjádření lékaře bydlení v bezbariérovém bytě (má pohybové postižení vyžadující používání zdravotních pomůcek či zrakové postižení).

(2) Nájemní smlouvu na pronájem bezbariérového bytu lze uzavřít i s osobou, která není žadatelem, zapsaným v seznamu žadatelů, je-li zdravotně postižená nebo starší 70 let věku a užívá-li bezbariérový byt po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství, je-li touto osobou manžel, bývalý manžel, registrovaný partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, nemá-li vlastní byt a žil s nájemcem ve společné domácnosti a nepřešel-li na ni nájem bytu ze zákona.

(3) V případě pronájmu bytu žadateli, který má v péči nezletilé dítě, jehož zdravotní stav vyžaduje dle vyjádření lékaře bydlení v bezbariérovém bytě, je možno uzavřít nájemní smlouvu pouze na dobu 2 let s možností prodlužování do doby zletilosti dítěte. Po dosažení zletilosti je možno uzavřít nájemní smlouvu přímo s postiženou osobou.

### C. Dostupné byty pro seniory

Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o byt pro seniory, zda žadatel splňuje podmínky dle čl. 2 Statutu dostupného bydlení pro seniory, který tvoří přílohu č. 4 těchto Pravidel.

### D. Sociální byt

Orgán města příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o sociální byt, zda žadatel splňuje podmínky dle čl. 3 Statutu sociálního bytu, který tvoří přílohu č. 1 těchto Pravidel.

### E. Evidence žádosti

(1) Žadatel na formuláři žádosti pravdivě vyplní všechny údaje. Změnu údajů žadatel písemně oznamuje městské části/městu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

(2) Městská část může blíže upravit způsob a podmínky evidence žádostí o byt.

(3) Město i městská část umožní podat žádost o byt elektronicky.

### F. Vyřazení žádosti

(1) Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů na základě rozhodnutí orgánu městské části, příslušného k rozhodování o pronájmu bytu, nebo orgánu města, příslušného k rozhodování o pronájmu bytu, z důvodu, že:

- žadatel u městské části nesplnil podmínky pro pronájem běžného obecního bytu, nebo že žadatel u města nesplnil podmínky pro pronájem bezbariérového bytu, dostupného bytu pro seniory a sociálního bytu,
- žadatel uvedl nepravdivé údaje,
- žadatel neposkytl dostatečnou součinnost potřebnou pro posouzení žádosti o byt; neposkytnutím součinnosti se rozumí zejména nedodání podkladů nezbytných pro posouzení, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem bytu, odmítnutí sociálního šetření, je-li vyžadováno, neoznámení změny v rozhodných skutečnostech nebo nedoložení aktuálních kontaktních údajů,
- nastaly skutečnosti, pro které by mu nemohl být pronajat byt,
- nepřijme bez vážných důvodů byt, nebo neuzavře nájemní smlouvu, s výjimkou žadatele o bezbariérový byt a o dostupný byt pro seniory, který z vážných důvodů požádal maximálně na dobu 1 roku o odklad řešení,
- v dosud užívaném bytě dluží na nájemném z bytu a za služby spojené s nájmem bytu, včetně příslušenství, hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky nájemní smlouvy, s výjimkou žadatele o pronájem sociálního bytu,
- dluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil, s výjimkou žadatele o pronájem sociálního bytu.

Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů u všech městských částí, kde je evidován, příp. města, je-li mu některou městskou částí či městem pronajat byt, s výjimkou nájemce bytu pro osamělé rodiče s dětmi a nájemců startovacího bytu.

(2) Rozhodnutí o vyřazení ze seznamu žadatelů o běžný obecní byt, včetně uvedení důvodu vyřazení, oznámí žadateli městská část, rozhodnutí o vyřazení ze seznamu žadatelů o sociální byt, o bezbariérový byt a o dostupný byt pro seniory, včetně uvedení důvodu vyřazení, oznámí žadateli město.

## Článek 3
## Výběr žadatelů

(1) Výběr žadatelů o běžný obecní byt provádí městská část podle kritérií a způsobem určeným městskou částí. Kritéria musí být transparentní, předvídatelná, v souladu s právními předpisy a nesmí zvýhodňovat žadatele o byt, který poskytne městské části dar nebo který přistoupí k dluhu, váznoucímu na běžném obecním bytě u městské části nebo který takový dluh převezme, nebo žadatele o byt, na kterého městská část postoupí celou pohledávku vzniklou za užívání běžného obecního bytu nebo její část.

(2) Kritéria musí mít písemnou formu a musí být schválena zastupitelstvem městské části a zveřejněna na úřední desce městské části.

Městská část je povinna zaslat kritéria městu na vědomí do 10 dnů po jejich schválení zastupitelstvem městské části.

(3) Volný byt zveřejní městská část na úřední desce a na webových stránkách městské části a města Brna se základními podmínkami nájmu bytu a s výzvou k podávání přihlášek žadateli zapsanými v seznamu žadatelů městské části. Z přihlášených žadatelů pak MČ provede výběr dle kritérií schválených zastupitelstvem městské části.

Nepostupuje-li městská část tímto způsobem, zveřejní na úřední desce a na webových stránkách městské části pořadí žadatelů s bodovým hodnocením dle kritérií schválených zastupitelstvem městské části.

(4) Městská část je povinna zveřejnit na webových stránkách městské části Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, kritéria a způsob pro výběr žadatelů.

(5) Místo trvalého pobytu v jiné městské části Brna nesmí být kritériem při výběru žadatele.

(6) S předchozím souhlasem Rady města Brna může městská část v odůvodněných případech rozhodnout o pronájmu nebo jiném využití bytu mimo tato Pravidla. Bez předchozího souhlasu Rady města Brna může městská část rozhodnout o pronájmu bytu s nájemcem, kterému skončil nájem uplynutím 2 let od přechodu nájmu bytu za podmínky, že nájemce splňuje podmínky pro pronájem obecního bytu dle těchto Pravidel, byt je pro nájemce a příslušníky jeho domácnosti přiměřený a nájemné bude sjednáno ve stejné výši, jako u nově uzavíraných nájemních smluv.

## Článek 4
## Podmínky nájmu

(1) O podmínkách nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, v souladu s těmito Pravidly.

