

V. zasedání Zastupitelstva m. č. Brno-Vinohrady
konané dne 11.09.2023

K bodu: 4

Název:

**Návrh pravidel pro pronájem bytů v majetku statutárního města Brna
svěřených MČ Brno-Vinohrady**

Obsah:

Aktualizace pravidel pro pronájem bytů v majetku statutárního města Brna svěřených MČ Brno-Vinohrady
viz. příloha.

Návrh usnesení:

ZMČ Brno-Vinohrady

Schvaluje

- návrh Pravidel pro pronájem bytů v majetku statutárního města Brna svěřených MČ Brno – Vinohrady

Pověřuje:

Ing. Jiřího Pustinu, místostarostu MČ Brno-Vinohrady
zajistit zveřejnění pravidel na web stránkách
T: 29.09.2023

Stanovisko RMČ Brno-Vinohrady:

RMČ Brno-Vinohrady doporučuje ZMČ Brno-Vinohrady schválit návrh Pravidel pro pronájem bytů v majetku statutárního města Brna svěřených MČ Brno-Vinohrady.

Zpracoval:
Ing. Jiří Pustina

Předkládá:
Rada m. č. Brno-Vinohrady

Pravidla pro pronájem bytů v MČ Brno-Vinohrady

1. Preambule

- 1.1. Zastupitelstvo města Brna na svém Z7/29 konaném dne 20.6.2017 schválilo Pravidla pronájmu bytů v majetku statutárního města Brna. Úpravy textu byly schváleny na zasedání Z7/41 dne 4.9.2018, Z8/18 dne 16.6.2020, Z8/21 dne 10.11.2020, Z8/23 dne 19.1.2021 a Z8/25 dne 23.3.2021.
- 1.2. V souladu s pravidly SMB a v návaznosti na jejich poslední změny schválilo Zastupitelstvo MČ Brno-Vinohrady dne tato Pravidla pro pronájem bytů v majetku statutárního města Brna svěřených Statutem města Brna městské části Brno-Vinohrady, kterými se řídí pronajímání bytů v domech v majetku statutárního města Brna svěřených Statutem města Brna městské části Brno-Vinohrady.
- 1.3. Smyslem těchto pravidel je hospodárné využívání svěřeného bytového fondu, jeho efektivní údržba. Cílem je podpora ucelených rodin se zachováním sociálního aspektu.

2. Typy bytů

- 2.1. V městské části Brno Vinohrady jsou následující typy bytů:
 - Standardní nájemní byty
 - Byty v domech zvláštního určení (Domy s pečovatelskou službou)
 - Byty v domě pro zdravotně a tělesně postižené
 - Byty, u kterých Město Brno rozhodlo, že se jedná o sociální byty
- 2.2. Standardní byty jsou v následujících bytových domech:
 - Bzenecká 13, 15, 17
 - Mikulovská 4, 6, 8
 - Mutěnická 15, 17, 19, 21
 - Pálavské náměstí 6, 7, 8, 9
 - Prušánecká 11, 13, 15, 17
 - Valtická 15, 17
 - Vlčnovská 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
- 2.3. Byty v domech zvláštního určení jsou v domech
 - Bzenecká 19
 - Bzenecká 21
 - Pálavské náměstí 1
 - Pálavské náměstí 2
- 2.4. Byty v domě pro zdravotně a tělesně postižené jsou v domě
 - Mikulovská 9
- 2.5. Byty, u kterých Město Brno stanovilo, že se jedná o byt sociální jsou v následujících domech
 - Prušánecká 11 – byt č.2
 - Mikulovská 4 – byt č. 24
 - Bzenecká 13 – byt č. 41
- 2.6. Dispozice standardních bytů je
 - 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1

