

Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřených Statutem města Brna městské části Brno – Nový Lískovec

Preambule

Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém Z4/031. zasedání, konaném dne 24. 01. 2006 „**Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínkami zajišťování bytové náhrady**“ (dále jen „pravidla SMB“). Změny a doplňky byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z5/035 dne 22. 06. 2010 (schváleno a vyhlášeno úplné znění pravidel), na zasedání Z6/008 dne 06. 09. 2011, na zasedání Z6/015 dne 15. 05. 2012 a na zasedání Z6/018 dne 09. 10. 2012 a na Z6/034. zasedání konaném dne 20. 05. 2014.

V souladu s pravidly SMB a v návaznosti na jejich poslední změny schválilo Zastupitelstvo MČ Brno-Nový Lískovec tato „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřených Statutem města Brna městské části Brno – Nový Lískovec“ (dále jen „pravidla MČ“), kterými se řídí pronajímání bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřených Statutem města Brna městské části Brno – Nový Lískovec.

I. Žádost o byt a seznam žadatelů

1. V souladu s pravidly SMB vede Odbor vnitřních věcí ÚMČ Brno – Nový Lískovec (dále jen „OVV“) seznam žadatelů o byt, příp. také seznam žadatelů o sociální byt. Statut sociálního bytu je podrobně popsán v příloze č. 1 pravidel SMB. Do seznamu запиše OVV žadatele, který splňuje předpoklady podle čl. 1 pravidel SMB a podá na podatelně řádně vyplněnou žádost o byt. O zapsání do seznamu je žadatel vyrozuměn zveřejněním pořadí žadatelů na webových stránkách MČ Brno – Nový Lískovec.
2. OVV přidělí žadatelům body dle schválených kritérií (Příloha č. 1 „Kritéria a jejich bodové hodnocení“, která je nedílnou součástí těchto pravidel). O přidělení dalších bodů na základě důvodů hodných zvláštního zřetele rozhodne Rada městské části Brno – Nový Lískovec (dále jen „RMČ“).
3. Dle stanoveného bodového ohodnocení OVV do 30 dnů od podání žádosti (případně změny) aktualizuje pořadí žadatelů, které zveřejňuje vždy k 1. dni kalendářního měsíce na internetových stránkách městské části (www.novy-liskovec.cz). O pořadí v případě stejného počtu dosažených bodů rozhoduje dřívější podání žádosti.
4. U žadatelů o byt může OVV ve spolupráci s Odborem správy bytů a domů ÚMČ provádět místní šetření za účelem ověření údajů uvedených v žádosti o byt. Z místního šetření bude vyhotoven zápis, který bude součástí spisu žadatele o byt.
5. Vznikne-li důvodné podezření, že žadatel uvedl nepravdivé údaje nebo že nesplňuje podmínky pro přidělení bytu, OVV jeho žádost pozastaví a případ bez zbytečného prodlení prošetří. Žadateli, jehož žádost byla pozastavena, nemůže být přidělen byt dle aktuálního pořadí. Následně OVV dle zjištěných skutečností zruší pozastavení žádosti, nebo žadatele ze seznamu vyřadí. Vyřazení ze seznamu se řídí pravidly SMB.

II. Pronajímání bytů dle aktuálního pořadí žadatelů

1. OVV předloží dle aktuálního pořadí a požadované velikosti bytu RMČ ke schválení pronájem uvolněného bytu konkrétnímu žadateli.
2. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou s délkou trvání 1 rok. Po uplynutí 1 roku bude s nájemcem uzavřena nájemní smlouva opět na 1 rok, za podmínky, že nájemce řádně plnil a plní smluvní a zákonné povinnosti nájemce vůči pronajímateli. Po uplynutí dvou let bude s nájemcem uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou za podmínky, že nájemce řádně plnil a plní smluvní a zákonné povinnosti nájemce vůči pronajímateli a je přihlášen k trvalému pobytu na adrese přiděleného bytu.
3. Neuzavře-li budoucí nájemce nájemní smlouvu do 1 měsíce od rozhodnutí od přidělení bytu, k uzavření nájemní smlouvy nedojde. Nepřeveze-li nájemce přidělený byt do 1 měsíce od uzavření nájemní smlouvy, nájemní smlouva bez dalšího zaniká. V obou uvedených případech je nájemce povinen uhradit částku odpovídající 1 měsíčnímu nájemnému.