(2) Město, ve svěřeném majetku městská část, se může s žadatelem o nájem bytu dohodnout na opravě bytu vlastním nákladem žadatele, a to pouze z hlediska provádění drobných prací (zejména nášlapné vrstvy podlah, dlažby, obklady, doplnění interiérových dveří apod.), které nepřesáhnou limit 2.500 Kč/$m^2$ celkové plochy bytu. Základní podmínky pronájmu bytu na opravu vlastním nákladem žadatele (zejména rozsah oprav, postup v souladu s podmínkami pro nakládání s veřejnými prostředky a způsob kompenzace žadatelem vynaložených nákladů na opravy bytu) zveřejní městská část současně se zveřejněním nabídky bytu dle Čl. 3 odst. 3 Pravidel, bude-li nabídka bytu vyvěšena. Městská část je povinna zkontrolovat, zda oprava byla provedena řádně a ve sjednaném rozsahu. Rada města Brna stanoví maximální výši uznatelných nákladů na provedení drobných prací pro případ jejich kompenzace nájemci.

(3) Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám na pronájem bezbariérových bytů, dostupných bytů pro seniory, bytů sociálních, startovacích, pro osamělé rodiče s dětmi, prostupných a ve sdíleném bydlení, nesmí být s účinností od 1. 7. 2023 nižší než 85 Kč/$m^2$/měsíc s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.

Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem uvolněného–běžného obecního bytu žadateli o byt nesmí být nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby statutárního města Brna dle jednotlivých městských částí s mírou kapitalizace 1,7 [1)] s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.

Určení výše nájemného u nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám na pronájem běžného obecního bytu bude na rozhodnutí pronajímatele s tím, že nesmí být nižší než nájemné dosud sjednané.

Městská část může pronajmout byt za nájemné nižší než ekonomické v případě, že:

a) nájemce bytu, který je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo věku nebo zdravotnímu stavu nájemce nebo člena jeho domácnosti nevyhovující, požádá o menší byt a nabídne uvolnění stávajícího bytu. Nájemné nesmí být nižší než nájemné v dosud užívaném bytě a nájemní smlouva musí obsahovat inflační doložku v textu smlouvy.

b) nájemce bytu, který v rámci plánované rekonstrukce ukončil nájem dosud užívaného bytu a přestěhoval se do náhradního bytu, za podmínky, že náhradní byt je přiměřený počtu členů domácnosti a je menší, nebo maximálně stejně velký, než byt dosud užívaný. Nájemné nesmí být nižší než nájemné v dosud užívaném bytě a nájemní smlouva musí obsahovat inflační doložku v textu smlouvy.

(4) Nájemní smlouva, případně dodatek k nájemní smlouvě při prodlužování doby nájmu bytu, musí obsahovat závazek nájemce (společných nájemců) bytu provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu na adresu pronajatého bytu, a to nejpozději do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy či jejího dodatku, s tím, že nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu, vyjma bytů sociálních, počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy nebo po uzavření dodatku nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.

[1)] **Stanovení ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna – prosinec 2016, a to pro byty do 100 m$^2$ podlahové plochy navýšeného o inflaci**

## Článek 5
## Uvolněné byty

(1) Městská část ohlásí městu volný byt nejpozději do 15 dnů po ohlášení správcem. Nesdělí-li město nejpozději do 15 dnů po obdržení ohlášení volného bytu městské části, že hodlá využít byt v celoměstském zájmu, rozhodne o pronájmu bytu městská část. Toto ustanovení platí pouze do doby zavedení pasportů domů a bytů do centrálního informačního systému.

(2) Město má právo z důvodů hodných zvláštního zřetele (v celoměstském zájmu) obsadit nejvýše 10 % bytů z ročního průměru uvolněných bytů v dané městské části v předcházejících 3 letech.

## Článek 6
## Služební byty

(1) O nájmu služebního bytu vázaného na výkon práce rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.

(2) Služební byty budou pronajímány zpravidla se závazkem výkonu domovnických prací, na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku, nejdéle na dobu výkonu práce.

## Článek 7

**Byty poskytované v celoměstském zájmu**

(1) Rada města Brna může rozhodnout o pronájmu bytu v celoměstském zájmu a o podmínkách nájmu.

(2) Přehled bytů poskytnutých v celoměstském zájmu bude předložen jedenkrát za půl roku Zastupitelstvu města Brna.

## Článek 8
## Slučování a rozdělování bytů

(1) O sloučení či rozdělení bytů rozhoduje ve svěřeném majetku městská část, v nesvěřeném majetku město. Souhlas lze vydat jen ve výjimečných případech.

(2) Souhlas města či městské části ke sloučení nebo rozdělení bytu nenahrazuje souhlas, případně vyjádření dotčených orgánů státní správy.

## Článek 9
## Postoupení nájemní smlouvy

(1) Nájemci bytů v majetku města Brna mohou postoupit práva a povinnosti z nájemní smlouvy k bytu na základě dohody a jen s písemným souhlasem pronajímatelů. Dohoda může být uzavřena jen mezi nájemci bytů v majetku města Brna či v majetku města Brna a jiné obce.

(2) Nájemci bytů v majetku města Brna mohou využít pro tento účel webové stránky statutárního města Brna: https://vymenabytu.brno.cz/vymena/.

## Článek 10
## Společný nájem

(1) Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může městská část, v nesvěřeném majetku město, uzavřít pouze za podmínky, že další osobou přistupující k nájmu bytu jsou jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, vnuk či vnučka, registrovaný partner, jsou-li zletilí a žijí-li s nájemcem alespoň 15 let ve společné domácnosti, jsou po tuto dobu evidováni u pronajímatele a splňují podmínky dle Čl. 2 stati A. Pravidel pro pronájem běžného obecního bytu.

(2) Se společnými nájemci bude poté uzavřena nová nájemní smlouva, která nahradí tu stávající, s tím, že výše nájemného nesmí být nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby statutárního města Brna dle jednotlivých městských částí s mírou kapitalizace 1,7 [1)] s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného roku. Nájemní smlouva musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy. Doba pronájmu bude sjednána na dobu určitou maximálně dvou let, s možností opakovaného prodlužování doby pronájmu městem/městskou částí pokud:
- všichni nájemci splňují podmínky pro pronájem běžného obecního bytu dle těchto Pravidel,
- byt je pro nájemce a příslušníky jejich domácnosti přiměřený, a
- nájemné nebude nižší než nájemné dosud sjednané,

při současném splnění ostatních obvyklých podmínek stanovených postupem pro prodlužování doby trvání nájemního vztahu.