- 2.7. Byty v domech zvláštního určení, v domě pro zdravotně a tělesně postižené přiděluje Magistrát města Brna, který svým rozhodnutím stanovuje, komu bude uvolněný byt přidělen. Stejně tak Magistrát města Brna rozhoduje o tom, komu má být v případě jeho uvolnění přidělen sociální byt.
- 2.8. Standardní byty přiděluje na základě žádosti uchazeče po projednání v bytové komisi Rada městské části Brno–Vinohrady. Standardní byty, které pronajímá Městská část Brno-Vinohrady nemají charakter sociálních či jinak pro nájemce zvýhodněných bytů. V těchto bytech je uplatňováno ekonomické nájemné, jehož výše umožní pronajímateli zajištění dostatečné výše finančních zdrojů potřebných pro efektivní údržbu bytů a bytových domů, jejich modernizaci a potřebný rozvoj.
- 2.9. Městská část i přes tuto skutečnost chce zachovat určitý sociální podtext přidělování bytů. Proto jsou žadatelům přidělovány body za stanovené životní situace. Bodová hodnota jednotlivých životních situací právě tento sociální podtext zohledňuje. Na základě přidělených bodů se stanovuje pořadí žadatelů. Městská část vědoma si povinností řádného hospodáře při pronajímání bytů hodlá předem bránit možným problémům žadatelů s úhradou nájemného a služeb spojených s užíváním bytů, a proto v odstavci 3.4. těchto pravidel stanovuje minimální příjmy, které musí žadatel o nájem bytu splnit, aby byl do pořadí zařazen.

3. Žádost o přidělení standardního obecního bytu

- 3.1. Žádost o standardní obecní byt se podává městské části města Brna, kterou si žadatel zvolí. Žadatel může podat žádost na více městských částí města Brna.
- 3.2. Žadatel ve své žádosti uvede, o jak velký byt žádá. Současně uvede i druhou (náhradní) velikost požadovaného bytu.
- 3.3. Orgán městské části příslušný k rozhodování o pronájmu bytu posoudí žádost o standardní obecní byt, zda žadatel splňuje tyto podmínky pro pronájem bytu:
- je zletilý
 - žadatel ani jeho manžel(ka)/registrovaný partner v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, ani není v jejich prospěch zřízeno věčné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokáží, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat
 - není nájemcem bytu (to neplatí, pokud prokáže, že vzhledem k finanční a sociální situaci, věku, zdravotnímu stavu žadatele, případně člena jeho domácnosti je nevyhovující). Je-li nájemcem takového bytu v majetku města Brna, může žádat o jiný byt za podmínky uvolnění bytu stávajícího. V případě nájemce sociálního bytu je nezbytné doporučení Odboru sociální péče Magistrátu města Brna (dále jen „OSP MMB“)
 - je-li žadatel a jeho manžel(ka)/registrovaný partner cizím státním příslušníkem, musí mít na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky.
- 3.4. Žadatel o pronájem bytu musí před podpisem nájemní smlouvy prokázat, že jeho čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před podáním žádosti o byt byl průměrně minimálně ve výši 0,4násobku průměrné hrubé měsíční mzdy.
- Pokud budou s žadatelem užívat nájemní byt další osoby, doloží žadatel, že průměrný čistý měsíční příjem jeho domácnosti v období 12 kalendářních měsíců před podáním žádosti byl nejméně:
- 0,7násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy
 - 0,8násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy
 - 0,9násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy
 - 1,0násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 5 členy

- 1,1násobek průměrné hrubé měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 6 a více členy
- 3.5. Žadatel, proti kterému je vedena exekuce nebo je v úpadku, nemůže být do pořadníku na přidělení bytu zařazen.
- 3.6. Žadatel je povinen písemně na bytový odbor ÚMČ Brno-Vinohrady oznámit každoročně v termínu do 30. listopadu, zda na své žádosti nadále trvá (v roce podání žadatel oznámení nepodává).
- 3.7. Pokud žádost o prodloužení nebude doručena do 30.11. na podatelnu ÚMČ Brno-Vinohrady, bude žadatel k 31.12. stejného roku z evidence vyřazen. Na pozdější datum doručení nebude brán zřetel.
- 3.8. Vyřazení ze seznamu žadatelů o byt v MČ Brno-Vinohrady bude žadateli o byt oznámeno formou doručení do vlastních rukou, případně prostřednictvím datové schránky žadatele.
- 3.9. Žadatel musí kromě podmínek stanovených v těchto pravidlech splňovat i podmínky žádosti o přidělení bytu dle pravidel pronájmu bytů v domech ve vlastnictví Statutárního města Brna.

