



MMB2017000000848

74

Rada města Brna

Z7/29. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 20.6.2017

ZM7/ **2694**

Název:

Návrh Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

Obsah:

- důvodová zpráva
 1. Cíle města
 2. Popis současného stavu obecního bytového fondu
 3. Informace o postupu přípravy a zpracování Strategie bydlení
- návrh Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna
- Stanovení ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna – prosinec 2016
- Přehled průměrných tržních cen nájemního bydlení Brno- město

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

1. b e r e n a v ě d o m í „Stanovení ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna – prosinec 2016, a to pro byty s podlahovou plochou do 100 m²“,

2. s c h v a l u j e Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, která tvoří přílohu č..... těchto usnesení s účinností od 1.10.2017

Stanoviska dotčených orgánů.

- Rada města Brna na schůzi R7/118 dne 30.5.2017 **doporučila**.
Hlasování: 8 pro, 0 proti, 0 se zdržel / z 11 členů/
- Rada města Brna na schůzi R7/119 dne 6.6.2017 **změnila** část usnesení .
Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 se zdržel / z 11 členů/

Zpracoval:
Bytový odbor MMB

Předkládá:
Rada města Brna

1. Cíle města:

Statutární město Brno vytváří novou podobu politiky bydlení, jejímiž hlavními cíli je zajistit, aby obecní bytový fond svou strukturou a strukturou nájemného byl dostupný pro občany, v první řadě pro mladé rodiny, seniory a občany sociálně potřebné a dále aby zajišťoval nikoliv pouze svou prostou reprodukci, ale i svůj rozvoj zvyšováním kvality a novou výstavbou. K dosažení těchto cílů statutární město Brno již řadu kroků učinilo, zejména zrušením Pravidel prodeje za ceny neodpovídající již současným podmínkám na trhu s byty a nastavením nových podmínek pro privatizaci bytového fondu schválením Postupu při prodeji bytových a rodinných domů zásadně již za cenu obvyklou. V současné době je k prodeji Zastupitelstvem města Brna doporučeno celkem 37 domů s 461 bytem a 104 nebytovými prostorami a 10 domů s vymezenými jednotkami, v nichž zbývá doprodat 127 bytových jednotek.

Dalším krokem je zpracování tohoto nového návrhu Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, přinášející tyto hlavní změny:

- a) rozšiřují okruh žadatelů o obecní byt o ty, kteří jsou v rozvodovém řízení a nedošlo u nich dosud k vypořádání společného jmění k bytovému či rodinnému domu nebo bytu a rozšiřují možnosti k získání bytu pro sociálně potřebné obyvatele města
- b) nastavují již prvky elektronického kontaktu žadatele s úřadem – žádost o byt lze podat elektronicky, pro nabídku bytu k „výměně“ bude možno použít webové stránky města, a prvky elektronické evidence bytového fondu v rámci Centrálního informačního systému
- c) zveřejňováním volných bytů či zveřejňováním pořadí žadatelů chtějí přispět k transparentnosti hospodaření s byty
- d) umožňují pouze pronájem bytu způsobilého k užívání, tzn. nelze po budoucím nájemci požadovat opravy bytu vlastním nákladem či náhradu nákladů na opravy provedených pronajímatelem či předchozím nájemcem
- e) zavádí sjednocující prvky pro určování výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv a nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám u městských částí i města s cílem zachovat dostupnost bytového fondu, ale současně vytvářet zdroje pro jeho další rozvoj
- f) zakotvení závazku k přihlášení k trvalému pobytu nájemce v nově pronajatém bytě má za cíl přinést do rozpočtu města finanční prostředky z rozpočtového určení daní a má vliv i na poplatkovou povinnost za komunální odpad
- g) umožněním postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy jen mezi nájemci obecních bytů ve vlastnictví města Brna či ve vlastnictví jiné obce má zamezit fiktivním „výměnám“ bytů
- h) deklarací prevence ztráty bydlení dává město najevo snahu pomoci nájemcům, kteří se přechodně dostanou do obtížné situace a jsou ochotni spolupracovat na jejím řešení
- i) rozšířením pravomocí městských částí realizovat startovací a sdílené bydlení je městským částem dána možnost pružně reagovat na potřeby svých žadatelů. Charakter startovacího bytu může městská část zrušit a s dosavadním nájemcem se dohodnout na nových podmínkách pronájmu bytu.
- j) v kompetenci města zůstává sociální bydlení, zejména pro občany s potřebou komplexní sociální práce a byty zvláštního určení /bezbariérové a v domech s pečovatelskou službou/

V pronájmu bytů zvláštního určení již byly učiněny městem nové kroky, a to schválením nových kritérií pro výběr žadatelů o tyto byty v rámci materiálu „Zajištění péče o seniory na území statutárního města Brna“ schváleného Radou města Brna na schůzi R7/103 dne 21.2.2017. Nová kritéria sjednotila kritéria pro výběr žadatelů o byty v DPS i byty bezbariérové, bodově hodnotí nejen uvolnění bytu obecního, ale i uvolnění sdíleného bydlení a

bytu ve vlastnictví jiné fyzické či právnické osoby, detailně rozpracovávají bodové hodnocení důvodů zvláštního zřetele hodných a tím umožňují více rozlišit potřebnost řešení žádostí, měla by vést k řešení těch nejpotřebnějších žadatelů a zajistit tak větší využívání úkonů pečovatelské služby v domech s pečovatelskou službou.

Významným krokem bude dále schválení nové strategie oprav bytového fondu orgány města do konce tohoto roku.

Statutární město Brno má dostatečný bytový fond pro naplňování těchto cílů, je však třeba, vzhledem ke svěřeni převážné části bytového fondu městským částem, nastavit určitá sjednocující pravidla hospodaření a správy. Tyto ambice mají nová Pravidla pronájmu bytů, reflektující současný stav, jak právní, tak ekonomický. Zájmem města je, aby dokumenty tohoto typu v budoucnosti pružně reagovaly na vývoj situace v bydlení a společenskoekonomickou situaci a potřeby obyvatel města.

2. Popis současného stavu obecního bytového fondu

Statutární město Brno má ve svém vlastnictví (k 31. 12. 2016) 28 696 bytových jednotek, které se nachází v 1 726 domech či domovních celcích.

Z toho je 28 099 bytů a 1 662 domů svěřených městským částem.

64 domů, ve kterých se nachází 597 bytů, není svěřených městským částem a jsou ve správě Odboru správy majetku Magistrátu města Brna.

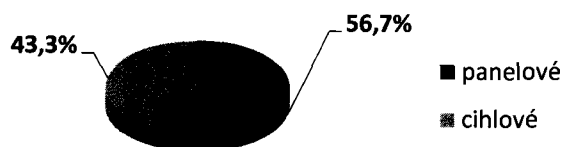
Obecní domovní a bytový fond – statistické údaje

Domy / byty svěřené MČ	1 662	28 099
Domy / byty ve správě OSM MMB	64	597
Celkem domy / byty	1 726	28 696

CHARAKTERISTIKA BYTŮ DLE POČTU MÍSTNOSTÍ						
Celkem	Velikost bytové jednotky					
	Garsoniéra	1+1	2+1 a 2+kk	3+1	4+1	5+1 a více
28 696	2 375	5 585	10 558	8 183	1 508	487
v %	8,3	19,5	36,8	28,5	5,3	1,7

OBEČNÍ DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND										
	Obecní domy					Obecní byty				
	panelové	%	cihlové	%	celkem	panelové	%	cihlové	%	celkem
svěřený	709	42,7	953	57,3	1 662	16 280	57,9	11 819	42,1	28 099
nesvěřený	0	0,0	64	100,0	64	0	0,0	597	100,0	597
celkem	709	41,1	1 017	58,9	1 726	16 280	56,7	12 416	43,3	28 696

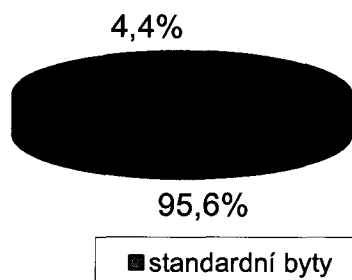
Obecní domovní a byt. fond v Brně-dle typu zástavby



CHARAKTERISTIKA DLE KATEGORIE BYTŮ				
Celkem	Kategorie bytu			
	Byty standardní (původní kategorie I,II)		Byty se sníženou kvalitou (původní kategorie III,IV)	
	b.j.	%	b.j.	%
28 696	27 423	95,6	1 273	4,4

Údaje OSM MMB a ÚMČ k 31.12.2016

Charakteristika dle kategorie bytu



Dle počtu domů a bytů

1. svěřený MČ		počet domů	počet bytů
1.	Brno-střed	306	4 393
2.	Žabovřesky	69	1 479
3.	Královo Pole	111	1 450
4.	Brno-sever	347	5 602
5.	Židenice	181	2 332
6.	Černovice	94	1 118
7.	Brno - jih	69	1 092
8.	Bohunice	1	31
9.	Starý Lískovec	26	978
10.	Nový Lískovec	32	864
11.	Kohoutovice	82	1 912
12.	Jundrov	8	167
13.	Bystrc	68	1 751
14.	Kníničky	0	0
15.	Komín	5	92
16.	Medlánky	0	14
17.	Řečkovice a Mokrá Hora	28	427
18.	Maloměřice a Obřany	12	74
19.	Vinohrady	34	1 101
20.	Líšeň	98	2 323
21.	Slatina	88	860
22.	Tuřany	1	6
23.	Chrlice	1	16
24.	Bosonohy	1	17
25.	Žebětín	0	0
26.	Ivanovice	0	0
27.	Jehnice	0	0
28.	Ořešín	0	0
29.	Útěchov	0	0
1. Celkem svěřený		1 662	28 099
Celkem		1 726	28 696

Údaje OSM MMB a ÚMČ k 31.12.2016

Dle počtu místností

1. svěřený MČ		Velikost bytové jednotky						Celkem
		Garsoniéra	1+1	2+1 a 2+kk	3+1	4+1	5+1 a více	
1.	Brno- střed	538	916	1 965	751	190	33	4 393
2.	Žabovřesky	132	287	652	391	12	5	1 479
3.	Královo Pole	112	203	77	647	22	389	1 450
4.	Brno- sever	136	1 673	2 553	1 103	122	15	5 602
5.	Židenice	113	557	1 132	509	15	6	2 332
6. Černovice	Černovice	27	192	690	197	10	2	1 118
7.	Brno- jih	39	323	465	261	4	0	1 092
8.	Bohunice	28	0	3	0	0	0	31
9.	Starý Lískovec	155	8	240	545	30	0	978
10.	Nový Lískovec	116	52	276	260	160	0	864
11.	Kohoutovice	140	543	435	746	48	0	1 912
12.	Jundrov	0	51	60	56	0	0	167
13. Bystrc	Bystrc	125	294	414	836	82	0	1 751
14.	Kníničky	0	0	0	0	0	0	0
15.	Komín	23	36	9	12	12	0	92
16.	Medlánky	0	7	7	0	0	0	14
17.	Řečkovice a Mokrý Hora	27	101	205	94	0	0	427
18.	Maloměřice a Obřany	1	23	41	8	1	0	74
19.	Vinohrady	201	5	218	312	334	31	1 101
20.	Líšeň	312	38	406	1 206	361	0	2 323
21.	Slatina	0	178	430	170	82	0	860
22.	Tuřany	0	0	3	3	0	0	6
23.	Chřlice	0	13	3	0	0	0	16
24.	Bosonohy	8	0	4	5	0	0	17
25.	Žebětín	0	0	0	0	0	0	0
26.	Ivanovice	0	0	0	0	0	0	0
27.	Jehnice	0	0	0	0	0	0	0
28. Ořešín	Ořešín	0	0	0	0	0	0	0
29.	Útěchov	0	0	0	0	0	0	0
1. Celkem MČ		2 233	5 500	10 288	8 112	1 485	481	28 099
2. nesvěřený MČ		142	85	270	71	23	6	597
		2 375	5 585	10 558	8 183	1 508	487	28 696
celkem v %		8,3	19,5	36,8	28,5	5,3	1,7	100,0

Údaje OSM MMB a ÚMČ k 31.12.2016

Dle zástavby

OBECNÍ DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND											
1. svěřený MČ		Obecní domy					Obecní byty				
		panelové	%	cihlové	%	celkem	panelové	%	cihlové	%	celkem
1.	Brno-střed	0	0,0	306	100,0	306	0	0,0	4 393	100,0	4 393
2.	Žabovřesky	31	44,9	38	55,1	69	848	57,3	631	42,7	1 479
3.	Královo Pole	27	24,3	84	75,7	111	496	34,2	954	65,8	1 450
4.	Brno-sever	99	28,5	248	71,5	347	2 380	42,5	3 222	57,5	5 602
5.	Židenice	67	37,0	114	63,0	181	1 250	53,6	1 082	46,4	2 332
6.	Černovice	34	36,2	60	63,8	94	527	47,1	591	52,9	1 118
7.	Brno - jih	30	43,5	39	56,5	69	720	65,9	372	34,1	1 092
8.	Bohunice	1	100,0	0	0,0	1	31	100,0	0	0,0	31
9.	Starý Lískovec	26	100,0	0	0,0	26	978	100,0	0	0,0	978
10.	Nový Lískovec	31	96,9	1	3,1	32	858	99,3	6	0,7	864
11.	Kohoutovice	82	100,0	0	0,0	82	1 912	100,0	0	0,0	1 912
12.	Jundrov	7	87,5	1	12,5	8	164	98,2	3	1,8	167
13.	Bystrc	66	97,1	2	2,9	68	1 719	98,2	32	1,8	1 751
14.	Kníničky	0		0		0	0		0		0
15.	Komín	3	60,0	2	40,0	5	73	79,3	19	20,7	92
16.	Medlánky	0	0,0	0	0,0	0	0	0,0	14	100,0	14
17.	Řečkovice a Mokrá Hora	20	71,4	8	28,6	28	353	82,7	74	17,3	427
18.	Maloměřice a Obřany	0	0,0	12	100,0	12	0	0,0	74	100,0	74
19.	Vinohrady	33	97,1	1	2,9	34	1 081	98,2	20	1,8	1 101
20.	Líšeň	95	96,9	3	3,1	98	2 318	99,8	5	0,2	2 323
21.	Slatina	57	64,8	31	35,2	88	572	66,5	288	33,5	860
22.	Tuřany	0	0,0	1	100,0	1	0	0,0	6	0,0	6
23.	Chrlice	0	0,0	1	100,0	1	0	0,0	16	100,0	16
24.	Bosonohy	0	0,0	1	100,0	1	0	0,0	17	100,0	17
25.	Žebětín	0	0,0	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
26.	Ivanovice	0	0,0	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
27.	Jehnice	0	0,0	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
28.	Ořešín	0	0,0	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
29.	Útěchov	0	0,0	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
-	Celkem	709	42,7	953	57,3	1 662	16 280	57,9	11 819	42,1	28 099
2.	nesvěřený MČ	0	0,0	64	100,0	64	0	0,0	597	100,0	597
-	Celkem	709	41,1	1 017	58,922	1 726	16 280	56,7	12 416	43,3	28 696