## Článek 11
## Součinnost města a městských částí

(1) Město po zavedení Centrálního informačního systému města Brna povede centrální evidenci domů a bytů v majetku města Brna a jejich nájemců, evidenci uvolněných bytů a evidenci žadatelů

o byt u jednotlivých městských částí, evidenci sociálních, startovacích bytů, bytů pro osamělé rodiče s dětmi, bytů bezbariérových a dostupných bytů pro seniory. V rámci Centrálního informačního systému města Brna jsou vedeny pasporty domů, bytů a evidence dlužníků nájemného.

(2) Městská část vede evidenci domů jí svěřených, bytů a nájemců bytů v těchto domech formou pasportů a evidenci dlužníků a je povinna je průběžně aktualizovat, a to i v rámci Centrálního informačního systému města Brna.

(3) Městské části mají trvalý přístup do centrální evidence. Před rozhodnutím o vzniku, změně či zániku nájemního vztahu k bytům jsou městské části povinny ověřit potřebné skutečnosti v této evidenci.

(4) Městské části aktualizují průběžně údaje potřebné k vedení centrální evidence.

(5) Městská část postupuje městu žádosti o pronájem bezbariérového bytu a dostupného bytu pro seniory.

(6) Město Brno provádí kontrolu postupu městské části dle těchto Pravidel. Za tím účelem je oprávněno požadovat předložení veškerých dokladů a poskytnutí informací.

## Článek 12
## Prevence ztráty bydlení

(1) Město i městská část postupují vůči nájemcům, kteří porušují povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy dle právních předpisů. Současně však činí vůči nájemcům kroky, které mohou předejít ztrátě bydlení.

(2) Město, ve svěřeném majetku městská část, mohou uzavřít s nájemcem, jehož nájem bytu skončil výpovědí či uplynutím doby, novou nájemní smlouvu na pronájem jím užívaného bytu, pokud nájemce pronajímateli uhradil dluh na nájemném a za služby spojené s užíváním bytu včetně příslušenství či uzavřel dohodu o splátkách dluhu, a pokud nájemce jinak řádně plnil povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Určení výše nájemného bude na rozhodnutí pronajímatele.

## Článek 13
## Sdílené bydlení

(1) Město, ve svěřeném majetku městská část, poskytuje vymezeným skupinám žadatelů bydlení formou sdíleného bydlení bytu k tomu určenému.

(2) Seznam žadatelů o sdílené bydlení je veden odděleně od seznamu žadatelů o byt.

(3) Kritéria výběru žadatelů a podmínky užívání schvaluje ve svěřeném majetku městská část, v nesvěřeném majetku Rada města Brna.

## Článek 14
## Zvláštní podmínky pronájmu bytu ukrajinským občanům

Ukrajinským občanům, kterým byla udělena dočasná ochrana, nebo zvláštní dlouhodobý pobyt dle zákona č. 65/2022 Sb., o některých opatřeních v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace, ve znění pozdějších předpisů, bude po dobu trvání dočasné ochrany, nebo zvláštního dlouhodobého pobytu umožněn pronájem běžných obecních bytů a bezbariérových bytů v domech v majetku města Brna dle Čl. 2 stati A. a stati B. Pravidel. Nájem bytu bude uzavírán vždy na dobu určitou jednoho roku, s možností opakovaného pronájmu v případě trvání

režimu dočasné ochrany, nebo zvláštního dlouhodobého pobytu dle příslušných právních předpisů České republiky.

## Článek 15
## Společná a závěrečná ustanovení

(1) V domech, které nebyly svěřeny městským částem, vykonává činnosti uvedené v Čl. 6, 8, 9, 10 těchto Pravidel město. Byty v nich uvolněné pronajímá město ve smyslu Čl. 1 těchto Pravidel. Neurčí-li město nájemce, pronajme jej žadateli navrženému městskou částí, na jejímž území se uvolněný byt nachází, nebo jíž je postoupeno dispoziční právo, nerozhodne-li o pronájmu bytu mimo tato Pravidla.

(2) Žádosti o byt podané před schválením těchto Pravidel se posoudí dle těchto Pravidel.

(3) Tato Pravidla ruší Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady, schválená Zastupitelstvem města Brna na Z4/031. zasedání dne 24. 1. 2006, jejichž změny a doplnění byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z5/035. dne 22. 6. 2010, na zasedání Z6/008 dne 6.9.2011, na zasedání Z6/015 dne 15.5.2012, na zasedání Z6/018 dne 9. 10. 2012, a na zasedání Z6/034 dne 20. 5. 2014.

(4) V případě nájmu bytu v domech financovaných z dotačního programu, případně pronájem bytu je realizován v rámci dotačního programu, musí být současně dodrženy podmínky daného dotačního programu. V případě rozporu Pravidel a podmínek dotačního programu, mají podmínky dotačního programu přednost před Pravidly.

**Tato Pravidla (v původním znění) nabývají účinnosti dnem 1. 10. 2017.**

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na svém Z7/41. zasedání konaném dne 4. 9. 2018 pod bodem 339 nabývají účinnosti dnem 4. 9. 2018.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/18. zasedání konaném dne 16. 6. 2020 nabývají účinnosti dnem 1. 7. 2020, s výjimkou článku 4 odst. 2 Pravidel, který nabývá účinnosti až stanovením maximální výše uznatelných nákladů Radou města Brna na R8/095. schůzi konané dne 15. 7. 2020, bod 78.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/21. zasedání konaném dne 10. 11. 2020 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/23. zasedání konaném dne 19. 1. 2021 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/25. zasedání konaném dne 23. 3. 2021 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/31. zasedání konaném dne 7. 9. 2021 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/39. zasedání konaném dne 21. 6. 2022 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/07. zasedání konaném dne 16. 5. 2023 nabývají účinnosti dnem jeho schválení, s tím že úprava Článku 5 odst. 5 a 6 přílohy č. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna STATUT SOCIÁLNÍHO BYTU se vztahuje na náklady na opravy sociálního bytu vynaložené po datu účinnosti této úpravy Pravidel dne 16. 5. 2023.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/09. zasedání konaném dne 5. 9. 2023 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/17. zasedání konaném dne 14. 5. 2024 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/27. zasedání konaném dne 10. 6. 2025 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/30. zasedání konaném dne 11. 11. 2025 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.