III. Pronájem bytů mimo aktuální pořadí žadatelů

1. Pronájem bytu mimo pořadí je možný pouze ve výjimečných a odůvodněných případech (např. bytové náhrady dle čl. 3 a 4 pravidel SMB).
2. Mimo pořadí může být opětovně uzavřena nájemní smlouva také s původním nájemcem, kterému skončila nájemní smlouva výpovědí z důvodů neplacení nájemného, nebo pokud uplynula smlouva na dobu určitou nájemci s dluhem, za podmínky, že uhradí celý dluh včetně poplatků z prodlení a případné soudní výlohy. Ve zvláštních odůvodněných případech může být nová nájemní smlouva uzavřena, i když nájemce neuhradí celý dluh, musí však uznat celý dluh, platit aktuální nájemné a splácet dluh. Nájemní smlouva uzavřená dle tohoto odstavce je vždy uzavřena na dobu určitou.
3. Mimo aktuální pořadí může být uzavřena nájemní smlouva s žadatelem, kterým je zletilé dítě původního nájemce, který dohodou ukončí nájem bytu. Podmínkou je, že žadatel s původním nájemcem v bytě bydlel alespoň deset let.

IV. Přechod nájmu a dědění nájmu

1. Nájem přechází na člena nájemcovy domácnosti, splní-li podmínky přechodu nájmu bytu dle § 2279 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanského zákoníku“).
2. Nájemní smlouva může být uzavřena také s členem nájemcovy domácnosti, na kterého nepřešel nájem dle § 2279 odst. 1 občanského zákoníku, který v bytě žil ke dni smrti nájemce, nemá vlastní byt a požádal pronajímatele o souhlas s přechodem nájmu bytu.
3. Nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. Po uplynutí této doby bude uzavřena s nájemcem, kterým je dítě nebo vnuk zemřelého nájemce, nájemní smlouva na dobu neurčitou, jestliže po dobu nejméně dvou let byt řádně užíval a řádně hradil nájemné a služby.
4. Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na nájemcova dědice dle § 2282 občanského zákoníku, městská část nájem vypoví.

V. Pronájem volného bytu, na kterém vázne dluh po předchozím nájemci

- Po uvolnění bytu, na kterém vázne dluh po předchozím nájemci, nabídne městská část tento byt případným zájemcům k úhradě dluhu formou postoupení pohledávky. Nabídku zveřejní OVV na internetových stránkách městské části (www.novy-liskovec.cz) a na úřední desce po dobu 30 dní. Nabídka bude obsahovat:
 - údaje o bytu,
 - výše celkového dluhu vč. poplatků a úroků z prodlení, smluvní pokuty a případných nákladů soudního řízení,
 - lhůtu pro podání žádosti,
- Zájemce v nabídce prohlásí, že je ochotný uzavřít dohodu o postoupení pohledávky na celý dluh. Zájemce může také nabídnout uhrazení jen části dluhu.
- Zájemce, který není zapsaný v seznamu žadatelů o byt MČ Brno – Nový Lískovec, v nabídce navíc uvede, že splňuje předpoklady pro přidělení bytu dle pravidel SMB (čl. I. odst. 1). Dále uvede údaje rozhodné pro sestavení pořadníku:

Zájemce má v nájmu byt svěřený MČ Brno – Nový Lískovec a nabízí jeho vrácení:

 - ano 5 bodů
 - ne 0 bodů

Zájemce má trvalé bydliště v Brně:

 - ano 2 body
 - ne 0 bodů
- Byt bude nabídnut tomu zájemci, který bude ochotný uzavřít dohodu o postoupení pohledávky na celý dluh.
- Projeví-li zájem uhradit celý dluh alespoň jeden zájemce zapsaný v seznamu žadatelů o byt MČ Brno – Nový Lískovec, bude byt nabídnut tomuto zájemci. V případě, že zájem uhradit celý dluh projeví více zájemců zapsaných v seznamu žadatelů o byt MČ Brno – Nový Lískovec, bude vybrán žadatel, který je nejvýše v pořadí
- Projeví-li zájem uhradit celý dluh pouze zájemci nezapsaný v seznamu žadatelů o byt MČ Brno – Nový Lískovec, bude byt nabídnut tomu z nich, kdo získá nejvíce bodů dle kritérií v odst. 3. V případě rovnosti bodů rozhoduje datum doručení nabídky.
- Neprojeví-li nikdo zájem uhradit celý dluh, rozhoduje nejvyšší nabídka.
- S vybraným zájemcem bude uzavřena dohoda o úplatném postoupení pohledávky. Nájemní smlouva bude uzavřena teprve po úhradě částky dle dohody o postoupení pohledávky. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou.
- Nevyužití nabídky dle tohoto článku nemá vliv na pořadí ani bodové hodnocení žadatelů zapsaných v seznamu žadatelů o byt MČ Brno – Nový Lískovec.

VI. Závěrečná ustanovení

„Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřených Statutem města Brna městské části Brno-Nový Lískovec“ byla schválena Zastupitelstvem městské části Brno – Nový Lískovec č. 7/4 dne 01. 04. 2015. Změna těchto pravidel byla schválena na ZMČ 7/8 dne 04.11.2015; dále na ZMČ 7/13 dne 22. 06. 2016

Přílohy

č.1 - Kritéria a jejich bodové hodnocení