Údaje OSM MMB a ÚMČ k 31.12.2016

Dle kategorie

1. svěřený MČ		Kategorie bytu				Celkem
		Byty standardní (původní kategorie I,II)		Byty se sníženou kvalitou (původní kategorie III,IV)		
		b.j.	%	b.j.	%	
1.	Brno-střed	3 572	81,3	821	18,7	4 393
2.	Žabovřesky	1 472	99,5	7	0,5	1 479
3.	Královo Pole	1 450	100,0	0	0,0	1 450
4.	Brno-sever	5 270	94,1	332	5,9	5 602
5.	Židenice	2 297	98,5	35	1,5	2 332
6.	Černovice	1 118	100,0	0	0,0	1 118
7.	Brno-jih	1 025	93,9	67	6,1	1 092
8.	Bohunice	31	100,0	0	0,0	31
9.	Starý Lískovec	978	100,0	0	0,0	978
10.	Nový Lískovec	864	100,0	0	0,0	864
11.	Kohoutovice	1 912	100,0	0	0,0	1 912
12.	Jundrov	167	100,0	0	0,0	167
13.	Bystrc	1 751	100,0	0	0,0	1 751
14.	Kníničky	0	0	0	0	0
15.	Komín	92	100,0	0	0,0	92
16.	Medlánky	14	100,0	0	0,0	14
17.	Řečkovice a Mokrá Hora	426	99,8	1	0,2	427
18.	Maloměřice a Obřany	72	97,3	2	2,7	74
19.	Vinohrady	1 101	100,0	0	0,0	1 101
20.	Líšeň	2 318	99,8	5	0,2	2 323
21.	Slatina	860	100,0	0	0,0	860
22.	Tuřany	6	100,0	0	0,0	6
23.	Chrlice	16	100,0	0	0,0	16
24.	Bosonohy	17	100,0	0	0,0	17
25.	Žebětín	0	0	0	0	0
26.	Ivanovice	0	0	0	0	0
27.	Jehnice	0	0	0	0	0
28.	Ořešín	0	0	0	0	0
29.	Útěchov	0	0	0	0	0
1. Celkem		26 020	95,5	1 279	4,5	27 299
2. Celkem		504	99,5	9	0,5	513
Celkem		26 524	95,6	1 273	4,4	27 792

Údaje OSM MMB a ÚMČ k 31.12.2016

Žadatelé o pronájem bytu v majetku statutárního města Brna

Žádosti o pronájem běžného obecního byt se v souladu se Statutem města Brna podávají na jednotlivých městských částech. Žadatel má možnost podat žádost o byt i na více městských částech. Město Brno vede centrální evidenci žadatelů o byt.

Městská část	počet zaevidovaných aktuálních žadatelů od 1.8.2004 celkem	Duplicitní žádosti dle MČ k 17.3.2017
Brno-Bohunice	8	0
Brno-Bosonohy	8	3
Brno-Bystrc	196	32
Brno-Černovice	156	19
Brno-Chrlice	14	1
Brno-Ivanovice	0	0
Brno-Jehnice	0	0
Brno-Jih	181	19
Brno-Jundrov	49	11
Brno-Kníničky	0	0
Brno-Kohoutovice	359	26
Brno-Komín	47	11
Brno-Královo Pole	261	37
Brno-Líšeň	282	42
Brno-Maloměřice a Obřany	22	4
Brno-Medlánky	37	7
Brno-Nový Lískovec	229	32
Brno-Ořešín	0	0
Brno-Řečkovice a Mokrý Hora	164	20
Brno-sever	943	52
Brno-Slatina	389	21
Brno-Starý Lískovec	121	21
Brno-střed	2918	100
Brno-Tuřany	0	0
Brno-Útěchov	0	0
Brno-Vinohrady	241	20
Brno-Žabovřesky	289	54
Brno-Žebětín	0	0
Brno-Židenice	334	50
Celkem	7248	582

Celkový počet zaevidovaných žadatelů o pronájem bytu v majetku města Brna k datu 17. 3. 2017 je 7 148, počet duplicitních žádostí podaných na více městských částech je k témuž datu 582 a počet žadatelů s duplicitní žádostí je 168.

Za kalendářní rok 2016 bylo uzavřeno 740 nových nájemních smluv na běžné obecní byty.

Výše nájemného z bytů svěřených MČ pro rok 2017

V souladu se Statutem města Brna a stávajícími Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady je v kompetenci městských částí ve svěřeném bytovém fondu stanovit výši nájemného pronajímaných bytů. Z níže uvedeného přehledu vyplývá, že stanovená výše nájemného je rozdílná dle jednotlivých městských částí a to ve vazbě na skladbu bytového fondu především z pohledu technologie výstavby, ale také i na přístupu městských částí a to z pohledu politického.

Městská část	nájemné Kč/m ²	sleva	důvody slevy	snížená kvalita
Brno-Bystrc	60,-			
Brno-Černovice	62,24 35,- v DPS			
Brno-jih	62,- (staré NS) 100,- (nové NS)			54,-
Brno-Jundrov	77,- (staré NS) 127,39 (1+1) 94,26 (2+1) 93,90 (3+1)			65,- (2 byty ve špatném techn. stavu)
Brno-Kohoutovice	65,-	55,-	plošná sleva	
Brno-Komín, Pastviny 88 Řezáčova 58 DPS Vavřínecká DPS Součková	80,- 85,- 65,- 51,54			
Brno-Královo Pole, k.ú. Ponava k.ú. Kr.Pole k.ú. Sadová	72,95 (staré NS) 79,30 (staré NS) 78,46 (staré NS) 90,- (nové NS)			61,04 66,38 -
Brno-Líšeň	63,- (staré NS) 68,- (nové NS)			
Brno-Maloměřice a Obřany	68,- 85,- (část.rekonstr.) 110,- (kompl.rek.)			
Brno-Medlánky	67,- (v SVJ) 61,- (v RD)			
Brno-Nový Lískovec	55,23 (staré NS) 70,50 (nové NS)			
Brno-Řečkovice a Mokrý Hora Renčova 55	80,- 90,-			
Brno-sever, k.ú. Černá Pole k.ú. Lesná k.ú. Husovice k.ú. Zábrdovice	110,- 110,- 100,- 75,-	30-45% 30-45% 30-45% 25-40%	podle stavu domu (do 31.12.2019)	100,- 100,- 90,- 68,-
Brno-Slatina	59,- (panel) 55,-			
Brno-Starý Lískovec	92,51	55,-	plošná sleva na 2 roky, ne pro dlužníky	
Brno-střed, k.ú. Zábrdovice, Trnitá k.ú. ostatní	66,- 96,-		dohody o úpravě nájemného	59,- 87,-
Brno-Vinohrady	43,38			
Brno-Žabovřesky	66,92 (staré NS)			

	90,- (nové NS)		
Brno-Židenice, k.ú. Židenice	85,-		
k.ú. Zábrdovice	71,13		

V níže uvedené tabulce je přehled předpisu nájemného, skutečně vybraného nájemného a dluhu na nájemném za byty a nebytové prostory v domech svěřených městským částem a Odboru správy majetku MMB. Jedná se o informace za rok 2016. Rozdíly mezi předpisem nájemného a skutečně vybraným nájemným, které nejsou v souladu s dluhy na nájemném mohou být způsobeny úhradou pohledávek z předchozích let. Pro celkový přehled příjmů z nájmu a dluhů se jedná o nevýznamné rozdíly.

r. 2016

Městská část	počet bytů	předpis nájemného		skutečně vybrané, uhrazené nájemné		dluh na nájemném	
		byty	nebyty	byty	nebyty	byty	nebyty
Brno-střed	4 393	225 779 273,05	93 835 635,30	215 784 505,49	79 520 739,71	9 994 767,56	14 314 895,59
Žabovřesky	1 479	69 125 539,00	6 272 751,27	68 035 592,00	6 190 021,96	1 089 947,00	82 729,31
Královo Pole	1 450	78 787 016,74	8 028 692,36	76 636 177,74	7 980 360,36	2 150 839,00	48 302,00
Brno-sever	5 602	357 376 761,00	13 989 912,24	347 473 425,31	13 564 530,52	9 903 335,69	425 381,72
Židenice	2 332	116 032 006,00	2 680 004,00	113 539 698,00	2 654 810,00	2 492 308,00	25 194,00
Černovice	1 118	43 680 473,00	983 982,00	43 025 537,00	889 419,00	654 936,00	94 563,00
Brno-jih	1 092	44 586 583,00	1 138 330,00	43 572 940,00	991 439,00	1 013 643,00	146 891,00
Bohunice	31	637 973,00	100,00	634 049,00	100,00	3 924,00	0,00
Starý Lískovec	978	37 111 062,00	465 340,00	36 256 871,00	435 688,00	854 191,00	29 652,00
Nový Lískovec	864	36 787 980,50	1 830 328,00	33 585 873,50	1 812 253,00	3 202 107,00	18 075,00
Kohoutovice	1 912	69 812 462,00	258 902,00	69 018 093,00	232 738,60	794 369,00	26 163,40
Jundrov	167	9 175 218,00	136 411,00	9 129 370,00	136 411,00	45 348,00	0,00
Bystřice	1 751	76 906 358,00	293 426,00	75 685 312,00	292 093,00	1 221 046,00	1 333,00
Komín	92	3 736 988,00	0,00	3 697 756,00	0,00	39 232,00	0,00
Medlánky	14	587 941,00	0,00	608 817,00	0,00	-20 876,00	0,00
Řečkovice	427	22 308 296,00	114 552,00	21 672 525,00	105 175,00	635 771,00	9 377,00
Maloměřice	74	3 287 486,00	1 591 085,00	3 250 981,00	1 584 816,00	36 505,00	6 169,00
Vinohrady	1 101	34 974 254,00	952 256,00	34 432 149,00	941 819,00	542 105,00	16 636,00
Líšeň	2 323	107 067 804,00	455 124,00	105 971 692,00	417 894,00	1 096 112,00	37 230,00
Slatina	860	35 958 069,00	242 089,00	35 695 586,00	241 923,00	262 475,00	166,00
Bosonohy	17	583 583,00	0,00	580 904,00	0,00	2 679,00	0,00
Chrlice	16	372 659,00	28 092,00	372 655,00	27 449,00	4,00	643,00
Tuřany	6	nájem v rozpočtové činnosti MČ, nevykazuje VHČ					
celkem MČ	28 099	1 374 675 785,29	133 297 012,17	1 338 660 509,04	118 019 680,15	36 014 768,25	15 283 401,02
OSM MMB	597	25 746 723,00	16 222 771,00	25 021 640,00	16 379 811,00	1 413 431,00	334 358,00
celkem MČ + OSM	28 696	1 400 422 508,29	149 519 783,17	1 363 682 149,04	134 399 491,15	37 428 199,25	15 617 759,02

V následující tabulce je přehled základních údajů o hospodaření městských částí v rámci vedlejší hospodářské činnosti za rok 2016. Vedle nákladů na opravy a běžnou údržbu lze vyčíst volné prostředky, které městské části mohou použít na investiční činnost, jedná se o odpisy a hospodářský výsledek po zdanění.

Městská část	Opravy a udržování (účet 511)	Odpisy majetku (účet 551)	Celkový úhrn nákladů (včetně daně z příjmu)	Celkový úhrn výnosů	Hospodářský výsledek po zdanění
MC Brno-střed - VHC, Obecní byty	142 317 668,40	29 157 952,00	273 576 460,77	357 576 096,23	83 999 635,46
MC Zabovřesky - VHC, Obecní byty	26 776 602,24	9 075 876,60	55 139 564,41	80 572 821,19	25 433 256,78
MC Kralovo Pole - VHC, Obecní byty	26 522 517,04	6 089 367,00	63 147 468,71	96 253 504,21	33 106 035,50
MC Brno-sever - VHC, Obecní byty	92 472 628,16	26 545 948,69	182 466 322,44	259 841 762,79	77 375 440,35
MC Zidenice - VHC, Obecní byty	17 259 912,46	11 321 250,00	72 093 540,97	127 842 290,21	55 748 749,24
MC Cernovice - VHC, Obecní byty	13 508 355,36	5 836 439,95	32 424 674,57	41 859 416,54	9 434 741,97
MC Brno-jih - VHC, Obecní byty	10 286 657,36	6 922 984,00	27 941 562,09	47 130 435,32	19 188 873,23
MC Bohunice - VHC, Obecní byty	164 674,76	568 368,00	1 458 614,45	877 712,03	-580 902,42
MC Nový Lískovec - VHC, Obecní byty	3 730 843,91	6 954 587,80	22 530 296,61	40 274 681,11	17 744 384,50
MC Starý Lískovec - VHC, Obecní byty	10 927 216,26	5 339 628,00	31 965 836,77	41 453 153,22	9 487 316,45
MC Kohoutovice - VHC, Obecní byty	13 295 150,82	10 151 820,00	44 094 770,89	71 535 587,99	27 440 817,10
MC Bystrc - VHC, Obecní byty	7 805 437,39	11 921 301,00	41 811 814,48	81 461 362,91	39 649 548,43
MC Jundrov - VHC, Obecní byty	1 143 620,00	1 192 327,00	4 650 613,32	9 313 343,85	4 662 730,53
MC Komin - VHC, Obecní byty	282 881,10	883 476,00	2 484 860,65	3 844 810,49	1 359 949,84
MC Medlanky - VHC, Obecní byty	390 505,47	244 104,00	856 937,12	833 988,85	-22 948,27
MC Reckovice - VHC, Obecní byty	2 486 043,35	3 273 954,00	11 672 481,63	23 035 193,75	11 362 712,12
MC Maloměřice, Obrany - VHC, Obecní byty	2 380 671,50	316 416,00	4 339 120,99	4 898 734,52	559 613,53
MC Vinohrady - VHC, Obecní byty	11 912 785,55	4 786 952,00	28 053 048,97	37 803 094,42	9 750 045,45
MC Lisen - VHC, Obecní byty	8 764 837,37	13 742 371,00	52 429 469,52	112 523 065,92	60 093 596,40
MC Slatina - VHC, Obecní byty	11 921 662,99	5 636 830,60	25 223 425,24	37 266 964,11	12 043 538,87
MC Chrlice - VHC, Obecní byty	14 840,75	133 824,00	282 028,58	540 104,48	258 075,90
MC Bosonohy - VHC, Obecní byty	6 420,00	196 174,00	467 641,20	659 194,58	191 553,38
	404 371 932,24	160 291 951,64	979 110 554,38	1 477 397 318,72	498 286 764,34

Na výsledky hospodaření vedlejší hospodářské činnosti navazuje následující tabulka, ve které je uveden přehled provedených oprav v uplynulém období, ale především plán připravovaných oprav na období 2017 – 2021 a dále pak nezbytné opravy pro následující roky.