**Tato Pravidla ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/32. zasedání konaném dne 20. 1. 2026 nabývají účinnosti dnem jeho schválení.**

**Příloha č. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna**

## STATUT SOCIÁLNÍHO BYTU

### Článek 1
### Vymezení pojmů

(1) Sociálním bytem je byt v domě v majetku města Brna svěřeném či nesvěřeném městské části, který je určen pro bydlení osob s potřebou komplexní sociální podpory, s nízkými příjmy, vyloučené z bydlení, jako jsou rodiny s dětmi, senioři, matky samoživitelky, osoby přežívající venku, osoby opouštějící dětské domovy apod.

(2) Charakter sociálního bytu má i prostupný byt.

### Článek 2

### Určení sociálního bytu

(1) Rada města Brna rozhodne v celoměstském zájmu o obsazení běžného obecního bytu jako bytu sociálního a o jeho pronájmu v souladu se Statutem sociálního bytu, který tvoří přílohu č. 1 Pravidel, novému nájemci tak, aby nedošlo ke zmenšení počtu sociálních bytů v domech v majetku města Brna, pronajímaných žadatelům o tento typ bydlení, pod 200 bytů.

(2) Městské části mají možnost navrhnout městu uvolněné byty, které podmínkám sociálního bytu vyhovují, resp. určí počet bytů, které v průběhu kalendářního roku nabídnou městu jako sociální, a to vždy do konce 1. čtvrtletí příslušného kalendářního roku.

(3) Finanční prostředky na opravy těchto bytů budou poskytnuty z Fondu bytové výstavby či z prostředků ČR či EU. Investiční činnost a dispoziční právo k těmto bytům bude náležet městu, tzn. že Rada města Brna bude schvalovat nájemce, dobu a výši nájmu ke konkrétnímu bytu, bude rozhodovat i o event. prodloužení doby nájmu bytu, městská část pak bude uzavírat nájemní smlouvu a vykonávat správu bytu nacházejícího se ve svěřeném domě. Městská část zašle městu pro potřeby evidence jedno vyhotovení nájemní smlouvy a čtvrtletně hlášení o platbách nájemného včetně záloh na služby ke každému konkrétnímu sociálnímu bytu.

(4) Rada města Brna se při určování sociálního bytu bude řídit pravidlem, že v rámci bytového domu by počet sociálních bytů neměl tvořit více než 20 % bytových jednotek, nejvíce však 8 bytů.

(5) Určení bytu jako bytu sociálního může stanovit a zrušit pouze Rada města Brna.

### Článek 3
### Žadatel o sociální byt

(1) Orgán města, příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem sociálního bytu, kterými jsou:

a) je zletilý,

b) je-li cizím státním příslušníkem, má na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky. To se týká i jeho manžela/manželky.

c) nemá uzavřenu nájemní smlouvu o nájmu bytu na dobu delší než šest měsíců; a dále žadatel ani jeho manžel(ka) nemá v ČR ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáží, že je ze závažných důvodů nemohou užívat,

d) jeho průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, a u žadatele odcházejícího z

náhradní rodinné (pěstounské a poručenské) péče nebo ústavní výchovy ve věku do 26 let nepřesáhl 0,8násobek průměrné hrubé měsíční mzdy.
Pokud budou s žadatelem užívat sociální byt další osoby, doloží žadatel, že průměrný čistý měsíční příjem jeho domácnosti v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl

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

Bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem osoby s vymezenými příjmy, nebo čistý měsíční příjem její domácnosti porovnáván s průměrnou hrubou měsíční mzdou za minulý kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou hrubou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok.

Do příjmů se nezapočítávají dávky poskytnuté z důvodu zdravotního stavu žadateli či členu jeho domácnosti /dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů – příspěvek na péči, a zákona č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením, ve znění pozdějších předpisů – příspěvek na mobilitu/, a dále dávky poskytnuté žadateli či členu jeho domácnosti dle zákona č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí – zaopatřovací příspěvek určený pro mladé dospělé, kteří odcházejí z ústavních zařízení a z náhradní rodinné péče (pěstounská péče, poručenství apod.), dle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře – příspěvek na bydlení, a dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi – doplatek na bydlení.

(2) Bez ohledu na výši příjmů dle odst. (1) písm. d) bude do seznamu žadatelů o sociální byt zapsán žadatel pobírající dávky hmotné nouze, pokud splňuje podmínky dle písm. a-c).

(3) Žadatel o sociální byt musí současně splňovat podmínku, že má trvalý pobyt na území města Brna alespoň 3 roky, nebo v délce trvání alespoň 3 let prokáže svůj vztah k městu Brnu (např. zaměstnáním, čerpáním sociální podpory nebo spoluprací s nestátní neziskovou organizací).

## Článek 4
## Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

(1) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 roku s možností dalšího prodloužení- vždy maximálně o 1 rok. Výše nájemného za pronájem sociálních bytů u nově uzavíraných nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být s účinností od 1. 7. 2023 nižší než 85 Kč/m$^2$/měsíc s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.

(2) Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu bude obsahovat:

a) ujednání o neudělení souhlasu k podnájemní smlouvě,
b) ujednání, že další osoby, s výjimkou osob blízkých, do společné domácnosti je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem pronajímatele,
c) závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti pořízeného na náklady města; Rada města Brna může v odůvodněných případech, kdy nedojde k prodloužení nájemní smlouvy z důvodů na straně nájemce, rozhodnout, že náklady na pořízení notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti k nově uzavírané nájemní smlouvě na žádost nájemce ponese tento nájemce,
d) závazek nájemce spolupracovat s městskou částí, příp. městem či městskou částí pověřenými subjekty poskytujícími nájemci komplexní sociální podporu a závazek nájemce, že umožní vstup sociálního pracovníka nebo pracovníka bytové správy za účelem kontroly, že byt je užíván řádně, dle potřeby, maximálně však 1x týdně,
e) souhlas nájemce s tím, že příjemcem dávek státní sociální podpory na bydlení bude přímo

pronajímatel, bude-li to pronajímatel požadovat,

f) ujednání, že pronajímatel nepožaduje složení jistoty ani jinou finanční spoluúčast nájemce,

g) souhlas nájemce se zapojením do programu prevence ztráty bydlení,

h) závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého sociálního bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; nesplnění tohoto závazku nájemcem je důvodem pro odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.

(3) Po dobu, po kterou bude byt pronajímán jako sociální, poskytne město městské části kompenzaci rozdílu mezi nájemným uplatňovaným MČ za pronájem obecních bytů pro příslušné katastrální území, po odečtení slev na nájemném, jsou-li městskou částí poskytovány, a nájemným ze sociálních bytů.