4. Doklady nutné k žádosti o přidělení obecního bytu

- 4.1. Žádost o pronájem obecního bytu může žadatel podat v písemné nebo elektronické podobě na schváleném formuláři „Žádost o pronájem bytu v MČ Brno-Vinohrady“. Elektronickou podobou se rozumí podání v PDF formátu vč. naskenovaných povinných příloh, datovou schránkou nebo emailem se zaručeným elektronickým podpisem.
- 4.2. Žadatel o pronájem obecního bytu v MČ Brno-Vinohrady je povinen k žádosti doložit tyto doklady:
 - Doklady opravňující užívání bytu na současném bydlišti (nájemní smlouvy, evidenční list)
 - Čestné prohlášení nájemce či majitele bytu, že žadatel v bytě bydlí (např. podnájem u rodičů)
 - Výše čistých příjmů žadatele za předchozích 12 měsíců před podáním žádosti
 - Potvrzení o bezdlužnosti vůči DPMB, a.s.
 - Potvrzení o bezdlužnosti vůči Městu Brnu a Městské části Brno-Vinohrady, a to včetně úhrady místního poplatku za komunální odpad za poslední období. Žadatel s trvalým pobytem mimo město Brno doloží rovněž takové potvrzení o bezdlužnosti vystavené obcí v České republice, kde má trvalý pobyt. Doklad o úhradě místního poplatku za komunální odpad se nevyžaduje za období, kdy ještě neuplynula lhůta pro placení tohoto poplatku
 - Fotokopie evidence práv pro osobu z katastru nemovitostí žadatele + spolužadatele ne starší než 90 dnů
 - Fotokopie výpisu z centrální evidence exekucí ne starší než 90 dnů
 - Fotokopie rodných listů dětí (dítě v péči žadatele)
 - Fotokopii rozhodnutí o přiznání důchodu (invalidní, starobní apod.)
 - Fotokopii oddacího listu
 - U rozvedených manželů – kopie o rozsudku o rozvodu, případně dohodu o majetkoprávním vypořádání po rozvodu manželů
 - Čestné prohlášení majitele bytu, že u něj žadatel bydlí
 - Povolení k trvalému pobytu u cizince
- 4.3. K nahlédnutí žadatel předloží:
 - Platný občanský průkaz žadatele + spolužadatele
 - Platný cestovní pas u cizince
- 4.4. Žadatel o pronájem dále doloží vyplněný „Výslovný souhlas se zpracováním, shromažďováním a uchováváním osobních a citlivých údajů“.

- 4.5. Žadatel, který je v úpadku, který je řešen oddlužením, je považován za bezdlužného, pokud plní podmínky dané splátkovým kalendářem či procesem oddlužení. Potvrzení o řádném plnění je povinen doložit jako přílohu žádosti o pronájem obecního bytu.
- 4.6. Žádost o pronájem obecního bytu bude zaregistrovaná do 30ti kalendářních dnů po řádném doložení všech požadovaných dokladů.
- 4.7. Doklady přikládané k žádosti o přidělení bytu dle bodu 4.2. je na základě výzvy pronajímatele bytu žadatel povinen předat v pronajímatelem stanoveném termínu v aktualizované podobě, aby mohlo být případné přidělení uvolněného bytu projednáno v bytové komisi následně Radě MČ Brno – Vinohrady.