PŘEHLED PROVEDENÝCH A PŘIPRAVOVANÝCH OPRAV U BYTOVÝCH DOMŮ SVĚŘENÝCH MČ

	celkový počet domů	celkový počet bytů	PROVEDENÉ OPRAVY 2005-2016	PŘIPRAVOVANÉ OPRAVY v průběhu 5-ti let 2017-2021
Brno-střed	306	4 393	1 420 130 998	841 950 000
Žabovřesky	69	1 479	465 473 755	188 100 000
Královo Pole	111	1 450	608 291 108	151 480 000

Brno-sever	347	5 602	1 763 034 277	604 700 000	0,000	2 523 600 000
Židenice	181	2 332	339 565 000	169 100 000		
Černovice	94	1 118	1 059 140 038	248 300 000		
Brno - jih	69	1 092	305 673 000	73 650 000		
Bohunice	1	31	184 000	150 000		
Starý Lískovec	26	978	250 236 487	240 200 000		
Nový Lískovec	32	864	353 906 877	53 532 900		
Kohoutovice	82	1 912	167 193 681	341 388 914		
Jundrov	8	167	208 551 000	9 199 000		
Bystrc	68	1 751	673 115 911	202 300 000		
Komín	5	92	8 810 000	11 000 000		
Medlánky	0	14	0	40 000		
Řečk.Mokr.Hora	28	427	90 876 200	39 850 000		
Malom.Obř.	12	74	10 901 740	19 445 000		
Vinohrady	34	1 101	272 201 000	83 150 200		
Líšeň	98	2 323	335 151 111	388 650 000		
Slatina	88	860	309 791 283	135 100 000		
Tuřany	1	6	3 340 000	0		
Chrlice	1	16	250 000	2 500 000		
Bosonohy	1	17	151 534	6 047 120		
CELKEM	1 662	28 099	8 645 969 000	3 809 833 134	4 539 570 000	8 349 403 134

Údaje k 31.12.2016

Pozn.: MČ Brno-střed nemá aktualizované údaje, podklady vychází z údajů k 31.12.2015

Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady stanoví, že z úrovně města Brna jsou pronajímány byty pro specifické skupiny obyvatel. Jedná se o seniory a zdravotně postižené, pro které jsou určeny byty zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a bezbariérové byty), o mladé lidi, kterým jsou poskytovány startovací byty a o občany, kteří jsou v sociální nouzi a těm jsou k dispozici sociální byty.

Byty zvláštního určení

Pro seniory a zdravotně postižené má město v současné době k dispozici 912 bytových jednotek v domech s pečovatelskou službou a 311 bytů bezbariérových. 63 bezbariérových bytů je v domech s pečovatelskou službou a zbývajících 248 bytových jednotek se nachází v jiných domech. K datu 21. 3. 2017 město eviduje 718 žadatelů o byt v domě s pečovatelskou službou a 123 žadatelů o bezbariérový byt. Každoročně se uvolňuje cca 100 bytů v domech s pečovatelskou službou a 10 bytů bezbariérových.

PŘEHLED DOMŮ S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU			
Městská část	Lokalita	Počet bytů v režimu DPS	Počet bezbariér. bytů
Bohunice	Arménská 2/4	25	6
Bystřec	Vondrákova 7/9	69	4
	Kavčí 1	17	4
Černovice	Pahrbek 13	20	3
Brno - jih	Pompova 1	16	2
Kohoutovice	Libušina třída 8	91	3
	Stamicova 11	33	
Komín	Součkova 4, 6	36	1
	Vavřínecká 13	15	2
Královo Pole	Ptašínského 9, 11	23	
	Kabátníkova	10	
	Kartouzská 14/Štefánikova 63a	35	4
	Purkyňova 91a	21	4
Líšeň	Poláčkova 1 - 12	69	
Řečkovice	Renčova 5	8	
Brno - sever	Rotalova 15, 19	41	8
Starý Lískovec	ul. Kosmonautů 23	12	
Brno - střed	Křenová 39	37	5
	Hybešova 65a, b, c	56	8
	Zderadova 5	38	2
	Křídlovická 13	16	2
Vinohrady	Bzenecká 19, 21	72	
	Pálavské nám. 1, 2	72	

Židenice	Stará Osada 26, 28, 30, 32/34	72	5
	Kosmákova 38, 48	8	
Počet bytů v DPS		912	63
Počet bytů v DPS celkem		975	

O stanovení výše nájemného v těchto domech rozhoduje Rada města Brna, popř. Rada městské části dle toho, zda je dům dle Statutu svěřen či nikoliv.

Výše nájemného z bytů svěřených MČ a DPS pro rok 2016:

Městská část	nájemné Kč/m ²
Brno-Bystrc	60,-
DPS Vondrákova	23,06
DPS Kavčí	43,77
Brno-Černovice	62,24
DPS Pahrbek	35,-
Brno-jih	62,-
DPS Pompova	35,22
Brno-Kohoutovice	65,-
DPS Libušina tř.	27,23
DPS Stamicova	50,-
Brno-Komín, Pastviny 88	100,-
Řezáčova 58	85,-
DPS Vavřínecká	65,-
DPS Součkova	51,54
Brno-Královo Pole, k.ú. Ponava	72,95 (staré NS)
k.ú. Kr.Pole	79,30 (staré NS)
k.ú. Sadová	78,46 (staré NS)
	90,- (nové NS)
DPS Ptašínského/Kabátníkova	50,-
DPS Kartouzská/Štefánikova	45,40
DPS Purkyňova	50
Brno-Líšeň	63,-
DPS Poláčkova	35,-
Brno-Řečkovice a Mokrý Hora	80,-
DPS Renčova	50,-
Brno-sever, k.ú. Černá Pole	110,-
k.ú. Lesná	110,-
k.ú. Husovice	100,-
k.ú. Zábrdovice	75,-
DPS Rotalova	27,69
Brno-Starý Lískovec	92,51
DPS Kosmonautů	27,42

Brno-střed, k.ú. Zábrdovice, Trnitá k.ú. ostatní	66,- 96,- 88,- (Dodatek a jen do 12/2016) 40,-
DPS Křenová	48,02
DPS Hybešova	42,02
DPS Zderadova	50,-
DPS Křídlovická	
Brno-Vinohrady DPS Bzenecká/Pálavské nám.	43,38 24,42
Brno-Židenice, k.ú. Židenice k.ú. Zábrdovice	85,- 71,13
DPS Stará Osada/Kosmákova	27,42
Brno-Bohunice, DPS Arménská	53,84

Bezbariérové byty

Městská část	Lokalita	počet domu	počet bytů	Nájemné Kč/m ²
v domech zvláštního určení				
Starý Lískovec	Kosmonautů 17/19	1	100	27,42
Vinohrady	Mikulovská 9	1	66	24,42
v ostatních domech				
Bosonohy	Konopiska 33	1	1	
Brno-sever	Tomečkova 1, 3, 5	3	14	
	Cacovická 66	1	3	
	Bratislavská 39	1	1	
	Francouzská 68	1	2	
Brno-střed	Francouzská 60	1	4	
	Zderadova 3	1	4	
	Tržní 2	1	4	
Černovice	Pahrbek 19,21	2	5	
Chrlice	Ctiradova 27	1	1	
Líšeň	Podbělová 4,6,8,10	4	4	
Medlánky	V Újezdech 3	1	2	
	Jabloňová 22-28	1	12	
Vinohrady	Pálavské nám. 13	1	5	
Židenice	Bělohorská 155, 157, 159	3	5	
CELKEM		23	67	
BEZBARIÉROVÉ BYTY CELKEM		51	311	

Startovací byty

Pro mladé rodiny či partnery jsou dle Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady určeny startovací byty v případě, že splňují požadované podmínky. Výše nájemného pro tyto byty je dle stávajících Pravidel stanovena na 50,- Kč/m²/měs.

Přehled startovacích bytů (celkem 58 b.j.):

Juventus	44 b.j.
Vlhká 4	2 b.j.
Orlí 7	2 b.j.
Beethovenova 2	3 b.j.
Bratislavská 36a	2 b.j.
Bratislavská 39	3 b.j.
Masarykova 4	1 b.j.
Orlí 7	1 b.j.

Sociální byty

Již dle stávajících pravidel pronájmu byly pronajímány sociální byty, také zde museli budoucí nájemci splnit podmínky Pravidel. Výše nájemného byla stanovena na 40,- Kč/m²/měs.

Doposud bylo dle Pravidel pronájmu pronajato 25 sociálních bytů a v souladu s KPSVL v rámci projektu Rapid re – housing dalších 50 bytových jednotek, především z nesvěřeného bytového fondu.

3. Informace o postupu přípravy a zpracování Strategie bydlení:

Město Brno také zahájilo práce na nové Strategii bydlení města Brna V dubnu 2016, byl zpracován projektový záměr na zpracování nové strategie bydlení. Ve vazbě na možnosti získání dotace na zpracování strategických dokumentů města bylo dohodnuto, že strategické dokumenty pro oblast kvality života budou zpracovány společně.

V závěru roku 2016 se uskutečnily v době prezentace Strategie pro Brno v Urban centru v rámci doprovodného programu besedy s veřejností na téma:

-sdílené bydlení pro seniory v Brně

- startovací bydlení

- nová bytová výstavby v Brně.

Poznatky a názory veřejnosti i odborníků z těchto setkání budou tvořit jeden z podkladů pro zpracování nové Strategie bydlení.

V prosinci 2016 bylo zadáno ve spolupráci s KSM z úrovně KSM zpracování sociologického průzkumu BYDLENÍ MLADÝCH, ve kterém jsou formulovány celkem 4 základní otázky a 11 podotázek z oblasti bydlení mladých. Cílem výzkumu je popsat potřeby mladých v oblasti bydlení a jejich preference. Výsledky výzkumu by měly odpovědět na otázku, co by mělo město udělat pro své stávající i budoucí mladé obyvatele, aby v Brně chtěly zůstat.

Strategie bydlení bude obsahovat analytickou část, strategickou a programovou část a dále akční plán vč. nástrojů pro jejich dosažení:

- Analytická část - evaluace, analýzy, SWOT analýza

- Strategická část dokumentu – do roku 2030
 - Programová část dokumentu – základní do roku 2025, pro jednotlivé tematické oblasti:
 - uchování a regeneraci stávajícího obecního bytového fondu,
 - nová bytová výstavby- rozvoj všech forem bytové výstavby
 - bydlení pro specifické skupiny obyvatel- sociální, dostupné, krizové bydlení
 - spolupráce s obyvateli a jinými subjekty při řešení bydlení
 - Akční plán jednotlivých tematických oblastí (2018-2020)
- Dále bude obsahovat mechanismy řízení – organizace, komunikace, odpovědnosti, monitoring, kontrolní mechanismy, sběr dat.

Předpokládaný harmonogram zpracování Strategie bydlení:

Zpracování analytických podkladů	1/2017-6/2017
Výběr zpracovatele Strategie bydlení	2/2017-4/2017
Zahájení činnosti PS a ŘV pro vznik Strategie bydlení	4/2017
Podpis smlouvy na zpracování Strategie bydlení	4/2017
Zpracování analytické části (do 5 měs. od podpisu smlouvy)	7/2017
Zpracování návrhu strategické části	9/2017
Zpracování návrhu programové části -návrh	10/2017
Zpracování Akčního plánu 2018-2020	10/2017
Projednání zpracování návrhů s odborníky, polit.kluby, veřejností	10/2017-11/2017
Koncept Strategie bydlení	12/2017
Schválení dokumentu Strategie bydlení města Brna	1 - 2/2018

Stanoviska dotčených orgánů:

Komise bydlení Rady města Brna dne 19.4.2017 **doporučila.**

Hlasování: 7-pro, 0-proti, 3-se zdrželi/z 11 členů

Usnesení bylo přijato

Ing. Karasová	Ing. Březa	Ing. Drápalová	JUDr. Dumbrovská	Bc. Freund	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Štáštka	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
pro	zdržel se	pro	pro	pro	pro	zdržel se	nepřítomen	zdržel se	pro	pro

Rada města Brna na schůzi R7/118 dne 30.5.2017

- 1) **souhlasila** se „Stanovením ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna – prosinec 2016, a to pro byty do 100 m² podlahové plochy
- 2) **doporučila** Zastupitelstvu města Brna schválit Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna s účinností od 1.9.2017

Hlasování: 8 pro, 0 proti, 0 se zdržel /z 11 členů/

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	nepřít.	nepřít.	pro	pro	pro	nepřít.	pro	pro	pro

Rada města Brna na schůzi R7/119 dne 7.6.2017

změnila část usnesení R7/118 schůze ze dne 30.5.2017, bod č.85, odst.2, které znělo

Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna s účinností od 1.9.2017

takto:

Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna s účinností od 1.10.2017

Hlasování: **9 pro, 0 proti, 0 se zdržel** (z 11 členů/

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R.Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
nepř.	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	—	pro	pro

Příloha:

Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání konaném dne..... schválilo tato Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.