(4) Město poskytne městské části kompenzaci ve výši 50 % prokázaných mimořádných nákladů na opravu sociálních bytů vynaložených městskou částí na uvedení sociálního bytu do stavu způsobilého užívání. Kompenzace se nevztahuje na náklady spojené s opravami běžného opotřebení bytu. Vynaloženou výši nákladů předkládají městské části městu průběžně, do 30 dnů od dokončení opravy sociálního bytu, s vyčíslením požadované kompenzace.

(5) Kompenzace dle odst. (3) a (4) bude poskytnuta z rozpočtu města Brna na základě žádosti MČ, která vyčíslí její výši za předchozí kalendářní rok. Žádost MČ předloží Bytovému odboru MMB do 31. 1. následujícího kalendářního roku.

## Článek 5
## Prodloužení doby nájmu

(1) O prodloužení doby nájmu bytu rozhodne Rada města Brna.

(2) Nájemní smlouvu lze opakovaně prodlužovat, pokud
- nájemce řádně plní povinnosti vyplývající z nájmu sociálního bytu,
- nájemce splňuje podmínku dle čl. 3 odst. 1 písm. c), d) tohoto Statutu.

Nesplňuje-li nájemce podmínku o výši příjmů dle čl. 3 odst. 1 písm. d) tohoto Statutu, může Rada města Brna rozhodnout o tom, že byt ztrácí charakter sociálního bytu a bude nadále pronajímán jako běžný obecní byt nebo o tom, že nájemci bude v celoměstském zájmu poskytnut běžný obecní byt.

Nezruší-li Rada města Brna charakter sociálního bytu a nebude-li možno poskytnout nájemci v celoměstském zájmu jiný byt, může Rada města Brna prodloužit dobu nájmu. Výše nájemného bude stanovena jako za běžný obecní byt. Sníží-li se za dobu trvání nájemního vztahu příjem nájemce a členů domácnosti na stanovený limit, při dalším prodloužení se výše nájemného opět upraví na výši nájemného platného v té době pro sociální byt.

(3) Nájemní smlouvu nelze prodloužit, pokud

- nájemce porušuje povinnosti nájemce zejména tím, že v průběhu trvání nájemního vztahu dosáhl jeho dluh na nájemném z bytu a za plnění poskytovaná s užíváním bytu více než trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebo
- nájemce sociálního bytu přestal spolupracovat se subjektem poskytujícím nájemci komplexní sociální podporu a byl-li z tohoto důvodu vyřazen ze sociálního programu sociálního bydlení, nebo
- nájemce bez vážných důvodů odmítne byt nabídnutý v celoměstském zájmu nebo neuzavře nájemní smlouvu.

Takovému nájemci nebude pro vyklizení sociálního bytu poskytnut jiný byt.

## Článek 6
## Výběr nájemce bytu

(1) Výběr nájemce sociálního bytu bude proveden dle kritérií určujících míru potřebnosti žadatele a způsobem schváleným Radou města Brna; podkladem pro posouzení žádosti je sociální šetření provedené Kontaktním místem pro bydlení v Brně, Bytový odbor MMB.

(2) Nájemce sociálního bytu schvaluje Rada města Brna.

## Článek 7
## Nájem bytu, u jehož nájemce skončila potřeba komplexní sociální podpory

Sociální byt, u jehož nájemce skončila potřeba dalšího poskytování komplexní sociální podpory, se po uplynutí doby jeho nájmu stane běžným obecním bytem, když o jeho dalším pronájmu stávajícímu nájemci rozhodne v celoměstském zájmu Rada města Brna, s dobou pronájmu na dobu určitou maximálně dvou let, s možností opakovaného prodlužování doby pronájmu městem/městskou částí za obvyklých podmínek stanovených postupem pro prodlužování doby trvání nájemního vztahu, za nájemné ve výši běžného nájemného stanoveného pro nově uzavírané nájemní smlouvy v dané lokalitě s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného roku.

## Článek 8
## Prostupné byty

(1) Prostupný byt je sociálním bytem s omezenou dobou nájmu maximálně 3 roky.

(2) Podmínky pronájmu bytu a kritéria výběru žadatelů určí Rada města Brna.

(3) Žadatel musí splňovat podmínky dle čl. 3 tohoto Statutu.

## Článek 9
## Přechodná ustanovení

(1) Sociální byty s potřebou komplexní sociální podpory, pronajaté dle Pravidel ve znění účinném před 14. 5. 2024, jsou sociálními byty dle Pravidel ve znění účinném od téhož data.

(2) Sociální byty bez potřeby komplexní sociální podpory, pronajaté dle Pravidel ve znění účinném před 14. 5. 2024, se po uplynutí doby jejich nájmu stanou běžnými obecními byty, když o jejich dalším pronájmu stávajícím nájemcům rozhodne v celoměstském zájmu Rada města Brna, s dobou pronájmu na dobu určitou maximálně dvou let, s možností opakovaného prodlužování doby pronájmu městem/městskou částí za obvyklých podmínek stanovených postupem pro prodlužování doby trvání nájemního vztahu, za nájemné ve výši běžného nájemného stanoveného pro nově uzavírané nájemní smlouvy v dané lokalitě s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného roku.

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

## STATUT STARTOVACÍHO BYTU

### Článek 1
### Vymezení pojmu

(1) Startovacím bytem je byt v domě v majetku města Brna, který je s ohledem na velikost podlahové plochy a svoji dispozici určen k bydlení mladých maximálně 5členných rodin nebo jednotlivců, u nichž je předpoklad, že budou schopni nejpozději do uplynutí doby nájmu si obstarat jiné bydlení.

(2) Rada města Brna při určení charakteru startovacího bytu rozhodne, zda se s ohledem na velikost jeho podlahové plochy a jeho dispozici jedná o byt pro manžele, registrované partnery a nesezdané partnerské páry (dále jen „páry“) nebo pro jednotlivce.

### Článek 2
### Žadatel o startovací byt

(1) Žádost o startovací byt se podává Bytovému odboru MMB na základě nabídky pronájmu startovacího bytu, zveřejněné na úřední desce města a webových stránkách města, v kapitole Bytového odboru MMB. Orgán města, příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem startovacího bytu, kterými jsou podmínky stanovené v Čl. 2 stať A. Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.