5. Bodový systém pro výběr žadatelů dle žádosti o byt

- 5.1. Pro stanovení pořadníku žadatelů o pronájem bytu se jednotlivé životní situace žadatelů hodnotí následujícím bodovým hodnocením.
- 5.2. Bodové hodnoty životních situací
 - 5.2.1. Délka podání žádosti za každý celý rok ode dne podání žádosti (max 10 bodů) 1 bod
 - 5.2.2. Žadatel žádá s manželem/manželkou nebo registrovaným partnerem/partnerkou 3 body
 - 5.2.3. Žadatel žádá s manželkou/manželem a nezletilým dítětem/děťmi nebo registrovaným partnerem/partnerkou a nezletilým dítětem/děťmi 5 bodů
 - 5.2.4. Žadatel žádá s nezletilým dítětem/děťmi (jedná se například o žadatele, kterému byly děti svěřeny pravomocným rozsudkem soudu, který má pravomocným rozsudkem soudu stanovenou střídavou péči o dítě/děti, který je osamělý rodič a má stejné trvalé bydliště jako nezletilé dítě/děti 4 body
 - 5.2.5. Žadatel se zaváže ukončit ke dni podpisu nájemní smlouvy stávající dohodu o nájmu obecního bytu v městské části Brno-Vinohrady, a to pouze bytu většího než, který žadatel žádá a tento závazek následně splní 5 bodů
 - 5.2.6. Žadatel či osoba, která s ním bude společně užívat byt je držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P nebo pobírá invalidní důchod (1. a 2.stupeň) 1 bod
 - 5.2.7. Žadatel či osoba, která s ním bude společně užívat, pobírá invalidní důchod (3.stupeň) 2 body
- 5.3. V případě, že v domácnosti žije více osob, které jsou držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P, započtou se body dle bodu 0. nebo 0. pouze jedné z osob. Pokud jedna z osob pobírá invalidní důchod 2. stupně a druhá invalidní důchod 3. stupně, započte se bodová hodnota vyššího stupně pobíraného invalidního důchodu.
- 5.4. Jednotlivé životní situace, které jsou předmětem bodového hodnocení dle bodu 5.2.1., musí žadatel doložit.
- 5.5. Bodové hodnocení za jednotlivé životní situace uvedené se sčítá v bodech **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů..** až 0. nebo 0.
- 5.6. O přidělení bodů rozhoduje po projednání v bytové komisi Rada Městské části Brno–Vinohrady.
- 5.7. Aktualizace bodů za další období (rok) se provádí vždy 1x ročně, a to vždy k 31.01. následujícího roku. Aktualizace bodů se projeví v pořadníku, který po projednání v bytové komisi schvaluje Rada Městské části Brno – Vinohrady.

6. Způsob výběru žadatelů o pronájem bytů

- 6.1. Přidělování bytů se řídí dle velikosti bytu a počtem osob nahlášených v žádosti o byt, případně které žadatel doplní v žádosti o byt doplní.
- byt 1+1, 1+KK 1 osoba a více
 - byt 2+1, 2+KK 2 osoby a více
 - byt 3+1, 3+KK 3 osoby a více
 - byt 4+1 4 osoby a více
 - byt 5+1 4 až 5 osob a více
- 6.2. Při výběru žadatelů o uvolněný byt se vychází z bodového hodnocení žadatele, který je uveden v pořadníku dle bodu 5.6. V případě rovnosti bodového hodnocení více uchazečů o stejný byt při zohlednění pravidla dle bodu 6.1. rozhoduje okamžik podání žádosti o příslušný typ bytu.
- 6.3. Odmítnutí přiděleného bytu bez udání relevantního důvodu je důvodem pro vyškrtnutí žadatele z pořadníku.
- 6.4. O konečném přidělení bytu nebo vyloučení žadatele z pořadníku rozhoduje po projednání v bytové komisi Rada MČ Brno Vinohrady.