Článek 1

Vymezení pojmů a kompetencí

- (1) **Běžné obecní byty** - byt v domě v majetku statutárního města Brna /dále jen města, či města Brna/ , který nemá charakter bytu zvláštního určení, bytu sociálního a startovacího. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje městská část.
- (2) **Byty zvláštního určení** – byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbarierové. Žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (3) **Byty v celoměstském zájmu** - žadatele eviduje a o nájmu rozhoduje město.
- (4) **Sociální byty** – byty pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi s potřebou komplexní sociální podpory či pro žadatele s nízkými příjmy bez potřeby komplexní sociální podpory a byty prostupné. Žadatele o byt s potřebou komplexní sociální podpory eviduje město. Žadatelé o sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory budou vybíráni ze žadatelů o běžný obecní byt navrženými městskými částmi. O nájmu sociálních bytů rozhoduje město. Hospodaření je upraveno Statutem sociálního bytu, který tvoří přílohu č.1 těchto Pravidel.
- (5) **Startovací byty** – byty pro žadatele do 35 let s vymezenými příjmy. O nájmu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část, pokud určila tento charakter bytu. Hospodaření je upraveno Statutem startovacího bytu, který tvoří přílohu č.2 těchto Pravidel.
- (6) **Sdílené bydlení**- byty pro vymezené skupiny žadatelů. Podmínky provozování stanoví pro konkrétní případ město, ve svěřeném majetku městská část.
- (7) **Služební byty** - byty, jejich nájem je vázán na výkon domovníckých prací. O nájmu bytu rozhoduje město, ve svěřeném majetku městská část.

Článek 2

Žádosti o byt

A. Běžný obecní byt

- (1) Městská část do seznamu žadatelů o běžný obecní byt zapíše žadatele, který a) je zletilý,

b) žadatel ani jeho manžel(ka) v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat, anebo není nájemcem bytu na dobu neurčitou,

c) je nájemcem bytu, který je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele nebo člena jeho domácnosti nevyhovující, a je-li nájemcem takového bytu v majetku města Brna, nabídne městské části, u níž o byt žádá a která je pronajímatelem žadatelem užívaného bytu nebo již náleží k bytu dispoziční právo, jeho uvolnění

d) je nájemcem sociálního bytu a nabídne s doporučením OSP MMB jeho uvolnění,

e) je-li jiným státním příslušníkem, má na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky,

f) je v rozvodovém řízení, i když dosud nedošlo k vypořádání společného jmění k bytovému či rodinnému domu nebo bytu a řešení doporučí Odbor sociální péče MMB nebo ÚMČ. Podmínka dle písm. b) musí být splněna před uzavřením nájemní smlouvy,

g) neužívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení,

h) 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

i) nedluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil

j) dle čestného prohlášení nemá vůči městu žádný dluh

B. Byty zvláštního určení

(1) Město do seznamu žadatelů o byt zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové) zapíše žadatele, který

a) je zletilý,

b) žadatel ani jeho manžel (ka) v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat anebo není nájemcem bytu na dobu neurčitou, nebo je nájemcem bytu, který je pro něj vzhledem k věku a zdravotnímu stavu nevyhovující, nebo nabídne uvolnění stávajícího obecního bytu, řešení doporučí vzhledem k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele sociální odbor,

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

d) má zdravotní stav umožňující bydlení v domě s pečovatelskou službou,

e) má zdravotní stav vyžadující dle vyjádření lékaře bydlení v bezbarierovém bytě /má pohybové postižení vyžadující používání zdravotních pomůcek, či zrakové postižení/,

f) žádá-li o byt v domě s pečovatelskou službou, je poživitelem starobního důchodu nebo je poživitelem invalidního důchodu starším 60 let,

h) neužívá protiprávně byt či nebytový prostor k bydlení,

i) 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

j) nedluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil

k) dle čestného prohlášení nemá vůči městu žádný dluh

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

C. Sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory

Město do seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory zapíše žadatele, který splňuje podmínky dle bodu A odst.(1) písm.(a,b,c,e) a dle Statutu sociálního bytu, který tvoří přílohu č.1 těchto Pravidel.

D. Evidence žádosti

(1) Žádost o běžný obecní byt se podává městské části, kterou si žadatel zvolí. Žadatel může podat žádost na více městských částí.

(2) Žádost o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory a o byt zvláštního určení se podává městu.

(3) Žadatel na formuláři žádosti pravdivě vyplní všechny údaje. Městská část oznámí tomuto žadateli do 30 dnů po obdržení žádosti, zda byl do seznamu zapsán. Oznámení může být nahrazeno vyvěšením pořadí žadatelů o pronájem bytu na webových stránkách městské části. Písemné oznámení bude zasláno žadateli o pronájem bytu, který nebyl do seznamu zapsán včetně odůvodnění.

Změnu údajů žadatel písemně oznamuje městské části bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Městská část může blíže upravit způsob a podmínky evidence žádostí o byt.

(4) Žadatel o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory či o byt zvláštního určení na formuláři žádosti pravdivě vyplní všechny údaje.

Město oznámí žadateli o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory o byt zvláštního určení do 30 dnů po obdržení žádosti, zda byl do seznamu zapsán, případně z jakého důvodu nebude jeho žádost evidována.

Změnu údajů žadatel písemně oznamuje městu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

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

E. Vyřazení žádosti

1) Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů městské části, vůči níž se dopustil některého z níže uvedených skutků, či ze seznamu žadatelů města,

- uvede-li nepravdivé údaje,
- neoznámí-li změnu skutečností rozhodných pro posouzení žádosti o byt,
- nastanou-li skutečnosti, pro které nemůže být zapsán do seznamu žadatelů,

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.

(2) Nepřijme-li žadatel bez vážných důvodů byt, bude z evidence žadatelů o byt příslušné městské části či města vyřazen, s výjimkou žadatele o byt zvláštního určení, který z vážných důvodů požádal maximálně na dobu 1 roku o odklad řešení.

(3) Městská část vyrozumí žadatele o běžný obecní byt o důvodech vyřazení ze seznamu žadatelů, žadatele o sociální byt s potřebou komplexní sociální potřeby a o byt zvláštního určení vyrozumí o důvodech vyřazení ze seznamu žadatelů město.

Článek 3 **Výběr žadatelů**

(1) Výběr žadatelů o běžný obecní byt provádí městská část podle kritérií a způsobem určeným městskou částí.

(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 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) Trvalé bydliště v jiné městské části Brna nesmí být kritériem při výběru žadatele.

(6) S předchozím souhlasem Rady města Brna může městská část v odůvodněných případech rozhodnout o pronájmu bytu mimo tato Pravidla.

Článek 4 **Podmínky nájmu**

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

2) Předmětem pronájmu může být pouze byt způsobilý k užívání. Město, ve svěřeném majetku městská část, nemůže po žadateli požadovat opravu bytu vlastním nákladem ani náhradu nákladů na opravy bytu provedené pronajímatelem či předchozím nájemcem.

(3) Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám na pronájem bytů zvláštního určení, bytů sociálních, startovacích,

prostupných a ve sdíleném bydlení, nesmí být nižší než 57,20 Kč/m²/měsíc a bude každoročně upravována o míru inflace vyhlášenou ČSÚ.

Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem uvolněného běžného obecního bytu žadateli o byt nesmí být nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby statutárního města Brna dle jednotlivých městských částí s mírou kapitalizace 1,7¹⁾ a bude každoročně upravována o míru inflace vyhlášenou ČSÚ.

Určení výše nájemného u nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám na pronájem běžného obecního bytu bude na rozhodnutí pronajímatele.

Toto ustanovení se nevztahuje na byty postavené s pomocí dotací, kde je výše nájemného stanovena podmínkami poskytnutí dotace.

(4) Nájemní smlouva, případně dodatek k nájemní smlouvě při prodlužování doby nájmu bytu, s výjimkou bytů sociálních, musí obsahovat závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do 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 počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.

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

Článek 5 Uvolněné byty

(1) Městská část ohlásí městu volný byt nejpozději do 15 dnů po ohlášení správcem. Neurčí-li město nejpozději do 15 dnů po obdržení ohlášení volného bytu městské části budoucího nájemce, 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 výhradně se závazkem výkonu domovníckých prací, na dobu určitou, zpravidla na dobu jednoho roku. Doba, na niž je sjednán výkon domovníckých prací a doba nájmu musí být shodné.

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.

Článek 10

Společný nájem

Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může městská část, v nesvěřeném majetku město, uzavřít pouze za podmínky, že další osobou přistupující k nájmu bytu jsou jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, vnuk či vnučka, registrovaný partner, jsou-li zletilí a žijí-li s nájemcem alespoň 1 rok ve společné domácnosti a nevlastní-li bytový či rodinný dům, byt nebo nejsou-li nájemci bytu na dobu neurčitou.

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 a bytů zvláštního určení. V rámci Centrálního informačního systému města Brna jsou vedeny pasporty domů, bytů a evidence dlužníků nájemného.

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

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

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

(5) Městská část postupuje městu žádosti o pronájem bytu zvláštního určení.

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

Článek 12

Prevence ztráty bydlení

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

(2) Město, ve svěřeném majetku městská část, mohou uzavřít s nájemcem, jehož nájem bytu skončil výpovědí či uplynutím doby, novou nájemní smlouvu na pronájem jím užívaného bytu, pokud nájemce do 1 měsíce od skončení nájmu pronajímateli uhradil dluh na nájemném a za služby spojené s užíváním bytu včetně příslušenství či uzavřel dohodu o splátkách dluhu, a pokud nájemce jinak řádně plnil povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Určení výše nájemného bude na rozhodnutí pronajímatele.

Článek 13

Sdílené bydlení

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

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

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

Článek 14

Společná a závěrečná ustanovení

(1) V domech, které nebyly svěřeny městským částem, vykonává činnosti uvedené v Čl.6,8,9,10 těchto Pravidel město. Byty v nich uvolněné pronajímá město ve smyslu čl. 1, odst. 2,3,4,5,6,7 těchto Pravidel. Neurčí-li město nájemce, pronajme jej žadateli navrženému městskou částí, na jejímž území se uvolněný byt nachází, nebo 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, na zasedání Z6/034 dne 20.5.2014.

Tato Pravidla nabývají účinnosti dnem 1.10.2017.

STATUT SOCIÁLNÍHO BYTU

Článek 1 Vymezení pojmů

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

(2) Charakter sociálního bytu má i prostupný byt, byt pronajatý v rámci projektů Rapid rehousing a Housing- first.

Článek 2

Určení sociálního bytu

(1) Rozhodnutím Rady města Brna bude stanoven každoročně počet bytů, které budou pronajaty městem jako sociální, v letech 2017-2019 vždy minimálně 30 bytů ročně.

(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 zrušit pouze Rada města Brna.

Článek 3

Žadatel o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory

- (1) Město do seznamu žadatelů o sociální byt s potřebou komplexní sociální podpory zapíše žadatele, který

- a) je zletilý
- b) je-li cizím státním příslušníkem, pobývá na území ČR v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců
- c) nemá uzavřenu jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely.
- d) získá osvědčení OSP MMB o potřebě komplexní sociální podpory
- e) její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,5 násobek 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. 0,8 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
2. 0,9 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
3. 1,0 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
4. 1,2 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 členy,
5. 1,5 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 6 a více členy,

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

Do příjmů se nezapočítávají dávky poskytnuté z důvodu zdravotního stavu žadateli či členu jeho domácnosti /dle zákona č.108/2006 Sb. „o sociálních službách- příspěvek na péči a zák.č.329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením -příspěvek na mobilitu/.

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

Článek 4

Žadatel o sociální byt bez potřeby komplexní sociální podpory

- (1) Sociální byty bez potřeby komplexní sociální podpory pronajme město žadatelům navrženým městskými částmi ze žadatelů o běžný obecní byt, kteří splňují podmínky dle čl.3 b.(1) písm.a,b,c,e .
- (2) Podmínky výběru žadatelů stanoví Rada města Brna.

Článek 5

Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

(1) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 1 roku s možností dalšího prodloužení vždy o 1 rok. Výše nájemného za pronájem sociálních bytů u nově uzavíraných nájemních

smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být nižší než 57,20 Kč/m²/měsíc a bude každoročně upravována o míru inflace vyhlášenou ČSÚ.

(2) Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory 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, s výjimkou osob blízkých, do společné domácnosti je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,
- c) závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti pořízeného na náklady města,
- d) povinnost nájemce oznámit městu ke 31. 12. příslušného kalendářního roku výši jeho příjmů a příjmů členů jeho domácnosti,
- e) závazek nájemce spolupracovat s městskou částí, příp. městem či městskou částí pověřenými subjekty poskytujícími nájemci komplexní sociální podporu
- f) souhlas nájemce s tím, že příjemcem dávek státní sociální podpory na bydlení bude přímo pronajímatel, bude-li to pronajímatel požadovat
- g) ujednání, že pronajímatel nepožaduje složení jistoty ani jinou finanční spoluúčast nájemce
- h) souhlas nájemce se zapojením do programu prevence ztráty bydlení
- i) závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého sociálního bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; nesplnění tohoto závazku nájemcem je důvodem pro odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.

(3) Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu bez potřeby komplexní sociální podpory bude obsahovat ujednání pod odst.2, písm.a-d) ,g), h),i)

Článek 6 Prodloužení doby nájmu

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

(2) Nájemní smlouvu lze opakovaně prodlužovat, pokud

- nájemce řádně plní povinnosti vyplývající z nájmu sociálního bytu
- nájemce splňuje podmínku dle čl.3 odst.1 písm.c), e) tohoto Statutu

Dobu nájmu může Rada města Brna prodloužit i v případě, že výše příjmu nájemce a členů jeho domácnosti překročí stanovený limit a nebude-li možno poskytnout nájemci v celoměstském zájmu jiný byt. Nájemní smlouva na pronájem sociálního bytu takovému nájemci nebude prodloužena, pokud bez vážných důvodů odmítne byt nabídnutý v celoměstském zájmu.

(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 přestal spolupracovat se subjektem poskytujícím nájemci komplexní sociální podporu a byl-li z tohoto důvodu vyřazen ze sociálního programu sociálního bydlení.