(2) Žadateli o startovací byt mohou být páry a jednotlivci, kteří splňují dále tyto podmínky:

- žádný z žadatelů nedosáhl v den podání žádosti věku 40 let,
- v případě páru čistý měsíční příjem obou žadatelů dohromady dosahuje minimálně 0,8násobek a maximálně 1,7násobek průměrné hrubé mzdy v České republice vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo čtvrtletí kalendářního roku, v případě jednotlivce čistý měsíční příjem žadatele dosahuje minimálně 0,5násobek a maximálně 1,0násobek průměrné hrubé mzdy v České republice vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo čtvrtletí kalendářního roku,
- žádný z žadatelů nebyl nájemcem startovacího bytu v Brně.

(3) Výše příjmu se dokládá u podnikatelů posledním daňovým přiznáním, včetně přehledů jejich sociálního a zdravotního pojištění za toto období, u ostatních žadatelů potvrzením o čistých příjmech za předchozí kalendářní rok, popřípadě potvrzením čistých příjmů obou žadatelů z předchozích třech měsíců před podáním žádosti. Do tohoto příjmu se nezapočítávají sociální dávky a podpory všech typů, mimo rodičovského příspěvku, který se započítává.

### Článek 3
### Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

(1) Nájemní smlouva s párem nebo jednotlivcem bude uzavřena na dobu určitou 3 let s možností prodloužení o 2 roky, u jednotlivce i opakovaně, a to na žádost nájemce a za plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a občanského zákoníku. Nájem bytu pro páry nebude prodloužen v případě zániku manželství/registrovaného partnerství či v případě, že jeden z nájemců trvale opustil rodinnou domácnost s úmyslem bydlet jinde. Nájem bytu pro jednotlivce nebude prodloužen v případě, že nájemce začal sdílet rodinnou domácnost s jinou zletilou osobou, nebo jestliže nájemce dosáhl za trvání dosavadní doby nájmu věku 40 let. Výše nájemného u nájemních smluv nesmí být s účinností od 1. 7. 2023 nižší než 85 Kč/$m^2$/měsíc, s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy. Nájemné se při uzavření dodatku

o prodloužení nájemní smlouvy o 2 roky zvyšuje o 100 %, když u bytu pro jednotlivce se tak stane pouze při prvním prodloužení nájemní smlouvy.

(2) Po uplynutí maximální doby nájmu 5 let dle odst. (1) lze na žádost dosavadních nájemců startovacího bytu pro páry tento byt pronajmout za podmínek, za kterých městské části pronajímají běžné obecní byty v případě bytu v domě svěřeného městské části, u bytů nesvěřených za podmínek stanovených Radou města Brna. Podmínkou vyhovění takové žádosti je plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy na pronájem startovacího bytu a z občanského zákoníku, a současně splnění podmínky pro pronájem běžného obecního bytu dle Čl. 2 stati A. odst. 2 písm. b) Pravidel.

Žádosti nemůže být vyhověno v případě zániku manželství/registrovaného partnerství či v případě, že jeden z nájemců trvale opustil rodinnou domácnost s úmyslem bydlet jinde.

V případě budoucího ukončení nájmu bytu se předáním bytu pronajímateli obnoví charakter bytu startovacího a bude nově pronajat v souladu se Statutem startovacího bytu.

Je v celoměstském zájmu zachování minimálního počtu 170 startovacích bytů v majetku města Brna.

(3) Nájemní smlouva dle odst. (1) bude obsahovat:

a) ujednání o neudělení souhlasu k uzavření dohody o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy a k podnájemní smlouvě,

b) ujednání, že další osoby do společné domácnosti, s výjimkou osob blízkých, je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,

c) ujednání o povinnosti složit jednorázovou kauci ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu,

d) závazek nájemců provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu na adresu pronajatého startovacího bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; nesplní-li nájemci tento závazek, zvýší se jim počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy na startovací byt nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku jsou nájemci povinni pronajímateli písemně doložit.

## Článek 4
## Výběrové řízení

(1) Nabídka volných bytů s označením, které byty jsou určeny pro páry a které pro jednotlivce, bude zveřejněna na úřední desce Magistrátu města Brna a na internetových stránkách statutárního města Brna po dobu 30 dnů s uvedením termínu pro podání žádosti o účast ve výběrovém řízení.

(2) Žádost o účast ve výběrovém řízení bude podána městu v zalepené obálce s označením „Startovací byt“. V žádosti žadatelé uvedou elektronickou adresu pro doručování prostřednictvím veřejné datové sítě (datová schránka, e-mail). Žadatelé podáním žádosti o účast ve výběrovém řízení souhlasí s podmínkami upravenými tímto Statutem. Bude-li výběrové řízení vyhlášeno na více bytů současně, uvedou žadatelé, o který byt mají zájem, přičemž jednou žádostí mohou požádat i o více bytů. Žadatel o byt určený pro páry nemůže být současně žadatelem o byt pro jednotlivce.

(3) Bytový odbor MMB provede otevření obálek, provede kontrolu všech náležitostí a úplnosti podaných žádostí, případně vyzve žadatele k doplnění žádosti a sepíše o tom protokol. Bytový odbor MMB vyřadí žadatele, kteří nesplnili dané podmínky.

(4) O vyřazení a jeho důvodu budou žadatelé bez prodlení písemně informováni prostřednictvím veřejné datové sítě na elektronickou adresu, kterou uvedli ve své žádosti. Tato písemnost se považuje za doručenou dnem jejího odeslání Bytovým odborem MMB. Proti vyřazení může žadatel podat do 5 pracovních dnů ode dne doručení námitky. O námitkách rozhodne Rada města

Brna.

(5) Výběr mezi žadateli o byt bude proveden losováním na zasedání Komise bydlení RMB.
Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce Magistrátu města Brna a na internetových stránkách statutárního města Brna. Žadatelům na něm bude umožněna účast.
Losování bytů pro páry bude provedeno z přihlášených žadatelů na každý byt samostatně v tomto pořadí:

a) žadatelé s dítětem (dětmi), přičemž za dítě se považuje i nasciturus, a manželé a registrovaní partneři,

b) ostatní žadatelé.

Pro zařazení žadatelů do pořadí je rozhodující stav v den losování před jeho zahájením.

Losování bytů pro jednotlivce bude provedeno z přihlášených žadatelů na každý byt samostatně, bez určování skupin žadatelů pro losování a jejich pořadí.