7. Nájemní smlouva

- 7.1. Před uzavřením nájemní smlouvy musí uchazeč prokázat skutečnosti uvedené v bodě 3.4. těchto pravidel. Současně musí prokázat, že proti němu není vedena exekuce a není v úpadku, jak se uvádí v bodě 3.5. těchto pravidel. Nedoložení těchto údajů včetně minimálních příjmů je důvodem k neuzavření nájemní smlouvy a vyřazení z pořadníku.
- 7.2. Nájemní smlouva na pronájem bytu se mezi pronajímatelem a nájemcem uzavírá písemnou formou.
- 7.3. Nájemní smlouva obsahuje tyto základní náležitosti:
- Smluvní strany
 - Předmět nájmu
 - Doba nájmu
 - Práva a povinnosti smluvních stran
 - Údaje o placení nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu
 - Zánik nájmu a závěrečná ustanovení
- 7.4. Podmínkou uzavření nájemní smlouvy na pronájem bytu je úhrada prvního nájemného včetně nákladů na služby spojené s užíváním bytu na první měsíc a jistoty (viz článek 10.1 a 10.4).
- 7.5. Nájemní smlouvu lze měnit, upravovat a doplňovat výhradně vzestupně číslovanými dodatky.
- 7.6. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele pronajatý byt podnajímt.
- 7.7. Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně oznámit jakékoli změny v počtu osob, které byt obývají.
- 7.8. Nájemce je povinen se o pronajatý byt starat s péčí řádného hospodáře, byt bez souhlasu pronajímatele nesmí využívat k jiným účelům než k bydlení.

8. Doba nájmu

- 8.1. Doba nájmu se u nové smlouvy uzavírá na dobu 12 měsíců ode dne účinnosti nájemní smlouvy.
- 8.2. V případě, že strany nájemce nedochází k prodloužení v platbách nájemného a úhradě služeb spojených s užíváním bytu a ze strany nájemce nebyla jinak porušována nájemní smlouva, lze na základě písemné žádosti nájemce nájemní smlouvu prodloužit.

8.3. Prodloužení nájemní smlouvy je možné o:

- 36 měsíců (v případě, že v končícím 12-ti měsíčním období nedocházelo k prodlení v platbách nájemného a úhradě služeb spojených s užíváním bytu a ze strany nájemce nebyla jinak porušována nájemní smlouva)
- 120 měsíců (v případě, že v končícím 36-ti měsíčním období nedocházelo k prodlení v platbách nájemného a úhradě služeb spojených s užíváním bytu a ze strany nájemce nebyla jinak porušována nájemní smlouva).

8.4. O prodloužení nájemní smlouvy si musí nájemce pronajímatele vždy nejméně 3 měsíce před vypršením termínu písemně požádat.

8.5. V případě, že nájemce pronajímatele před vypršením termínu nájemní smlouvy ve stanoveném termínu nepožádá, má se za to, že nájemce nemá zájem na prodloužení nájemní smlouvy a nájemní vztah bude ke dni vypršení nájemní smlouvy ukončen.

9. Výše nájemného

9.1. U standardních bytů je nájemné stanoveno jako ekonomické nájemné ve výši 109,02 Kč/m2/měsíc u bytů před rekonstrukcí a ve výši 122,05 Kč/m2/měsíc u bytů po rekonstrukci. Částky jsou platné ke dni schválení těchto pravidel.

9.2. U bytů v domech zvláštního určení (DPS), domě pro zdravotně a tělesně postižené a u vyjmenovaných sociálních bytů se uplatňuje regulované nájemné, ve výši 85,00 Kč/m2/měsíc. Výše nájemného je platná v době schválení těchto pravidel.

9.3. Nájemné se každoročně k 1.7. příslušného roku upravuje podle míry inflace za předchozí rok dle ročenky ČSÚ. V případě záporné míry inflace se nájemné neupravuje.