Takovému nájemci nebude pro vyklizení sociálního bytu poskytnut jiný byt.

- (4) V případě, že v průběhu trvání nájemního vztahu výše příjmu nájemce a členů jeho domácnosti překročí stanovený limit, bude od 1. 2. následujícího roku výše nájemného upravena na úroveň nájemného stanoveného pro příslušné k.ú městskou částí, případně na úroveň nájemného v místě a čase obvyklého, sníží-li se v době trvání nájemního vztahu příjem nájemce a členů domácnosti na stanovený limit, opět se výše nájemného upraví k těmto výše uvedeným termínům na výši nájemného platného v té době pro sociální byt.
- (5) V případě, že nájemce sociálního bytu nebude dle osvědčení OSP MMB již potřebovat komplexní sociální podporu, 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.

Článek 7 **Výběr nájemce bytu**

(1) Výběr nájemce sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory bude proveden dle kritérií určujících míru potřebnosti žadatele a způsobem schváleným Radou města Brna a na základě sociálního šetření provedeného Odborem sociální péče MMB. Výběr nájemce sociálního bytu bez potřeby komplexní sociální podpory bude proveden dle kritérií schválených Radou města Brna ze žadatelů navržených městskými částmi po vyhlášení výběrového řízení na pronájem sociálního bytu městem.

(2) Nájemce sociálního bytu schvaluje Rada města Brna.

(3) Dosavadní sociální byty budou postupně městem uvolňovány a zařazovány do kategorie sociálních bytů (s podporou) ve smyslu těchto Pravidel, případně doplňovány o komplexní sociální podporu.

Článek 8 **Prostupné byty**

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

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

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

STATUT STARTOVACÍHO BYTU

Článek 1 Vymezení pojmu

Startovacím bytem je byt v domě v majetku města Brna, který je vzhledem k velikosti určen k bydlení mladých maximálně 4 členných rodin, u nichž je předpoklad, že budou schopny nejpozději do uplynutí doby nájmu si obstarat jiné bydlení.

Článek 2 Žadatel o startovací byt

(1) Žadatel o startovací byt musí splňovat podmínky stanovené v čl. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku města Brna a podmínek zajišťování bytové náhrady.

(2) Žadatelem o startovací byt mohou být manželé a partnerské páry, kteří splňují dále tyto podmínky:

- žádný z manželů či partnerů nedosáhl v den podání žádosti věku 35 let,
- čistý měsíční příjem obou manželů či partnerů dohromady dosahuje minimálně 0,8 násobek a maximálně 1,7 násobek průměrné hrubé mzdy v České republice vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo čtvrtletí kalendářního roku,
- alespoň jeden z manželů či partnerů má uzavřenu smlouvu o spořicímu produktu s peněžním ústavem

(3) Výše příjmu se dokládá u podnikatelů posledním daňovým přiznáním, u ostatních žadatelů potvrzením o zdanitelných příjmech za předchozí rok, popřípadě potvrzením příjmů z předchozích třech měsíců před podáním žádosti. Do tohoto příjmu se nezapočítávají sociální dávky a podpory všech typů.

Článek 3 Doba nájmu a výše nájemného, podmínky nájmu

(1) Nájemní smlouva s manžely či partnerským párem bude uzavřena na dobu určitou 3 let. Prodloužení doby nájmu maximálně o 1 rok bude možné jen ve výjimečných případech. Výše nájemného za pronájem startovacích bytů u nově uzavíraných nájemních smluv či nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám nesmí být nižší než 57,20 Kč/m²/měsíc a bude každoročně upravována o míru inflace vyhlášenou ČSÚ.

(2) Nájemní smlouva bude obsahovat:

- a) ujednání o neudělení souhlasu k uzavření dohody o postoupení práv a povinností z nájemní smlouvy a k podnájemní smlouvě,
- b) ujednání, že další osoby do společné domácnosti, s výjimkou osob blízkých, je nájemce oprávněn přijímat jen se souhlasem města,
- c) ujednání o povinnosti složit jednorázovou kauci ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu,
- d) závazek k uzavření dohody o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti,

- e) závazek nájemce provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého startovacího bytu do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy; Nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu 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 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 „Startovací byt“. Bude-li výběrové řízení vyhlášeno na více bytů současně, žádost nemůže být podána na konkrétní byt a losování proběhne s ohledem na velikost jednotlivých bytů.
- (4) Bytový odbor MMB provede otevření obálek a sepíše o tom protokol. Komise bydlení RMB provede kontrolu všech náležitostí a úplnosti podaných žádostí a vyřadí žadatele, kteří nesplnili dané podmínky a provede losování žadatelů.
- (5) O vyřazení a jeho důvodu budou žadatelé písemně informováni.
- (6) Místo, den a hodina losování budou zveřejněny na úřední desce.
- (7) Jména žadatelů budou vložena do schránky a pro každý byt bude vylosován nájemce z řad žadatelů. Po vylosování nájemců se ze stejného osudí dalším losováním stanoví pořadí náhradníků.
- (8) Nevylosovaným žadatelům budou jejich žádosti vráceny.
- (9) Na základě doporučení Komise bydlení Rady města Brna rozhodne Rada města Brna o uzavření nájemních smluv ke startovacím bytům s vylosovanými žadateli.
- (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, nebo nejsou úplné, Rada města Brna zruší své rozhodnutí a uzavření nájemní smlouvy bude nabídnuto dalšímu žadateli v pořadí – náhradníkovi. Zjištění nepravdivých údajů po uzavření nájemní smlouvy na startovací byt je důvodem pro odstoupení od smlouvy.
- (11) Uvolněné byty budou pronajaty na základě vyhlášení nového výběrového řízení.
- (12) Město si vyhrazuje právo výběrové řízení nebo jeho část zrušit kdykoliv do doby uzavření nájemní smlouvy.
- (13) O pronájmu bytů jako startovacích za podmínek daných tímto Statutem může ve svěřeném majetku rozhodnout městská část.
- (14) Městská část může zrušit charakter startovacího bytu, který takto určila, a nově upravit s dosavadním nájemcem podmínky pronájmu tohoto bytu.

**STANOVENÍ EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO
PRO POTŘEBY
STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA**

prosinec 2016

Zpracovatelé

Ing. Tomáš Janas, znalec

Ing. Veronika Plecová, odhadce kanceláře Janas&partner

OBSAH

ÚVOD.....	34
STANOVENÍ EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO	36
PŘEHLED POUŽÍVANÝCH POJMŮ	36
METODIKA STANOVENÍ A VÝPOČTU EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO PRO POTŘEBY MĚSTA BRNA ..	37
NÁKLADY NA DOSAŽENÍ PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO A VSTUPNÍ ÚDAJE.....	39
<i>Daň z nemovitostí</i>	39
<i>Pojištění stavby</i>	37
<i>Náklady na opravy a údržbu</i>	40
<i>Správa nemovitostí</i>	40
<i>Amortizace (odpisy)</i>	40
<i>Pronajmutí pozemku</i>	41
<i>Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu</i>	41
<i>Rezervy</i> 41	
<i>Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor</i>	41
POLOŽKY OVLIVŇUJÍCÍ HRUBÉ VÝNOSY Z NÁJEMNÉHO	43
<i>Provize za pronajmutí</i>	43
<i>Neúplné pronajmutí</i>	43
<i>Opoždění v platbách nájemného</i>	43
ČISTÉ ROČNÍ VÝNOSY Z BYTU	43
<i>Výchozí cena bytu</i>	43
<i>Míra kapitalizace (míra výnosnosti)</i>	44
EKONOMICKÉ NÁJEMNÉ PRO POTŘEBY STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA.....	46
LITERATURA, PŘEDPISY A JINÉ ZDROJE.....	48

ÚVOD

Tento materiál s názvem „Stanovení ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna“ volně navazuje na materiál „Stanovení nájemného pro potřeby statutárního města Brna“, vypracovaný v roce 2012. Důvodem pro vypracování tohoto materiálu je zejména skutečnost, že v rámci uplynulého času došlo ke změnám některých ekonomických veličin, majících na nájemné přímý vliv a jejichž změna tak zapříčinila také změny ve výsledných hodnotách nájemného.

Z uvedeného důvodu již dále nejsou zmiňovány kapitoly, zabývající se vývojem nájemného v čase, popisem právního stavu a způsobem hospodaření s byty. Ostatní kapitoly jsou přiměřeně kráceny a obsahují pouze stručný výtah či části, u kterých došlo ke změnám.

STANOVENÍ EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO

PŘEHLED POUŽÍVANÝCH POJMŮ

Pro přehlednost a vyvarování se možného nejasného výkladu, jsou zde vysvětleny a definovány pojmy, které jsou použity v dalších kapitolách. Terminologie je převzata z příslušných právních předpisů, odborné literatury /zejména z Teorie oceňování nemovitostí Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc./, a časopisů Soudní inženýrství.

Daň z nemovitosti – jedna z platebních povinností, které stát stanovil zákonem k zajištění financování veřejných potřeb. Daň z nemovitosti upravuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Předmětem této daně jsou jak nemovitosti, tedy pozemky a stavby vedené v katastru nemovitostí (kromě vyjmenovaných v zákoně) a dále této dani podléhají také bytové a nebytové prostory. Výše daně z nemovitostí se určí z daňového přiznání.

Pojištění stavby – pojištění živelní (např. požár, výbuch, přímý úder blesku, záplava nebo povodeň, vichřice, krupobití, pád předmětů, zemětřesení, sesuv půdy, lavin, zřícení skal, tíha sněhu nebo námrazy atd.), pojištění pro případ odcizení, vandalismu a pojištění odpovědnosti vlastníka nemovitosti za případné škody, které by z titulu vlastnictví nemovitosti mohly vzniknout jiným osobám (např. škoda na zdraví, na majetku, finanční škoda).

Oprava – odstranění stavebních závad vzniklých opotřebením, stárnutím, poškozením a působením povětrnostních vlivů za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.

Údržba – pravidelně prováděné práce (čištění schodiště, podlah, obkladů stěn, zanesených odpadů, malování včetně opravy omítek, tapetování, péče o topné zařízení a jiné instalace, úklid sněhu) za účelem zachování užitných vlastností věci. Slouží k zpomalení destrukce (zničení, porušení, rozklad) stavby, k níž dochází přirozeným stárnutím stavebních materiálů, jejich opotřebením a vlivem povětrnosti.

Rekonstrukce – obnovovací práce prováděné za účelem uvedení objektu do původního stavu. Práce mají za následek změnu technických parametrů, popř. i účelu stavebního objektu. Při provádění rekonstrukce stavby, objektu nebo jeho části se do rekonstrukčních prací zahrnují veškeré stavební a montážní práce, které s rekonstrukcí souvisí, včetně těch, které by se jinak považovaly za opravy a údržbu, pokud by byly prováděny samostatně.

Revitalizace – (vitalita = životnost organismu) obnovení či oživení staveb, které vlivem času a opotřebením již neodpovídají současným požadavkům na bydlení. Revitalizace zahrnuje výměnu stávajících nevyhovujících částí konstrukcí (okna, dveře, atd.), ale i snížení provozních nákladů staveb.

Investice – ekonomická aktivita spočívající v koupi něčeho a očekávání budoucího zisku.

Správa nemovitosti – soubor činností (provozní, technické, právní, ekonomické), které zajišťují bezproblémový chod nemovitostí a odstraňují překážky, které by zabraňovaly jejím obyvatelům v užívání nemovitosti jako takové. Správu nemovitosti si zajišťují majitelé buďto samostatně, nebo s pomocí externí společnosti.

Amortizace – částka, kterou vlastník každoročně ukládá tak, aby po dožití stavby měl obnos na její znovupostavení, nebo na koupi obdobné (obdobně opotřebené) nemovitosti, nebo na celkovou opravu, jejíž náklady jsou zpravidla s cenou stavby srovnatelné.

Nájemné – peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajimateli nemovitosti za přenechání práva užívat byt s přihlídnutím k jeho hodnotě, údržbě a všem nákladům souvisejícím s vlastnictvím a provozem nemovitosti (daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, poplatky správcovské firmě za správu nemovitosti ap.). Vzhledem k ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, by nájemné mělo zahrnovat náklady i přiměřený zisk.

Nákladové nájemné – nájemné, které pokryje vlastníkovu pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen.

Ekonomické nájemné – nájemné, které pokryje vlastníkovu veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu s příslušenstvím vložen. Náklady na dosažení výnosů z nájemného jsou: daň z nemovitosti, pojištění stavby, náklady na opravy a údržbu, správa nemovitostí, amortizace, pronajmutí pozemku, náklady na uvedení do pronajmutelného stavu, rezervy, provize za pronajmutí, neúplné pronajmutí a opoždění v platbách nájemného.

Cena reprodukční – cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Cena časová (též věcná hodnota) – reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

METODIKA STANOVENÍ A VÝPOČTU EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO PRO POTŘEBY MĚSTA BRNA

Ekonomické nájemné zachovává vlastníkovu nemovitosti nejen možnost úhrady výdajů souvisejících s vlastnictvím nemovitosti, ale i přínos ve výši přiměřeného výnosu z kapitálu, který do pořízení nemovitosti vložil. Otázkou zůstává jeho přiměřenost.

Pokud vlastník nemovitosti z jakéhokoli důvodu o výnosu neuvažuje a od pronájmu pouze požaduje úhradu nákladů, které mu s vlastnictvím vyvstávají, stanoví nájemné pouze ve výši nákladů – tzv. **nákladové nájemné**.

Pro výpočet ekonomického nájemného, potažmo tedy i pro výpočet nákladového nájemného jako jeho součástí, byly provedeny úpravy obecné metodiky v tom smyslu, že

A/ náklady byly do výpočtu zahrnuty:

- v jejich skutečné výši, avšak pouze v těch případech, kdy se jejich výše pohybuje v rozpětí, daném dlouhodobě statisticky zpracovaným údajům z průzkumů. Opačný přístup by výsledné nájemné výrazně zkreslil
- v procentuální výši, kterou pro jednotlivé náklady udává odborná literatura

B/ výdaje, jejichž úhrada ze strany Města Brna jako specifického vlastníka se nepředpokládá, se do výpočtu nezahrnuly (tedy nikoli všechny výdaje přicházející v úvahu).

Pro metodiku výpočtu ekonomického nájemného za jednotku plochy platí následující vztah

$$P = V + N = (C \times i) + N$$

kde značí

P hrubý výnos z nájemného, roční celkové příjmy z nájemného nutné ke splnění podmínky, aby nemovitost vynášela ročně čistý výnos z nájemného ve výši *u* [% za rok] z její ceny, tzv.

37/49

ekonomické nájemné [Kč/m²],

V roční čisté výnosy z nájemného, nutné ke splnění uvedené podmínky [Kč/m²],

N průměrné roční náklady na dosažení příjmů z nájemného, tzv. **nákladové nájemné** [Kč/m²],

C jednotkovou reprodukční cenu pronajímaného bytu včetně příslušenství, nutného k pronájmu [Kč/m²],

i míru kapitalizace roční setinnou (jedna setina roční úrokové míry *u* v procentech) [-].

Metodika výpočtu ekonomického nájemného bude vycházet z výše uvedeného vztahu, jehož součástí jsou i náklady na dosažení příjmu z nájemného, tedy nákladové nájemné.

Jelikož na výši nájemného má vliv mimo nákladů, jejichž výše je závislá na trhu služeb, i charakteristika pronajímaných bytových jednotek, byl pro výpočet ekonomického nájemného bytový fond města Brna rozčleněn:

- podle jednotlivých městských částí
- s ohledem na jejich stavebně-technickou charakteristiku a stavebně-technický stav na byty situované v budovách realizovaných panelovou technologií a budovách zděných

MČ Brno	počet jednotek k pronájmu					plocha jednotek (m ²)				
	byt		nebyt		celkem	byt		nebyt		celkem
	panel	cihla	panel	cihla		panel	cihla	panel	cihla	
Bohunice	81		1		32	1 326,19		58,80		1 384,99
Bosonohy		17			17		948,62			948,62
Bystrc	1 564	60	15	5	1 644	103 767,00	3 468,00	1 392,00	182,00	108 809,00
Černovice	527	580	2	16	1 125	29 432,44	32 350,31	45,00	712,93	62 540,68
Chřovice		16		5	21		544,68		96,15	640,83
Jih	720	334		15	1 069	40 262,08	19 783,11		2 442,76	62 487,95
Jundrov	162	3	3	1	169	9 392,35	237,32	97,20	124,00	9 850,87
Kohoutovice	1 850		37		1 887	109 879,19		805,70		110 684,89
Komárň	73	19		1	93	3 590,00	1 063,00		77,00	4 730,00
Královo Pole	496	940	10	68	1 514	33 317,76	58 422,82	211,46	68,00	92 020,04
Líšeň	2 318	5	98	2	2 423	92 689,62	343,22	1 449,15	28,00	94 509,99
Maloměřice, Obřany		74		3	77		4 316,69		212,98	4 529,67
Medlánky	14				14	797,70				797,70
Nový Lískovec	858	6	16		880	54 635,29	279,84	389,68		55 304,81
Řečkovice	353	74	6	15	448	21 485,48	3 047,95	67,26	160,40	24 761,09
Sever	2 267	3 460	35	644	6 406	139 464,94	206 617,67	517,54	32 145,91	378 746,06
Slatina	572	288	47	8	915	36 568,19	15 909,61	841,80	78,73	53 398,33
Starý Lískovec	978		48		1 026	62 321,33	92,10	1 001,22		63 414,65
Střed		4 662		1 023	5 685		314 384,90		87 261,00	401 645,90
Tuřany		6			6		443,36			443,36
Vinohrady	1 101		107		1 208	73 129,75		1 599,86		74 729,61
Žabovřesky	848	618	47	29	1 542	50 122,00	41 336,00	1 192,00	3 342,00	95 992,00
Židenice	1 257	1 089	11	46	2 403	73 735,29	55 874,99	355,32	2 296,29	132 261,89
CELKEM	15 989	12 251	483	1 881	30 604	935 916,60	759 464,19	10 023,99	129 228,15	1 834 632,93

Pro stanovení ekonomického nájemného ve výše uvedeném členění bylo vycházeno z následujících údajů, obdržených z BO MMB.

NÁKLADY NA DOSAŽENÍ PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO A VSTUPNÍ ÚDAJE

V následujících kapitolách jsou s ohledem na předchozí materiál z roku 2012 pouze stručně popsány jednotlivé položky nákladového nájemného a tedy i položky nákladů pro ekonomické nájemné. U položek využitých pro výpočet ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna je připojen komentář o využitých vstupních údajích.

Daň z nemovitostí

Jednou z položek provozních nákladů bytového domu resp. bytové jednotky je daň z nemovitosti. Podle § 9 odst. 1 písm. b) zákona jsou od daně ze staveb osvobozeny stavby ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí. **Z tohoto důvodu při stanovení nájemného pro potřeby města Brna bude hodnota položky daně z nemovitostí použita, avšak s nulovou hodnotou.**

Pojištění stavby

Město Brno vytvořilo finanční zdroje k úhradě škod vzniklých na nemovitém a movitém majetku ve vlastnictví města Brna, tzv. fond krytí škod. Účelem fondu však není krytí škod z titulu odpovědnosti a fond krytí škod také nezahrnuje pojištění proti vandalismu a odcizení. V případě fondu krytí škod nelze vyčíslit výše ročního pojištění. U některých domů ve vlastnictví města Brna /ne však u všech/ je smluvní pojištění nahrazeno fondem krytí škod a popřípadě doplněno pojištěním proti vandalismu. Pro další výpočty bude z výše uvedených důvodů použita hodnota smluvního pojištění.

S ohledem na dělení bytového je výše pojištění pro budovy s rozdílným konstrukčním systémem uvažováno jiná výše pojistného.

Domy realizované panelovou technologií:

V bytovém fondu města Brna jsou k roku 2016 domy panelové po revitalizaci a domy, kde revitalizace dosud neproběhla.

Většina domů v kategorii panelových domů po rekonstrukci má sjednáno pouze pojištění na sdružený živel (živelní pojištění a vodovodní škody), výše pojištění se pohybuje od 3,54 do 5,33 Kč/m²/rok, pojištění proti odcizení, vandalismu, rozbití skleněných výplní a odpovědnost za škody se pak pohybuje ve výši 8,60 Kč/m²/rok.

Polovina domů v kategorii panelových domů bez revitalizace má sjednáno pouze pojištění pro případ vandalismu (včetně sprejerství) a pro případ odcizení, výše pojištění se pohybuje od 0,39 do 0,68 Kč/m²/rok. Druhá polovina má pojištění na sdružený živel (živelní pojištění a vodovodní škody), s výší pojištění od 1,80 do 3,84 Kč/m²/rok. Jelikož ani jedna skupina pojištění neobsahuje základní pojištění, tedy živelní pojištění a pojištění odpovědnosti, je pro tento typ domu vhodné použít výši 4,28 Kč/m²/rok dle výpočtu.

Pojistné pro výpočet ekonomického nájemného pro potřeby města Brna pro panelové bytové domy bylo použito jako průměr obou jednotlivých pojištění, tedy částka ve výši 6,44 Kč/m² a rok.

Domy realizované zděnou technologií:

V bytovém fondu města Brna jsou k roku 2016 domy zděné po rekonstrukci, domy v původním stavu a novostavby.

Většina domů v kategorii zděných domů po rekonstrukci má pojištění řešeno v rámci fondu krytí škod, jsou však i domy, kde je sjednáno smluvní pojištění, a to sdružený živel, pojištění pro případ odcizení, pojištění odpovědnosti za škodu a pojištění pro případ vandalismu (zejména sprejerství - regenerované domy) ve výši 8,65 Kč/m²/rok. U zrekonstruovaných domů se opět zejména pojištění proti vandalismu jeví jako velmi vhodné. U většiny domů v kategorii zděných domů v původním stavu byla uzavřena pojistná smlouva na soubor nemovitostí. Výše pojištění však z podkladů není zjištělná. Zbylá část domů má sjednáno pojištění sdružený živel, pojištění pro případ odcizení a pojištění odpovědnosti za škodu, s výší pojištění od 4,21 do 4,35 Kč/m²/rok. Toto pojištění, zahrnující základní pojištění a navíc i pojištění pro případ odcizení, se jeví jako vhodné pro nezrekonstruované bytové domy. Pro další výpočty bude použita položka pojištění ve výši 4,28 Kč/m²/rok. U několika novostaveb bytových domů, které jsou v bytovém fondu, je sjednáno pojištění s částkou 8,63 Kč/m²/rok.

Pojistné pro výpočet ekonomického nájemného pro potřeby města Brna pro zděné domy bylo použito jako průměr všech tří jednotlivých pojištění, tedy částka ve výši 7,19 Kč/m² a rok.

Náklady na opravy a údržbu

Dominantní nákladovou položku tvoří roční náklady na opravy staveb (nikoliv náklady na generální opravy či náklady na investice zvyšující hodnotu). Zpravidla se používají náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Je však nutné ověřit, zda v posledních letech neprobíhaly velmi nákladné opravy, anebo naopak zda nebyly zanedbány preventivní opravy a údržba.

Podle provedených výzkumů činí náklady na opravy ročně přibližně 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby. Jedná se o náklady budoucí, takže pro jejich odhad bude třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu údržby na objektu. U velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude nutné výraznější údržbu provádět, se použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu slabě udržovaného hodnota vyšší.

Řádný provoz nemovitostí předpokládá také řadu pravidelně prováděných prací - údržbu. V případě, kdy údržbu provádí nájemce, by mělo být nájemné o odpovídající částku nižší. V takovém případě by cena těchto prací neměla být při výpočtu ekonomického nájemného nákladovou položkou, výsledkem ovšem bude nájemné platící za předpokladu, že nájemce provádí běžnou údržbu. Pokud činnost spojenou s údržbou vykonává správce nemovitostí (často totožný s vlastníkem), případně jiná osoba, pak musí být jejich cena zahrnuta v nákladové položce na správu nemovitosti. Zpravidla je stav kombinací obou položek: nájemce provádí drobnou údržbu v bytě, vlastník hradí údržbu domu a některých položek v bytech.

Z předaných podkladů bytového odboru vyplývá, že bytový fond prodělal v posledních 10-ti letech v jednotlivých městských částech velmi odlišný počet oprav a tedy i částka vynaložená na opravy a údržbu se výrazně liší. Přepočet investovaných nákladů na opravu a údržbu se pohybuje ve velmi širokém rozpětí od 13,29 Kč/m²/rok až do 2 249,21 Kč/m²/rok. Při stanovení průměrných částek celého bytového fondu vychází skutečně realizované náklady na opravy a údržbu u domů realizovaných panelovou technologií ve výši 601,16 Kč/m²/rok a u domů zděných pak 485,77 Kč/m²/rok.

Je tedy zřejmé, že bytový fond v jednotlivých městských částech je k roku 2016 ve velmi rozdílném stavebně technickém stavu a využití skutečně realizované částky na opravy a údržbu pouze za posledních 10 let ve výpočtu by výsledné nájemné výrazně zkusila. S ohledem na skutečnost, že při výpočtu ekonomického nájemného se částka na opravy a údržbu rozpočítává na dobu trvání stavby, je tedy využití skutečných nákladů do výpočtu diskutabilní a pro samotný výpočet nájemného nevhodný.

Výše investic a tedy i stavebně-technický stav domů se však ve výpočtu ekonomického nájemného projeví, a to zprostředkovaně v položce opotřebení k roku 2016 a výši další životnosti. Investice jsou dále zohledněny také v rozdílné volbě výše procentuální sazby pro výpočet částky.

Výše částky na opravu a údržbu pro výpočet ekonomického nájemného pro potřeby města Brna je tedy využita z výpočtu procentuální sazby z reprodukční ceny. S ohledem na uvedené zohlednění investic je oddělně určena sazba pro domy realizované panelovou technologií ve výši 1,8% a pro domy zděné pak ve výši 1,5%.

Správa nemovitosti

Náklady na správu nemovitosti jsou rovněž nákladem, nutným pro dosažení příjmů. Je nutno například provádět sjednávání a rozvazování nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci, vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky, rozúčtování, výběr a následnou úhradu plnění poskytovaných s užíváním bytu (ústřední (dálkové) vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz popela a smetí, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytů společnou televizní a rozhlasovou anténou), prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy, jednání s úřady, pojišťovnou ap.,

V odborné literatuře se uvádí, že roční náklady na správu nemovitostí od 15 do 30 Kč/m² užitkové plochy bytu. Jiný zdroj uvádí, že správní náklady činí většinou 2 až 6 % hrubého ročního výnosu (podle stavebního objektu, počtu nájemců a výše nájemného).

Dle předaných podkladů ze BO MMB se částky za správu pohybují u domů realizovaných panelovou technologií ve výši od 21,28 Kč/m²/rok do 33,82 Kč/m²/rok (rozdílná u domů před a po revitalizaci) a u domů zděných pak ve výši od 18,75 Kč/m²/rok do 33,16 Kč/m²/rok (rozdílná u domů před rekonstrukci, po rekonstrukci a u novostaveb). Protože tyto hodnoty odpovídají hodnotám z odborných publikací, je pro výpočet ekonomického nájemného použita částka z výpočtu váženého průměru.

Pro stanovení výše ekonomického nájemného pro potřeby města Brna bude položka správa

nemovitostí použita u domů realizovaných panelovou technologií částka 24,74 Kč/m²/rok a u domů zděných pak částka 26,92 Kč/m²/rok.

Amortizace (odpisy)

Amortizace pro výpočet ekonomického nájemného je amortizací kalkulovanou. Je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku - tak velikou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď postavením, nebo koupí obdobné - obdobně opotřebené - nemovitosti, nebo celkovou opravou, jejíž náklady jsou zpravidla s cenou stavby srovnatelné). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, tedy s tím, že jednotlivé roční položky zůstávají na účtu, úroky se přičítají a zůstávají do dalších let, žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírání. Předpokládaná doba dalšího trvání stavby je veličinou, která položku kapitalizované amortizace ovlivňuje velmi podstatně. Při oceňování staveb výnosovým způsobem se zde zpravidla uvažuje cena staveb po odpočtu opotřebení a doba od data ocenění do dožití stavby.

Vypočtená částka odpisů by měla být každoročně uložena tak, aby z ní byly maximální výnosy. V peněžních ústavech by v současné době úroky přibližně pokryly inflaci, je však možno kapitál uložit i výnosněji. Pro stanovení výše amortizace se úroková míra běžně uvažuje ve výši 3 %.

Pro stanovení hodnoty amortizace v případě stanovení výše ekonomického nájemného pro potřeby města Brna se do vzorce dosadí cena časová, tedy reprodukční cena ponížená o opotřebení a doba dalšího trvání stavby.

S ohledem na rozdílnou charakteristiku bytového fondu v jednotlivých městských částech tak i s ohledem na jeho stáří, bylo pro výpočet využito:

- pro domy realizované **panelovou technologií** průměrné stáří všech domů, opotřebení pak bylo vypočteno s ohledem na provedené opravy a údržbu z **celkové předpokládané životnosti v délce 100 let**
- **Pro domy zděné** průměrné stáří všech domů, opotřebení pak bylo vypočteno s ohledem na stavebně-technický stav z **předpokládané celkové životnosti v délce 120 let**.

Pronajmutí pozemku

Bytové domy ve vlastnictví města Brna jsou převážně situovány na pozemcích, jež jsou v převážné míře taktéž ve vlastnictví města Brna. Velmi malé procento, kdy je vlastníkem Česká republika nebo třetí osoby (fyzické nebo právnické) není pro tyto potřeby nutno zohledňovat.

Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu

Při výpočtu výše ekonomického nájemného pro potřeby města Brna se vychází se skutečného stavu, kdy byty jsou pronajímány a tím pádem se předpokládá, že jsou i v řádném stavu a udržované. Případné náklady na odstranění nevhodného stavebně technického stavu pro běžný standard bydlení resp. náklady na rekonstrukci jsou obsaženy v položce Náklady na opravy a údržbu resp. v položce Amortizace.

Rezervy

Některé metodiky uvažují jako odpočitatelnou částku rezervy, které si vlastník odkládá na budoucí opravy či nepředvídané výdaje. Je zde však duplicita s náklady na opravy a údržbu, proto vzhledem k výše uvedenému není tato položka pro nájemné uvažována.

Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor

V daném případě se jedná o plnění poskytovaná s užíváním bytu, která jsou předmětem samostatné úhrady, a proto se do výpočtu ekonomického nájemného neuvažují.

Výsledné hodnoty pro výpočet ekonomického nájemného:

MČ Brno	k roku 2016		Opotřebenění (%)		Časová cena					
	Stáří (roky)				JC bytu (Kč/m2)		JC venk. úpravy (Kč/m2)		JC celkem (Kč/m2)	
	panel	cihla	panel	cihla	panel	cihla	panel	cihla	panel	cihla
Bohunice	40		40,00%		13 650,00		341,25		13 991,25	
Bosonohy		13		10,83%		22 055,38		551,38		22 606,76
Bystřec	38	24,5	37,64%	20,42%	14 186,90	19 684,94	354,67	492,12	14 541,57	20 177,06
Černovice	57	74	57,26%	61,69%	9 722,28	9 474,88	243,06	236,87	9 965,34	9 711,75
Chřtice		10		8,33%		22 673,75		566,84		23 240,59
Jih	26	89	26,47%	74,28%	16 728,83	6 362,02	418,22	159,05	17 147,05	6 521,07
Jundrov	43	92	43,00%	76,67%	12 967,50	5 771,50	324,19	144,29	13 291,69	5 915,79
Kohoutovice	37		37,20%		14 287,50		357,19		14 644,69	
Komín	40	24	40,00%	20,00%	13 650,00	19 788,00	341,25	494,70	13 991,25	20 282,70
Královo Pole	44	63	44,07%	52,61%	12 723,75	11 722,70	318,09	293,07	13 041,84	12 015,77
Lišeň	34	52	34,22%	43,33%	14 964,02	14 016,50	374,10	350,41	15 338,12	14 366,91
Maloměřice, Obřany		76		63,33%		9 069,50		226,74		9 296,24
Medlánky		19		15,42%		20 921,69		523,04		21 444,73
Nový Liskovec	31	58	30,77%	48,33%	15 748,87	12 779,75	393,72	319,49	16 142,59	13 099,24
Řečkovice	42	59	42,30%	49,27%	13 126,75	12 547,86	328,17	313,70	13 454,92	12 861,56
Sever	48	97	47,85%	81,09%	11 865,00	4 677,45	296,63	116,94	12 161,63	4 794,39
Slatina	35	59	34,53%	49,04%	14 895,26	12 605,34	372,38	315,13	15 267,64	12 920,47
Starý Liskovec	39		39,19%		13 834,84		345,87		14 180,71	
Střed		100		69,30%		7 593,80		189,85		7 783,65
Tuřany		113		81,88%		4 480,98		112,02		4 593,00
Vinohrady	28		28,30%		16 311,06		407,78		16 718,84	
Žabovřesky	45	60	44,71%	50,18%	12 578,55	12 322,93	314,46	308,07	12 893,01	12 631,01
Židenice	51	76	50,55%	63,11%	11 249,37	9 125,06	281,23	228,13	11 530,60	9 353,19

MČ Brno	Pojištění (Kč/m2/rok)		Oprava a údržba (Kč/m2/rok)		Skutečně vynaložené náklady na opravy a údržbu (Kč/m2/rok)		Správa nemovitosti (Kč/m2/rok)		Amortizace (Kč/m2/rok)	
	panel	cihla	panel	cihla	panel	cihla	panel	cihla	panel	cihla
Bohunice					13,29				85,81	
Bosonohy						15,97				29,96
Bystřec					560,60	260,27			82,04	38,25
Černovice					2 249,21	1 083,61			117,85	100,77
Chřtice						39,01				28,08
Jih					467,82	494,91			66,04	131,29
Jundrov					2 128,66	553,53			90,80	220,16
Kohoutovice					91,22				116,77	
Komín									185,56	37,85
Královo Pole					441,41	705,36			206,78	82,46
Lišeň					213,93				160,37	66,69
Maloměřice, Obřany	6,44	7,19	419,74	380,30		216,26	24,74	26,92		104,40
Medlánky										33,70
Nový Liskovec					630,06	1 299,27			147,43	74,85
Řečkovice					321,24	312,49			197,13	76,47
Sever					554,11	390,40			229,92	150,50
Slatina					602,71	483,18			161,57	76,06
Starý Liskovec					353,13				181,70	
Střed						353,58				83,95
Tuřany						753,34				125,98
Vinohrady					368,95				138,96	
Žabovřesky					496,43	444,13			210,43	78,06
Židenice					125,85	366,95			249,23	103,89

POLOŽKY OVLIVŇUJÍCÍ HRUBÉ VÝNOSY Z NÁJEMNÉHO

V následujících kapitolách jsou uvedeny položky ovlivňující hrubé výnosy z nájemného.

Provize za pronajmutí

V případě bytů v městě Brně je a lze i nadále předpokládat převis poptávky nad nabídkou. Proto se s tímto nákladem dále neuvažuje.

Neúplné pronajmutí

Vzhledem k převisu poptávky /viz Provize za pronajmutí/ není nutno s touto položkou uvažovat.

Opoždění v platbách nájemného

Město Brno si řeší vlastní politikou záležitosti v oblasti vymáhání, s touto položkou není dále uvažováno.

ČISTÉ ROČNÍ VÝNOSY Z BYTU

Pro výpočet ekonomického nájemného za jednotku plochy platí vztah, kde roční čisté výnosy z nájemného jsou vypočteny jako jednotková reprodukční cena pronajímaného bytu vč. příslušenství násobená mírou kapitalizace.

Výchozí cena bytu

Při stanovení ekonomického nájemného pro potřeby města Brna byla zvolena jako výchozí cena – cena reprodukční (bez zohlednění opotřebení stavby).

K jednotlivým položkám při stanovení nájemného pro potřeby města Brna:

Hodnoty jsou převzaty z oceňovací vyhlášky platné v roce 2016 (vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb.)

Základní cena ZC: ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., příloze č. 8 je uvedena cena pro byty v domech vícebytových **typových 8 020,- Kč/m²** (typ J) a pro byty v domech vícebytových **netypových 9 630,- Kč/m²** (typ K).

Koeficient přepočtu podle druhu konstrukce (K₁) podle přílohy č. 4, pro konstrukce **zděné činí 0,939** a pro konstrukce **montované z dílců betonových plošných 1,037**.

Koeficient vybavení stavby (K₄): pro byt standardního provedení je koeficient vybavení roven 1,00. Pokud je byt nadstandardní či podstandardní je vhodné provést přepočet podle § 13 oceňovací vyhlášky s tím, že nadstandardní resp. podstandardní vybavení bytu by se hodnotilo u jednotlivých konstrukcí a vybavení.

Při stanovení nájemného pro potřeby města Brna se výše koeficientu mění v závislosti na přítomnosti či absenci výtahu, a zda se jedná o standardní svislé konstrukce či nadstandardní po zateplení domu. S ohledem na provedené investice a tedy zařazením některých konstrukcí mezi nadstandard, je pro oba typy domů uvažováno s koeficientem **1,05**.

Koeficient polohový (K₅) podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se pro město Brno pohybuje v rozmezí od 1,20 do 1,25. Pro stanovení nájemného pro potřeby města Brna je dále počítáno s hodnotou **1,23**.

Koeficient změny cen staveb (K_i): zvaný též „koeficient inflace“. Podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění novely platné od 1. 1. 2010 pro obytné domy má hodnotu **2,118**.

Koeficient prodejnosti (K_p): vyjadřuje prodejnost nemovitostí na trhu; **pro zjištění stavebních nákladů se nepoužije**.

Venkovní úpravy jsou ve výpočtech uvažovány ve výši **2,5 % z ceny bytu**.

Míra kapitalizace (míra výnosnosti)

Míra kapitalizace vlastně určuje výnos, který zůstává vlastníkovu nemovitosti po úhradě všech nákladů, spojených s vlastnictvím a pronajímáním nemovitosti. Jako přiměřené resp. ve světě používané se jeví rozmezí 3 až 5 % p. a. z ceny staveb a pozemků.

Švýcarský systém regulace nájemného je založen na principu **nákladového nájemného**, resp. kontrole výše výnosu, který realizují pronajímatelé soukromého nájemního bydlení. „Princip nákladového nájemného znamená, že pronajímatel musí prokázat, že stanovené nájemné slouží ke krytí jeho nákladů. Není možno požadovat vyšší výnos (čistým výnosem z pronájmu se rozumí poměr výše čistého zisku pronajímatele k výši vlastního kapitálu vloženého do výstavby nájemního bydlení) než takový, který představuje rozumný kapitálový úrok.“ (převzato z Lux 2002: 103)

V tabulce č. 1 jsou uvedeny úrokové míry u různých bank:

Tabulka č. 1 – Hypoteční úvěry v ČR						
Pramen: http://www.kurzy.cz/hypoteky/srovnani-hypotek , 5. 12. 2016						
Výše hypotéky: 1 000 000 Kč, doba splácení: 20 let						
Banka	Minimální úroková sazba	Poplatek za úvěr	Vedení účtu (měsíčně)	Splátka úvěru	Celkové náklady	Reálná sazba
Česká spořitelna	2,09 %	0 Kč	150 Kč	5 116 Kč	5 266 Kč	2,30%
Wüstenrot	1,49 %	2 400 Kč	150 Kč	4 831 Kč	4 991 Kč	1,64 %
UniCredit Bank	1,49 %	2 500 Kč	200 Kč	4 831 Kč	5 041 Kč	1,68 %
Hypoteční banka	2,09 %	0 Kč	0 Kč	5 252 Kč	5 252 Kč	2,09 %
Komerční banka	1,79 %	2 900 Kč	0 Kč	4 960 Kč	4 972 Kč	1,91 %
Sberbank	1,99 %	1 Kč	0 Kč	5 067 Kč	5 067 Kč	1,99 %
Raiffeisenbank	1,79 %	0 Kč	0 Kč	4 972 Kč	4 972 Kč	1,79 %
Equa bank	1,69 %	0 Kč	0 Kč	4 924 Kč	4 924 Kč	1,69 %
Moneta Money Bank	1,99 %	0 Kč	0 Kč	5 068 Kč	5 068 Kč	1,99 %
Expobank	3,13 %	0 Kč	0 Kč	5 634 Kč	5 634 Kč	3,13 %
Průměr	1,95 %					2,02 %
Minimum	1,49 %					1,64 %
Maximum	3,13 %					3,13 %

Reálná sazba je taková úroková sazba z hypotečního úvěru, do jejíž výše je zahrnut poplatek za zpracování úvěru, poplatek za vedení úvěrového účtu. Při výpočtu této sazby nejsou brány v úvahu další poplatky související s poskytnutím hypotečního úvěru (životní pojištění, pojištění nemovitosti, ...).

V tabulce č. 2 jsou uvedeny výnosy státních dluhopisů - dlouhodobé úrokové sazby pro konvergenční účely.

Tabulka č. 2 – Výnosy z dlouhodobých státních dluhopisů – měsíční průměr v % – sezónně neočištěno										
Pramen: http://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/vynos-desetileteho-statniho-dluhopisu-maastrichtske-kriterium/ , 05. 12. 2016										
2016 M01	2016 M02	2016 M03	2016 M04	2016 M05	2016 M06	2016 M07	2016 M08	2016 M09	2016 M10	Průměr
0,62	0,46	0,35	0,43	0,46	0,45	0,37	0,29	0,25	0,37	0,41 %

Výnosy z dlouhodobých státních dluhopisů se týkají výnosů dluhopisů centrální vlády na sekundárním trhu, před zdaněním, se zbytkovou splatností kolem 10 let. Dluhopis nebo dluhopisy z výběrového koše musejí být pravidelně nahrazovány, aby se předešlo posunu lhůty splatnosti. Tato definice je používána v konvergenčních kritériích Hospodářské a monetární unie pro dlouhodobé úrokové sazby podle článku 121 Amsterdamské smlouvy a Protokolu o konvergenčních kritériích. Data jsou prezentována v hrubé formě. Zdroj: Evropská centrální banka (ECB)

Tabulka č. 3 – Aktuální úrokové sazby u termínovaných vkladů	
Pramen: http://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/terminovane-vklady/srovnani-terminovanych-vkladu/ , 05. 12. 2016	
SPOLEČNOST	TERMÍNOVANÝ VKLAD
Expobank	0,70 %
Citibank	0,60 %
Equa Bank	0,50 %
Wüstenrot	0,40 %
FIO banka	0,35%
Moneta Money Bank	0,30 %
Sberbank	0,20 %
Raiffeisenbank	0,05 %
ČSOB	0,01 %
UniCredit	0,01 %
Komerční banka	0,01 %
ZUNO	0,00 %

Termínovaný vklad: sazba platí pro vklad 150 000 Kč na tři roky.

S ohledem na požadavek zadavatele bylo pro výpočet ekonomického nájemného použito variantně 3 sazeb ve výši 1,7%, 2,0% a 2,5%.

Výsledné hodnoty pro výpočet ekonomického nájemného:

MČ Brno	Nákladové nájemné		Míra kapitalizace			Zisk, Kč/m2/měs					
	Kč/m2/měs					panel			cihla		
	panel	cihla	1,70%	2,00%	2,50%	1,70%	2,00%	2,50%			
Bohunice	44,73										
Bosonohy		37,03									
Dystrc	44,41	37,72									
Černovice		42,93									
Chřtice		36,87									
Jih	43,08	45,47									
Jundrov	45,14	52,88									
Kohoutovice	47,31										
Komín	53,04	37,69									
Královo Pole	54,81	41,41									
Líšeň	50,94	40,09									
Maloměřice, Obřany		43,23	1,70%	2,00%	2,50%	33,03	38,86	48,58	35,92	42,26	52,82
Medlánky		37,34									
Nový Lískovec	49,86	40,77									
Řečkovice	54,00	40,91									
Sever	56,74	47,08									
Slatina	51,04	40,87									
Starý Lískovec	52,72										
Střed		41,53									
Tuřany		45,03									
Vínohrady	49,16										
Žabovřesky	55,11	41,04									
Židenice	58,34	43,19									

EKONOMICKÉ NÁJEMNÉ PRO POTŘEBY STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

Ekonomické nájemné obsahuje oproti nájemnému nákladovému jednu zásadní položku a tou je zisk. Jeho výše je závislá na očekávání vlastníka. Zisk se totiž stanovuje z reprodukční ceny /z výše stavebních nákladů na pořízení stavby/ a z míry kapitalizace, jak je uvedeno v kapitole 2.5.2. S ohledem na základní požadavek na členění bytového fondu, tedy na bytový fond v jednotlivých městských částech dělený dle použité technologie výstavby - domy realizované panelovou a zděnou technologií, je tedy zřejmé, že při rozdílné reprodukční ceně má na výši zisku vliv již jen zvolená míra kapitalizace.

Míra kapitalizace byla s ohledem na požadavek variantně zvolena pro město Brno ve výších 1,70%, 2,00% a 2,50%.

Výsledné hodnoty ekonomického nájemného:

MČ Brno	Ekonomické nájemné (m2/měsíc)						Výše nájmu z bytů svěřených MČ
	panel			cihla			
	kapitalizace 1,7%	kapitalizace 2,0%	kapitalizace 2,5%	kapitalizace 1,7%	kapitalizace 2,0%	kapitalizace 2,5%	pro rok 2016
Bohunice	77,76 Kč	83,59 Kč	93,31 Kč				
Bosonohy				72,95 Kč	79,29 Kč	89,85 Kč	
Bystřec	77,45 Kč	83,28 Kč	92,99 Kč	73,64 Kč	79,98 Kč	90,54 Kč	60,00 Kč
Černovice				78,85 Kč	85,19 Kč	95,75 Kč	62,24 Kč
Chrlice				72,79 Kč	79,13 Kč	89,69 Kč	
Jih	76,11 Kč	81,94 Kč	91,66 Kč	81,39 Kč	87,73 Kč	98,29 Kč	62,00 Kč
Jundrov	78,18 Kč	84,01 Kč	93,72 Kč	88,80 Kč	95,14 Kč	105,70 Kč	77,00 Kč - 127,39 Kč
Kohoutovice	80,34 Kč	86,17 Kč	95,89 Kč				65,00 Kč
Komín	86,07 Kč	91,90 Kč	101,62 Kč	73,61 Kč	79,94 Kč	90,51 Kč	85,00 Kč - 100,00 Kč
Královo Pole	87,84 Kč	93,67 Kč	103,39 Kč	77,32 Kč	83,66 Kč	94,23 Kč	72,95 Kč - 90,00 Kč
Líšeň	83,97 Kč	89,80 Kč	99,52 Kč	76,01 Kč	82,35 Kč	92,91 Kč	63,00 Kč
Maloměřice, Obřany				79,15 Kč	85,49 Kč	96,05 Kč	68,00 Kč
Medlánky				73,26 Kč	79,60 Kč	90,16 Kč	65,00 Kč
Nový Lískovec	82,90 Kč	88,73 Kč	98,44 Kč	76,69 Kč	83,03 Kč	93,59 Kč	55,23 Kč
Řečkovice	87,04 Kč	92,87 Kč	102,58 Kč	76,82 Kč	83,16 Kč	93,73 Kč	80,00 Kč
Sever	89,77 Kč	95,60 Kč	105,32 Kč	82,99 Kč	89,33 Kč	99,89 Kč	75,00 Kč - 110,00 Kč
Slatina	84,07 Kč	89,90 Kč	99,62 Kč	76,79 Kč	83,13 Kč	93,69 Kč	55,00 Kč - 59,00 Kč
Starý Lískovec	85,75 Kč	91,58 Kč	101,30 Kč				92,51 Kč
Střed				77,45 Kč	83,79 Kč	94,35 Kč	66,00 Kč - 96,00 Kč
Tuřany				80,95 Kč	87,29 Kč	97,85 Kč	
Vínohrady	82,19 Kč	88,02 Kč	97,74 Kč				43,38 Kč
Žabovřesky	88,15 Kč	93,98 Kč	103,69 Kč	76,96 Kč	83,29 Kč	93,86 Kč	66,92 Kč - 90,00 Kč
Židenice	91,38 Kč	97,21 Kč	106,93 Kč	79,11 Kč	85,45 Kč	96,01 Kč	71,13 Kč - 85,00 Kč

Ekonomické nájemné, zahrnující celý bytový fond statutárního města Brna, bylo spočítáno v následujících dvou variantách:

- Ekonomické nájemné, jako nájmené vypočtené z průměrných hodnot, ze kterých se ekonomické nájemné počítá, to při využití všech uvažovaných měr kapitalizace
- Ekonomické nájemné, jako vážený průměr ekonomických nájmu jednotlivých městských částí, kde váhu tvoří počet jednotek, určených k pronájmu, a to při využití všech uvažovaných měr kapitalizace

		kapitalizace 1,7%	kapitalizace 2,0%	kapitalizace 2,5%
Ekonomické nájemné - Brno	výpočet z průměrných hodnot (bez rozlišení typu kca)	89,91 Kč	95,99 Kč	106,13 Kč
	výpočet jako vážený průměr nájmu z MČ (nájem průměr kcf)	82,74 Kč	88,94 Kč	99,26 Kč

Pro srovnání ekonomického nájemného mezi jednotlivými městskými částmi je nutno mít na paměti

následující vlivy, které se do výsledných hodnot promítají:

- Některé z městských částí mají v kategorii domů s danou technologií výstavby např. pouze jeden dům (např. jeden velmi starý zděný dům). Výsledné ekonomické nájemné je touto skutečností výrazně ovlivněno, vzorek domů pro výpočet není dostatečně obsáhlý a v podstatě tedy vyjadřuje hodnotu ekonomického nájemného pouze pro tento jediný dům. Není jej tedy možno chápat jako ekonomické nájemné z dostatečně obsáhlé databáze, které by tvořilo pro tuto městskou část charakteristickou výši nájemného. U těchto městských částí tedy možno srovnávat uvedené hodnoty s ekonomickým nájemným jiné městské části a vyvozovat z tohoto srovnání závěry.
- Jak je uvedeno v kapitole 2.3.3., výši nájemného nejvýrazněji z nákladových položek ovlivňuje výše nákladů na opravu a údržbu. Ty jsou u různých městských částí rozdílné, je tedy zřejmé, že i stavebně-technický stav bytového fondu je rozdílný. Pro výpočet ekonomického nájemného však skutečně realizované náklady na opravu a údržbu není možné využít zejména z toho důvodu, že výsledné ekonomické nájemné je stanoveno pro celou dobu životnosti domů a není tedy možné s vzorkem investic z posledních let, kdy např. bylo o domy výborně pečováno či naopak nepečováno vůbec, uvažovat.
- Stavebně-technický stav bytového fondu (tedy vliv skutečně realizovaných investic) byl do výpočtu zakomponován prostřednictvím předpokládané další životnosti domu a tedy i míry jeho opotřebení k roku 2016. Tato skutečnost se následně projevila ve výši amortizace a zprostředkovaně tedy i v ekonomickém nájemném. Je však nutno mít na paměti, že výsledné ekonomické nájemné je pro každou jednotlivou městskou část počítáno s dělením fondu pouze dle technologie výstavby domů a je tedy vždy platné pro „typický“ dům, přičemž logicky nedokáže řádně zohlednit detailní stav každého jednotlivého domu, pro které je však ekonomické nájemné uvedeno.

Závěrem lze obecně k výsledným hodnotám ekonomického nájemného pro potřeby statutárního města Brna uvést:

- Výše zisku do celkové výše nájemného pro potřeby města vstupuje v téměř stejném poměru jako výše nákladů a netvoří tedy dominantu výsledných hodnot.
- Výsledné hodnoty jsou již konečné a neupravují se o DPH.
- Nákladové ani ekonomické nájemné na rozdíl od tržního nájemného nezohledňuje pozitiva či negativa lokality, v níž se daný byt nachází, ani vlivy realitního trhu, a že je stanoveno jako konstantní pro celý bytový fond dané městské části.

LITERATURA, PŘEDPISY A JINÉ ZDROJE

- [1] BRADÁČ A.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009.
- [2] BRADÁČ A., FIALA J., HÁBA J., HALLEROVÁ A., SKÁLA M., VITULOVÁ N.: *Věcná břemena od A do Z*. LINDE Praha, a.s., 2002
- [3] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2010*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2010
- [4] HÁBA J., JANAS T., ŠVANCAROVÁ Š.: *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, díl I.*, ABF, a.s., Nakladatelství ARCH, Praha 2003
- [5] HÁBA J., JANAS T., ŠVANCAROVÁ Š.: *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, díl II.*, ABF, a.s., Nakladatelství ARCH, Praha 2003
- [6] RUDOLF Š.: *Teorie oceňování nemovitostí*. Institut oceňování majetku, Praha 2002
- [7] DUŠEK D.: *Základy oceňování nemovitostí*. II. upravené vydání. Nakladatelství Oeconomica, Praha, 2006
- [8] *Soudní inženýrství č. 2/2004, časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2006.
- [9] *Soudní inženýrství č. 1/2005, časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2006.
- [10] *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.*
- [11] *Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb.*
- [12] *Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách*
- [13] <http://www.kurzy.cz/hypoteky/srovnani-hypotek>
- [14] <http://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/terminovane-vklady/srovnani-terminovanych-vkladu/>, 05. 12. 2016
- [15] <http://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/vynos-desetileteho-statniho-dluhopisu>

Přehled průměrných tržních cen nájemního bydlení Brno - město

Městská část	1kk/1+1	2kk/2+1	3kk/3+1	4kk/4+1
Bohunice	185,-Kč	180,-Kč	130,-Kč	125,-Kč
Bosonohy	170,-Kč	160,-Kč	113,-kč	105,-Kč
Bystrc	185,-Kč	180,-Kč	130,-Kč	125,-Kč
Černá Pole	195,-Kč	190,-Kč	143,-Kč	135,-Kč
Černovice	185,-Kč	180,-Kč	130,-Kč	125,-Kč
Husovice	175,-Kč	165,-Kč	115,-Kč	110,-Kč
Chrlice	170,-Kč	160,-Kč	113,-kč	105,-Kč
Ivanovice	170,-Kč	160,-Kč	113,-kč	105,-Kč
Jehnice	170,-Kč	160,-Kč	113,-kč	105,-Kč
Jundrov	180,-Kč	170,-Kč	125,-Kč	120,-Kč
Kniničky	170,-Kč	160,-Kč	113,-kč	105,-Kč
Kohoutovice	185,-Kč	180,-Kč	130,-Kč	125,-Kč
Komín	185,-Kč	180,-Kč	130,-Kč	125,-Kč
Královo Pole	195,-Kč	190,-Kč	143,-Kč	135,-Kč
Lesná	195,-Kč	190,-Kč	143,-Kč	135,-Kč
Líšeň	180,-Kč	170,-Kč	125,-Kč	120,-Kč
Maloměřice a Obrány	180,-Kč	170,-Kč	125,-Kč	120,-Kč
Medlánky	185,-Kč	180,-Kč	130,-Kč	125,-Kč
Nový Lískovec	185,-Kč	180,-Kč	130,-Kč	125,-Kč
Ořešín	170,-Kč	160,-Kč	113,-kč	105,-Kč
Řečkovice a Mokrá Hora	185,-Kč	180,-Kč	130,-Kč	125,-Kč
Slatina	180,-Kč	170,-Kč	125,-Kč	120,-Kč
Starý Lískovec	185,-Kč	180,-Kč	130,-Kč	125,-Kč
Střed	200,-Kč	200,-Kč	150,-Kč	140,-Kč
Tuřany	170,-Kč	160,-Kč	113,-kč	105,-Kč
Útěchov	170,-Kč	160,-Kč	113,-kč	105,-Kč
Vinohrady	185,-Kč	180,-Kč	130,-Kč	125,-Kč
Žabovřesky	190,-Kč	185,-Kč	137,-Kč	130,-Kč
Žebětín	170,-Kč	160,-Kč	113,-kč	105,-Kč
Židenice	180,-Kč	170,-Kč	125,-Kč	120,-Kč
Průměrná plocha	35m ²	50m ²	80m ²	100m ²

Uvedená cena vychází z realizovaných zakázek za období 2016 - 2017.

Cena je průměrná a to za 1 m² bez služeb a bez ohledu na typ stavy (panel/cihla), což na výši nájmu nemá významný vliv.

U jednotlivých lokalit je zohledněna aktuální poptávka.