Vylosovaný nájemce bude vyřazen z losování o další byty, na které byl přihlášen.
Po vylosování všech nájemců se dalším losováním z nevylosovaných žadatelů stanoví pořadí náhradníků pro jimi žádaný byt.
Z losování bude pořízen obrazový a zvukový záznam.

(6) Nevylosovaným žadatelům budou jejich žádosti vráceny.

(7) O uzavření nájemních smluv ke startovacím bytům s vylosovanými žadateli rozhodne Rada města Brna.

(8) Pokud po rozhodnutí Rady města Brna o uzavření nájemní smlouvy mezi městem a žadatelem bude shledáno, že údaje uvedené v žádosti žadatele se nezakládají na pravdě, Rada města Brna zruší své rozhodnutí a uzavření nájemní smlouvy bude nabídnuto dalšímu žadateli v pořadí – náhradníkovi. Zjištění nepravdivých údajů po uzavření nájemní smlouvy na startovací byt je důvodem pro odstoupení od smlouvy.

(9) Uvolněné byty budou pronajaty na základě vyhlášení nového výběrového řízení.

(10) Město si vyhrazuje právo výběrové řízení nebo jeho část zrušit kdykoliv do doby uzavření nájemní smlouvy.

(11) O pronájmu bytů jako startovacích za podmínek daných tímto Statutem může ve svěřeném majetku rozhodnout městská část.

**Příloha č. 3 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna**

## STATUT BYTU PRO OSAMĚLÉ RODIČE S DĚTMI

### Článek 1
### Vymezení pojmu

Bytem pro osamělé rodiče s dětmi (dále jen také „bytem pro samoživitele“) je byt v domě v majetku města Brna, který je velikostí vhodný k bydlení samoživitele a příslušníků jeho domácnosti. Samoživitelem se rozumí svobodná, ovdovělá nebo rozvedená osoba (za rozvedenou osobu se pro tyto účely považuje i osoba, která doloží, že byl podán návrh na rozvod manželství a návrh na svěření nezletilého dítěte/dětí do její péče), která nežije s druhem a má ve své péči alespoň 1 nezaopatřené dítě mladší 18 let. Samoživitel byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před podáním žádosti, či byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před odchodem na mateřskou nebo rodičovskou dovolenou, a je tedy předpoklad, že si bude schopen nejpozději do uplynutí doby nájmu obstarat vlastním přičiněním jiné bydlení pro sebe a příslušníky své domácnosti.

### Článek 2
### Žadatel o byt pro samoživitele

(1) Žádost o byt pro samoživitele se podává Bytovému odboru MMB na základě nabídky pronájmu bytu pro samoživitele, zveřejněné na úřední desce města a webových stránkách města, v kapitole Bytového odboru MMB. Orgán města, příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem bytu pro samoživitele, kterými jsou podmínky stanovené v Čl. 2 stať A. odst. 2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.

(2) Žadatel o byt pro samoživitele splňuje dále tyto podmínky:

a) nesdílí domácnost s osobou starší 18 let,

b) má ve své péči alespoň 1 nezaopatřené dítě mladší 18 let, s tím, že po skončení povinné školní docházky se do 18. roku věku považuje za nezaopatřené dítě také dítě, které je vedeno v evidenci krajské pobočky Úřadu práce jako uchazeč o zaměstnání a nemá nárok na podporu v nezaměstnanosti nebo podporu při rekvalifikaci. Za nezaopatřené dítě nelze však považovat dítě, které je poživatelem invalidního důchodu z důchodového pojištění pro invaliditu třetího stupně,

c) byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před podáním žádosti, či byl výdělečně činný minimálně 1 rok bez přerušení před odchodem na mateřskou nebo rodičovskou dovolenou,

d) čistý měsíční příjem domácnosti samoživitele dosahuje maximálně 1,2násobku průměrné hrubé mzdy v ČR, vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok, když u žadatelů na mateřské nebo rodičovské dovolené se hodnotí období 12 kalendářních měsíců před datem odchodu na tuto dovolenou, u ostatních žadatelů období 3 kalendářních měsíců před podáním žádosti,

e) žadatel nebyl nájemcem bytu pro samoživitele v Brně.

(3) Výše příjmu se dokládá u podnikatelů daňovým přiznáním, včetně přehledů jejich sociálního a zdravotního pojištění za toto období, u ostatních žadatelů potvrzením o čistých příjmech. Do příjmu domácnosti žadatele se započítávají i obdržené dávky státní sociální podpory (mimo dávek poskytnutých z důvodu zdravotního stavu, dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, příspěvek na péči, a dle zákona č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením, ve znění pozdějších předpisů, příspěvek na mobilitu), jejichž výši je také žadatel povinen doložit ke své žádosti. Výživné bude do příjmů domácnosti žadatele započítáno ve výši, v jaké bylo skutečně vyplaceno. Výši obdrženého

výživného je žadatel povinen prokázat doložením písemné dohody rodičů, příp. doložením rozhodnutí soudu; pokud druhý rodič dítěte stanovené (dohodnuté) výživné neplatí, doloží žadatel potvrzení orgánu činného v trestním řízení, že tuto skutečnost nahlásil, příp. že vymáhá splnění vyživovací povinnosti u příslušného orgánu/soudu.

## Článek 3
## Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

(1) Nájemní smlouva s žadatelem bude uzavřena na dobu určitou 3 let. Rada města Brna může rozhodnout o prodloužení nájmu o další 2 roky na základě žádosti nájemce a za plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a občanského zákoníku. Nájem nebude prodloužen v případě nesplnění podmínek stanovených v Čl. 2 stať A. odst. 2 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, nebo nesplnění podmínek stanovených v čl. 2 odst. 2 písm. a) a b) Statutu bytu pro samoživitele (Přílohy č. 3 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna). Výše nájemného u nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být s účinností od 1. 7. 2023 nižší než 85 Kč/m$^2$/měsíc, s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.

(2) Nájemní smlouva bude obsahovat:

a) ujednání o neudělení souhlasu k uzavření dohody o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy a k podnájemní smlouvě,

b) ujednání, že další osoby do společné domácnosti, s výjimkou osob blízkých, je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,

c) závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti pořízeného na náklady města,

d) závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu sebe a dětí v jeho péči na adresu pronajatého bytu pro samoživitele do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; Nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy na byt pro samoživitele nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.

## Článek 4
## Výběrové řízení

(1) Výběr mezi žadateli o byt bude proveden losováním.

(2) Nabídka volných bytů bude zveřejněna na úřední desce Magistrátu města Brna a na internetových stránkách statutárního města Brna po dobu 30 dnů s uvedením termínu pro podání žádosti o účast ve výběrovém řízení.

(3) Žádost o účast ve výběrovém řízení bude podána městu v zalepené obálce s označením „Byt pro samoživitele“. V žádosti žadatel uvede elektronickou adresu pro doručování prostřednictvím veřejné datové sítě (datová schránka, e-mail). Žadatel podáním žádosti o účast ve výběrovém řízení souhlasí s podmínkami upravenými tímto Statutem. Bude-li výběrové řízení vyhlášeno na více bytů současně, uvede žadatel, o který byt má zájem, přičemž jednou žádostí může požádat i o více bytů.
Losování bude provedeno z přihlášených žadatelů na každý byt samostatně.

(4) Bytový odbor MMB provede otevření obálek, provede kontrolu všech náležitostí a úplnosti podaných žádostí, případně vyzve žadatele k doplnění žádosti a sepíše o tom protokol. Bytový odbor MMB vyřadí žadatele, kteří nesplnili dané podmínky.

(5) O vyřazení a jeho důvodu budou žadatelé bez prodlení písemně informováni prostřednictvím veřejné datové sítě na elektronickou adresu, kterou uvedli ve své žádosti. Tato písemnost se považuje za doručenou dnem jejího odeslání Bytovým odborem MMB. Proti vyřazení může žadatel podat do 5 pracovních dnů ode dne doručení námitky. O námitkách rozhodne Rada města Brna.

(6) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce Magistrátu města Brna a na internetových stránkách statutárního města Brna. Žadatelům na něm bude umožněna účast.

(7) Losování bude provedeno na zasedání Komise bydlení RMB. Jména žadatelů budou vložena do schránky a pro každý byt bude vylosován nájemce z řad žadatelů. Tento vylosovaný nájemce bude vyřazen z losování o další byty, na které byl přihlášen. Po vylosování všech nájemců se dalším losováním z nevylosovaných žadatelů stanoví pořadí náhradníků pro jimi žádaný byt. Z losování bude pořízen obrazový a zvukový záznam.

(8) Nevylosovaným žadatelům budou jejich žádosti vráceny.

(9) O uzavření nájemních smluv k bytům pro samoživitele s vylosovanými žadateli rozhodne Rada města Brna.

(10) Pokud po rozhodnutí Rady města Brna o uzavření nájemní smlouvy mezi městem a žadatelem bude shledáno, že údaje uvedené v žádosti žadatele se nezakládají na pravdě, Rada města Brna zruší své rozhodnutí a uzavření nájemní smlouvy bude nabídnuto dalšímu žadateli v pořadí – náhradníkovi. Zjištění nepravdivých údajů po uzavření nájemní smlouvy na byt pro samoživitele je důvodem pro odstoupení od smlouvy.

(11) Uvolněné byty budou pronajaty na základě vyhlášení nového výběrového řízení.

(12) Město si vyhrazuje právo výběrové řízení nebo jeho část zrušit kdykoliv do doby uzavření nájemní smlouvy.

(13) O pronájmu bytů jako bytů pro samoživitele za podmínek daných tímto Statutem může ve svěřeném majetku rozhodnout městská část.

**Příloha č. 4 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna**

## STATUT DOSTUPNÉHO BYDLENÍ PRO SENIORY

### Článek 1
### Vymezení pojmu

Dostupným bytem pro seniory je byt v domě v majetku města Brna, který je s ohledem na velikost a stavebně technický stav určený k bydlení seniorů – jednotlivce nebo páru. Seniorem se rozumí poživatel starobního důchodu, který splňuje další podmínky stanovené tímto Statutem.

### Článek 2
### Žadatel o byt pro seniory

(1) Žádost se podává Bytovému odboru MMB. Orgán města, příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem bytu, kterými jsou podmínky stanovené v Čl. 2 stati A. odst. 2 písm. b) - c) Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.

(2) Žadatel (i jeho partner) splňuje dále tyto podmínky:

a) je poživatelem starobního důchodu,

b) má trvalý pobyt na území města Brna.

### Článek 3
### Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

(1) Nájemní smlouva s žadatelem bude uzavřena na dobu určitou 2 let, s opakovanou možností prodloužení nájmu o další 2 roky na základě žádosti nájemce a za plnění všech povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a občanského zákoníku. Nájem nebude prodloužen v případě nesplnění podmínek stanovených v Čl. 2 stati A. odst. 2 písm. b) Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, nebo nesplnění podmínek stanovených v čl. 2 odst. 2 Statutu dostupného bydlení pro seniory (Přílohy č. 4 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna). Nájemní smlouva bude s žadatelem uzavřena na dobu neurčitou v případě, že tento žadatel uvolní v souvislosti s žádostí o byt pro seniory obecní byt pronajatý na dobu neurčitou. Výše nájemného u nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být nižší než 85 Kč/$m^2$/měsíc, s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.

(2) Nájemní smlouva bude obsahovat:

a) ujednání o neudělení souhlasu k podnájemní smlouvě,

b) ujednání, že další osoby do společné domácnosti, s výjimkou osob blízkých, je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,

c) závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu na adresu pronajatého bytu pro seniory do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy na byt pro seniory nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.

## Článek 4
## Kritéria a pořadník

(1) Rada města Brna určuje kritéria pro stanovení pořadí v seznamu žadatelů o byt pro seniory. Kritéria musí být transparentní, předvídatelná, v souladu s právními předpisy a nesmí zvýhodňovat žadatele o byt, který poskytne městu dar.

(2) Rada města Brna schvaluje sestavený pořadník žadatelů o byt pro seniory, který se pravidelně aktualizuje, minimálně jednou za rok.

## Článek 5
## Přechodná ustanovení

(1) Žadatelé, kteří byli dosud zařazeni do pořadníku žadatelů o byt zvláštního určení – byt v domě s pečovatelskou službou, budou nově zařazeni do pořadníku žadatelů o byt pro seniory, i pokud by nesplňovali některou z nově stanovených podmínek dle čl. 2 Statutu dostupného bydlení pro seniory, který tvoří přílohu č. 4 těchto Pravidel.

(2) Byty, které byly dosud pronajímány jako byty zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou, budou při skončení nájmu pronajímány jako byty pro seniory.

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: | 03.02.2026 09:20:21 |
| Důvod: | |
| Místo: | |