Výpis obdrží :

Návrh na usnesení ZMČ BS

datum:	zastupitelstvo:	bod:
14.4.2004	**9.**	**10.**

K bodu 10 - Metodika pronajímání bytů

Po projednání v bytové komisi a RMČ BS je ZMČ BS předložen návrh upravené „Metodiky pronajímání bytů v MČ Brno-střed".

Usnesení **309..... Metodika pronajímání bytů v MČ Brno-střed**

ZMČ BS na svém 9. zasedání, konaném dne 14.4.2004, projednalo návrh Metodiky pronajímání bytů v MČ Brno-střed a

souhlasí
s návrhem „Metodiky pronajímání bytů v MČ Brno – střed";

ukládá
1. místostarostce předložit návrh „Metodiky pronajímání bytů v MČ Brno-střed" k projednání Radě města Brna.

Hlasování:

Vypracoval: Ing.Stehlíková
Přílohy : 3 listy

Předkládá: Ing.Stehlíková
Dne : 1.4.2004

METODIKA PRONAJÍMÁNÍ BYTŮ V MČ BRNO-STŘED

Metodika pronajímání bytů upravuje pravidla pronajímání bytů v bytovém fondu svěřeném městské části Brno-střed v souladu s vyhláškou města Brna č. 4/1996. Uvolněné byty, které nejsou potřebné jako byty náhradní, se pronajímají řádně registrovaným žadatelům o byt schváleným Radou městské části Brno-střed. Výběr těchto žadatelů se provádí formou výběrového řízení při splnění předepsaných podmínek.

1) Identifikační údaje o uvolněném bytu - doloží BK:

* situační popis (adresa domu, podlaží)
* klasifikační popis:
  * kategorie
  * místnosti uvnitř bytu - určení, výměry, vybavení
  * místnosti mimo byt - určení, výměry, vybavení
  * existence výtahu apod.
* stavebně-technický stav domu - stručná charakteristika
* stavebně-technický stav bytu, výčet a charakteristika závad
* další doklady podle stavebně-technického stavu bytu:

a) byty se stavebně-technickými závadami bránícími užívání:

*doložit odborné posouzení, které stanoví:

* náklady na odstranění závad
* legislativní podmínky rekonstrukce: ohlášení SÚ, stavební povolení, žádné podmínky
* nároky na zhotovitele oprav
* potřebnost revizí apod.
* možnosti případné modernizace u nekomfortních bytů

* případné pohledávky

b) byty bez stavebně-technických závad:

* náklady na regulované nájemné
* náklady na služby podle m^2
* případné pohledávky
* možnosti případné modernizace u nekomfortních bytů

2) Kategorizace žádostí o byt - vede BT:

<u>žadatelem je pronajímatel</u>

a) bytové náhrady z havarijních bytů v rámci BF MČ

* řeší přímo bytový odbor v souladu s nařízením stavebního úřadu, RMČ bere na vědomí

b) výpomoc s bytovými náhradami v domech a bytech soukromých vlastníků dle zák. č. 102/1992 Sb. - individuální posouzení i způsob řešení

* navrhuje porada vedení, schvaluje RMČ

<u>žadatelem je budoucí nájemce</u>

c) žadatelé o směnu bytu s odevzdáním dosavadního bytu - individuální posouzení i způsob řešení

* navrhuje bytový odbor, posuzuje bytová komise, schvaluje RMČ

d) žádosti obecné s opravami vlastním nákladem - výběrová řízení

* navrhuje bytový odbor, posuzuje bytová komise, schvaluje RMČ

e) žádosti obecné - ekonomický nájem - výběrová řízení

* navrhuje bytový odbor, posuzuje bytová komise, schvaluje RMČ

f) sociální žadatelé - klienti zařazení pro přechodný pobyt

* zařazení do pořadníku navrhuje pololetně OSP ÚMČ z řad svých klientů nebo osob ubytovaných v zařízeních pro přechodný pobyt přednostně s trvalým bydlištěm v MČ Brno-střed, posuzuje komise sociální a zdravotní, schvaluje RMČ
* pronájem vhodného bytu dle možností navrhuje bytový odbor, popř. porada vedení, schvaluje RMČ
* pokud žadatel 3x odmítne bez vážného důvodu nabídnutý byt, bude z pořadníku vyřazen
* „nouzové případy" řeší operativně BT, OSP-ÚMČ, vedení - schvaluje RMČ

3) Hodnocení žádostí o byt 2d - 2e

a) základní hodnocení žádostí o byt 2d - 2e - provede BT:

* trvalé bydliště:
  * v Brně ..... 2b.
  * mimo Brno ..... 0b.
* příjmy žadatele:
  * zaměstnání, podnikání, ... 20b.
  * důchod, péče o dítě do 7 let (samoživitel-ka) ..... 10b.
  * podpora ..... 0b.
* přítomnost dětí v rodině:
  * uchazeč s dětmi ..... 1b.
  * pouze dospělí ..... 0b.
* preferenční hodnocení (počet výběrů na předních místech)
  * za každé přední umístění ve výběru ..... 1b.
  * maximálně ..... 3b.
* sankční hodnocení
  * za každé odmítnutí nabídky po úspěšném výběru z výběrového řízení ..... -3b

1 – 3 míst

b) do tabulky se bude dokladovat:

identifikace bytu: adresa, patro, č. dveří, byt -+-, kat., plochy kuchyně a pokojů, OVN, prodej domu nebo bytu

identifikace žadatele (finanční prostředky - splnil, nesplnil - v tabulce oddělit)

jméno a příjmení žadatele
bydliště
žádost od roku
zdroj příjmů
počet členů rodiny žadatele, kteří se budou do bytu stěhovat / z toho dětí do 18 let
doložené finační prostředky
kolikrát žádal
body

c) hodnotící kritéria (další údaje ze spisu žadatelů - upřesňuje BT na zasedání BYTKOM):

* základní hodnocení žádosti - ad 3a)
* další údaje z tabulky - ad 3b)
* stávající bytové poměry
* doporučení OSP ÚMČ-BS, OSP MMB
* lékařské doporučení

* zaměstnání

4) Doklady k žádosti o byt - dokládají se při každoroční aktualizaci žádosti o byt - eviduje BT

* doklady o příjmech - varianty:
  * potvrzení zaměstnavatele za uplynulý rok
  * kopie daňového přiznání za uplynulý rok
  * doklad MSSZ za uplynulý rok
* zdravotní doklad, je-li důvodem žádosti zdravotní stav
* čestné prohlášení o neexistenci neplněných závazků vůči MČ
* souhlas žadatele s provedením namátkové kontroly bytových podmínek deklarovaných v žádosti o byt

5) Zadávací podmínky výběrových řízení - uvede bytový odbor.

a) identifikační údaje k bytu - viz ad 1)

b) podmínky pronájmu bytu na opravu vlastním nákladem nájemce:
* odstranění stavebně-technických závad vlastním nákladem legisl. řádným a odborně vyhovujícím způsobem
* doložení finančních zdrojů na realizaci oprav:
  * výpis z účtu žadatele
  * výpis ze stavebního spoření na cílovou částku potřebnou k rekonstrukci či opravě bytu
  * výpis ze životní pojistky uzavřené na jméno, příjmení a RČ žadatele
  * výpis z penzijního fondu uzavřeného na jméno, příjmení a RČ žadatele
  * výpis z vlastnictví cenných papírů, podílových fondů na jméno, příjmení a RČ žadatele
* návratnost vkladu nájemce bude provedena formou časově omezené slevy nájemného s vyčíslením
* doba nájmu se stanoveným nájemným do doby návratnosti vkladu nájemce s nárokem na prodloužení nájmu za obvyklé nájemné při plnění podmínek nájemní smlouvy
* nájemné se stanoví ve výši 2,5 násobku regulovaného nájemného dle původní kategorie bytu
* návratnost se stanoví ve výši 1,5 násobku regulovaného nájemného dle původní kategorie bytu
* průběžná platba nájemného během doby návratnosti se stanoví za regulované nájemné dle původní kategorie bytu
* po lhůtě návratnosti se stanoví nájemné ve výši 1,0 násobku regulovaného nájemného dle skutečné kategorie bytu *(nebude-li obecně závazným předpisem stanoveno jinak)*
* doba pronájmu k provedení oprav bez práva byt užívat k bydlení
  * u oprav nevyžadujících stavební povolení zpravidla 3 měsíce
  * u rekonstrukcí vyžadujících stavební povolení zpravidla 6 měsíců
* převzetí případných pohledávek
* doba nájmu se stanoví na dobu určitou - zpravidla na 2 roky, s možností uzavření další nájemní smlouvy při plnění podmínek nájemní smlouvy

c) podmínky pronájmu bytu za ekonomický nájem:
* doložení stálých příjmů žadatele pro úhradu nákladů na bydlení
* nájemné se stanoví zpravidla ve výši 2,5 násobku regulovaného nájemného *(nebude-li obecně závazným předpisem stanoveno jinak)*.
* doba nájmu se stanoví na dobu určitou - zpravidla na 2 roky, s možností uzavření další nájemní smlouvy při plnění podmínek nájemní smlouvy

6) Hodnocení žádostí o pronájem bytu při výběrových řízeních:

* selekce neoprávněných žádostí - provede BT

* vyhodnocení žádostí a sestavení tabulky dle bodového hodnocení žadatelů - ad 3a,b) - provede BT
* posouzení žádostí dle hodnotících kritérií - ad 3c) - provede BYTKOM
* sestavení pořadí výběru - provede BYTKOM
* RMČ schválí pronájem

7) Úprava nájmu při prodeji domu

* Po schválení podmínek kupní smlouvy v ZMB prověří BT všechny nájemní smlouvy v domě a tam, kde je uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou a jsou plněny podmínky nájemní smlouvy
  * BT předloží RMČ návrh na uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou
  * RMČ schválí pronájem na dobu neurčitou
  * BT vyzve nájemce k uzavření smlouvy na dobu neurčitou

8) Směny bytů v rámci BF MČ - eviduje BT:

* BT vede seznam zájemců o směnu bytu s prověřenou nájemní smlouvou, případně dokladem o výlučném vlastnictví
* zveřejňuje se souhlasem žadatele o směnu a aktualizuje platný seznam na úřední desce a na internetu

9) Směny bytů z iniciativy žadatelů, přechody nájmů

V celém rozsahu se řídí Zákonem 40/1964 Sb. Občanský zákoník - provádí BT

Vysvětlivky:

BF	-	bytový fond
BK	-	bytová kancelář
BM	-	Brno-město
BT	-	bytový odbor
BYTKOM		bytová komise
MČ	-	městská část
MMB	-	magistrát města Brna
OSP	-	odbor sociální péče
RČ	-	rodné číslo
RMČ	-	rada města Brna
SÚ	-	stavební úřad
ÚD	-	úřední deska
ÚMČ	-	úřad městské části
ÚP	-	úřad práce

METODIKA UKONČENÍ NÁJMU DOHODOU A UZAVŘENÍ NOVÉ NÁJEMNÍ SMLOUVY BYTY BUDOVANÉ SE STÁTNÍ DOTACÍ A FINANČNÍ SPOLUÚČASTÍ NÁJEMNÍKŮ

(Milady Horákové 40, Francouzská 56/58)

Ukončení nájmu:

Z nájemní smlouvy plyne vyrovnání „neodbydleného" nájemného - jak výše tak termín vyplacení

Možnost vypořádání „nadstandardního" vybavení bytu

* nadstandardní vybavení zajišťované na přání nájemníků v průběhu výstavby
  * pořizovací cena by měla být zjistitelná ve fakturaci a vyrovnání s nájemníky z vyúčtování stavby
  * opotřebení (běžné) by se mělo řídit odpisovými pravidly pro stavbu
  * poškození - ?
* nadstandardní vybavení pořízené nájemcem dodatečně - předměty zabudované, pevně spojené se stavbou (podlahy, kuchyňské linky „na míru", vybavení koupelen, předsíní, žaluzie, rolety)
  * pořizovací cenu je nutno doložit
    * účty nebo fakturami
    * odhadem soudního znalce (hradí nájemce)
  * opotřebení běžné - odpisová pravidla dle tabulek pro jednotlivé předměty
  * poškozené - nájemce je povinen je odstranit a „stopy" zapravit na vlastní náklady

Zůstatkovou cenu nadstandardního vybavení bytu pronajímatel vyplatí ve lhůtě třiceti dnů od vyklizení bytu. O fyzickém předání bytu nájemcem pronajímateli je nutno pořídit protokol s podpisy obou stran s vyjádřením ke stavu předávaného bytu i vybavení bytu.

Nový pronájem bytu:

* Na vývěsku je nutno uvést částku, kterou je nájemce povinen uhradit i její rozepsání na zálohu na nájemném a na úhradu nadstandardního vybavení bytu a podmínky nájmu bytu (stanovení výše nájemného).
* Výběrové řízení se bude řídit pravidly pro výběrová řízení na opravu bytu vlastním nákladem.

Uzavření nové nájemní smlouvy:

* Nájemce je povinen uhradit ?před podpisem nájemní smlouvy? částku odpovídající výši nájemného neodbydleného předchozím nájemcem a zůstatkové ceny nadstandardního vybavení bytu
* výše nájemného neodbydleného předchozím nájemcem se stává opět zálohou na nájemném pro nového nájemce
* nájemné se stanoví dle platných předpisů pro stanovení výše nájmu v bytech, na financování jejichž výstavby se podílely veřejné prostředky. Vyúčtování se bude nájemci předkládat každoročně s vyúčtováním záloh za služby.

Přechody nájmu:

* Přechody nájmu se řídí platnou legislativou (nyní par. 706 - 709 zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění).