

Rada města Brna

ZM7/ 4335

Z7/41. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 04.09.2018

Název:

Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna – zrušení omezující podmínky neexistence smlouvy na dobu neurčitou

Obsah:

- důvodová zpráva (str. 2)
- upravené znění Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna str. 1, 2 (str.3-4)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

1) s c h v a l u j e

úpravu textu Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (v článku 2), spočívající ve vypuštění textu: „anebo není nájemcem bytu na dobu neurčitou“.

2) s c h v a l u j e

upravené znění Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, která tvoří přílohu č. ... tohoto usnesení.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/182 konané dne 28.08.2018 a doporučila ke schválení.

Zpracoval:
Bytový odbor MMB

Překládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva

Na členy Rady města Brna se v průběhu srpna 2018 obrátili občané s podnětem na zrušení podmínky dokládat při žádosti o pronájem městského bytu neexistenci smlouvy na dobu neurčitou, neboť ji považují za diskriminační. Tato podmínka totiž brání, byť jen v zapsání do seznamu uchazečů o nájem v městském bytě, všem, kteří mají aktuálně platnou nájemní smlouvu na dobu neurčitou v jiném bytě pronajímaném za vysoké komerční ceny. Přitom za stávající legislativní situace již není existence smlouvy nájemní na dobu neurčitou žádnou významnou výhodou (ochranou nájemce proti rozvázání smlouvy) oproti smlouvě na dobu určitou.

V článku 2 části A platných a účinných Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna se uvádí:

- 1) Městská část do seznamu žadatelů o běžný obecní byt zapíše žadatele, který
- 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.**

V článku 2 části B platných a účinných Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna se uvádí:

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

Vzhledem k tomu, že podmínka „nemít nájem na dobu neurčitou“ již ztratila z důvodu změn v legislativě svůj původní smysl a dnes již pouze administrativně (bezdůvodně) omezuje určitou skupinu občanů s tímto typem nájemních smluv v možnosti žádat si řádně o nájem v městských bytech, navrhuje se RMB, aby doporučila schválit úpravu textu Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna (v článku 2), spočívající ve vypuštění textu: „anebo není nájemcem bytu na dobu neurčitou a aby doporučila schválit upravené znění Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.

Stanoviska dotčených orgánů:

Materiál nebyl z důvodu časové tísně projednaný v žádné Komisi RMB.

Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/182 konané dne 28.08.2018.

Schváleno jednomyslně 7 členy.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Mírázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janiček	Bc. Kolářný	JUDr. Rustáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
---	pro	nepř.	pro	pro	pro	pro	pro	nepř.	---	pro

Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/29. zasedání konaném dne 20.6.2017 schválilo tato Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna.

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 přístupné. 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,
- 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, 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