9.4. Současně s nájemným je nájemce povinen hradit zálohy na služby související s užíváním bytu.

9.5. Pronajímatel má právo zálohy na poskytované služby související s užíváním bytu jednostranně upravit.

9.6. Měsíční nájemné a úhrada nákladů spojených s užíváním bytu je splatná k poslednímu dni v měsíci za příslušný měsíc.

10. Jistota

10.1. Nájemce poskytne pronajímateli jistotu ve výši 3 měsíčních splátek nájemného dle sazby v pronajímaném bytě.

10.2. Jistota bude na účet pronajímatele připsána před podpisem nájemní smlouvy.

10.3. V případě, že jistota nebude ve stanovené výši připsána na účet pronajímatele v termínu dle bodu 10.2., pronajímatel s nájemcem nájemní smlouvu neuzavře.

10.4. Jistota bude pronajímatelem vedena na zvláštním účtu.

10.5. Jistota na účtu pronajímatele bude uložena po celou dobu nájemního vztahu.

10.6. V případě prodloužení smlouvy o pronájmu bytu na další období bude výše jistoty upravena tak, aby odpovídala výši 3 měsíčních splátek nájemného dle sazby bytu platné v okamžiku obnovení smlouvy na další období.

10.7. Jistota v nové výši bude na účet pronajímatele připsána nejpozději v den podpisu dodatku nájemní smlouvy nájemcem.

- 10.8. V případě, že jistota v nové výši nebude připsána na účet pronajímatele v termínu dle bodu 10.6. má se za to, že nájemce ztratil zájem o prodloužení nájmu bytu. Důsledkem je ukončení nájmu v termínu stanoveném předchozí nájemní smlouvou či dodatkem této smlouvy.
- 10.9. V případě, že na straně nájemce dojde k výpadku v úhradě nájemného nebo plateb za služby spojené s užíváním bytu, bude nedoplatek uhrazen z této jistoty.
- 10.10. Nájemce bude pronajímatelem o využití jistoty na úhradu nedoplatku na nájemném či službách spojených s užíváním bytu pronajímatelem písemně vyrozuměn a současně bude vyzván, aby jistotu do původní výše doplnil nejpozději ve lhůtě 30 dnů od doručení této výzvy.
- 10.11. V případě nedoplnění jistoty do požadované výše ve stanoveném termínu, bude tato skutečnost považována za dluh, který bude ve smyslu ustanovení zvláštních právních předpisů vymáhán.
- 10.12. V případě ukončení nájmu bude jistota využita k úhradě všech nedoplatků ze strany nájemce. Jistota bude využita i na případné odstranění úprav provedených nájemcem v pronajmutím bytě, které nájemce provedl bez písemného souhlasu pronajímatele a při opuštění bytu je sám neodstranil.
- 10.13. Vrácení jistoty nebo její nevyužité části ze strany pronajímatele na účet nájemce proběhne do 30 dnů od vyklizení bytu nájemcem a vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Tato lhůta může být přiměřeně prodloužena v případech, kdy pronajímatel musel sám odstranit nepovolené úpravy v bytě, které nájemce neodstranil.
- 10.14. U bytů v domech zvláštního určení (DPS), domě pro zdravotně a tělesně postižené a u vyjmenovaných sociálních bytů se jistota nestanovuje.

11. Přistoupení k nájmu

- 11.1. Pronajímatel může na návrh nájemce rozšířit okruh osob, se kterými se nájemní smlouva uzavírá. Podmínkou takového kroku je, že osoby, o které se okruh nájemců rozšiřuje, jsou zletilí a jsou zapsáni v evidenčním listu po dobu nejméně 10 po sobě jdoucích let.

12. Výměny bytů

- 12.1. Nájemce nesmí provést výměnu pronajatého bytu s jinou osobou bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 12.2. Byt pronajatý dle těchto pravidel může být vyměněn jen za obecní nájemní byt v jiné městské části města Brna případně za obecní nájemní byt ve vlastnictví jiné obce.
- 12.3. K výměně bytu předloží nájemce doklady o nájemcích, parametrech bytu, za který bude byt pronajatý dle těchto pravidel směřován. Všechny údaje budou dokladovány originálem nájemní smlouvy k druhému nájemnímu bytu, který bude předmětem výměny.
- 12.4. Nový nájemce bytu v městské části Brno – Vinohrady je povinen doložit doklady o výši příjmů dle bodu 3.4. a prokázat, že není osobou uvedenou v bodě 3.5.
- 12.5. Nový nájemce předloží jako součást žádosti o výměnu bytu referenci o platební morálce vystavenou stávajícím pronajímatelem.
- 12.6. O povolení výměny bytu rozhoduje po projednání v bytové komisi Rada městské části Brno – Vinohrady.
- 12.7. Výměna bytu bude realizována formou uzavření nové nájemní smlouvy.

13. Servis bytů

- 13.1. Servis bytů zajišťuje bytová správa MČ Brno – Vinohrady prostřednictvím servisní firmy.
- 13.2. Provedení potřebných servisních zásahů se provádí prostřednictvím bytové správy, která požadavek nájemce servisní firmě předá.
- 13.3. Servisní firma následně s nájemcem dohodne termín provedení úprav. Servisní firmou dokončené práce přebírá výlučně pracovník bytové správy, který za pronajímatele zhodnotí stav a kvalitu dokončených prací a převezme potřebné doklady a revize.
- 13.4. V případě akutní havárie jsou na veřejně dostupných místech zveřejněny kontakty na servisní firmu, na kterou se nájemce obrátí přímo. Servisní firma v takovém případě provede servisní zásah v rozsahu, který zabrání dalším případným škodám. Vlastní oprava již bude probíhat v režimu běžné servisní opravy.
- 13.5. Úhrada nákladů za provedené práce se řídí zvláštními právními předpisy *), které stanovují, které práce a v jakém rozsahu si hradí nájemce sám a které práce hradí pronajímatel.
- 13.6. Pronajímatel si vyhrazuje právo stanovit lhůty, po jejichž uplynutí je možno některou ze součástí bytu vyměnit. Před jejím uplynutím této lhůty/těchto lhůt si výměnu takové součásti hradí nájemce z vlastních prostředků.

14. Úpravy v bytech

- 14.1. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele v bytech provádět žádné stavební úpravy.
- 14.2. V odůvodněných případech je úpravy možno provést na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele vydaného na žádost nájemce.
- 14.3. Úpravy jsou hrazeny bez spoluúčasti pronajímatele. Po dokončení schválených úprav budou úpravy na místě samotném překontrolovány pronajímatelem. Pronajímatel při kontrole provedených prací převezme od nájemce všechny potřebné revize a další doklady.
- 14.4. Prováděnými úpravami nesmí dojít ke zhoršení kvality pronajatého bytu.
- 14.5. V případě, že pronajímatel zjistí (např. při kontrole technického stavu bytu), že nájemce v bytě provedl úpravy bez vědomí pronajímatele a tyto úpravy zhoršují technický stav bytu, vyzve pronajímatel nájemce k jejich odstranění, pro což mu stanoví termín. Neodstranění nepovolených stavebních úprav v pronajímatelem stanoveném termínu se považuje za závažné porušení nájemní smlouvy s možným ukončením smluvního vztahu.
- 14.6. Nepovolené úpravy bytu, které zhoršují technický stav bytu je pronajímatel oprávněn odstranit s tím, že náklady na odstranění nepovolených úprav bude po nájemci, který tyto úpravy provedl, nebo jejich provedení umožnil, vymáhat.

15. Kontroly technického stavu bytu

- 15.1. Pronajímatel je oprávněn v pravidelném intervalu provést kontrolu technického stavu bytů.
- 15.2. Interval kontroly technického stavu bytů je stanoven na 1x za 2 roky.
- 15.3. Kontrolu technického stavu bytů provádí pracovníci pronajímatele. Ve výjimečných případech může pronajímatel pověřit kontrolou technického stavu bytů externí organizací.
- 15.4. O provedení kontroly technického stavu bytů musí pronajímatel s předstihem 30 dnů nájemce informovat. K informování nájemce o provedení kontroly technického stavu bytů může použít webové stránky obce, informaci vyvěšenou na vývěškách v domě, vhozením letáčku do schránek a podobně.

- 15.5. Při provedení kontrolního stavu bytů je kontrolní orgán oprávněn vstoupit do všech místností bytu a provést obhlídku.
- 15.6. Osoba, která bude za pronajímatele kontroly technického stavu bytu provádět, se nájemci prokáže potřebným oprávněním k provedení kontroly. Oprávnění bude podepsáno starostou případně věcně příslušným místostarostou městské části Brno-Vinohrady.
- 15.7. Z kontroly je na místě samotném proveden zápis, ve kterém se mimo zjištěného stavu dle jednotlivých místností uvádí i adresa kontrolovaného bytu, číslo bytu, jméno a příjmení nájemce a osoby, která se kontroly technického stavu bytu za nájemce zúčastnila.
- 15.8. V případě závažných zjištění je osoba provádějící kontrolu technického stavu bytu oprávněna si na místě samotném provést fotodokumentaci zjištěného stavu. Při pořízení fotodokumentace musí být zachována práva na ochranu osobnosti.

16. Ukončení nájmu

- 16.1. Nájem zaniká v souladu s ustanoveními zvláštního právního předpisu *) zejména:
- Dohodou o ukončení nájmu
 - Výpovědí nájmu
 - Uplynutím doby, na kterou je nájem sjednán
 - Úmrtím nájemce
- 16.2. V případě, kdy po úmrtí nájemce zůstaly v evidenčním listu zletilé osoby, postupuje se podle zvláštního právního předpisu, kdy je takové osobě poskytnuta možnost uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou v trvání 12 měsíců. V případě, že se jedná o osoby věkově splňující kritéria tohoto zvláštního právního předpisu, postupuje se podle příslušných paragrafů tohoto předpisu.
- 16.3. Nájemce odevzdá byt pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí.
- 16.4. V případě řádné výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, má pronajímatel právo požadovat, aby mu nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
- 16.5. Další podrobnosti k ukončení nájmu výpovědí vyplývají ze samostatného dokumentu schváleného RMČ.

17. Přechodná ustanovení

- 17.1. Po schválení těchto pravidel budou stávající žadatelé o pronájem bytu vyzváni k doplnění údajů o jejich životní situaci, aby bylo možno stanovit bodové hodnocení jednotlivých žadatelů podle těchto pravidel.
- 17.2. Pro doplnění žádosti bude žadatelům bytovou správou odeslán příslušný formulář a žadatelům bude stanovena lhůta 30 dnů na jeho vyplnění a vrácení zpět bytové správě.
- 17.3. V případě, že stávající žadatel své údaje ve smyslu těchto pravidel ve stanovené lhůtě nedoplní, bude po projednání v bytové komisi MČ Brno – Vinohrady orgánem městské části rozhodujícím o přidělování bodů za jednotlivé životní situace (Rada MČ Brno – Vinohrady) z pořadníku vyloučen.
- 17.4. Stejně tak budou z pořadníku vyloučeni ti žadatelé, na které se vztahuje ustanovení bodu 3.5. těchto pravidel.
- 17.5. Na základě doplněných údajů žadatelů bude provedeno nové bodové hodnocení a sestaven nový pořadník, který bude po schválení v RMČ zveřejněn.

- 17.6. Do doby schválení nových pravidel pronájmu bytů a schválení a vyvěšení nového pořadníku se pronájem standardních bytů spravovaných MČ Brno-Vinohrady pozastavuje.
- 17.7. Po schválení těchto pravidel připraví Odbor bytový a všeobecný potřebné formuláře, které zohlední skutečnosti stanovené těmito pravidly. Formuláře budou po schválení v RMČ tvořit přílohu těchto pravidel.

18. Závěrečná ustanovení

- 18.1. Tato pravidla byla schválena
- 18.2. Pravidla byla zveřejněna

*) Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů