**Statutární město Brno | Městská část Brno-Černovice**
Úřad městské části Brno-Černovice
Bytový odbor

# Pravidla pronájmu bytů v domech ve vlastnictví statutárního města Brna svěřených městské části Brno-Černovice

**Seznam zkratek**

| | |
|---|---|
| MČ | Městská část Brno-Černovice |
| RMČ | Rada městské části Brno-Černovice |
| BK RMČ | Bytová komise rady městské části Brno-Černovice |
| ÚMČ | Úřad městské části Brno-Černovice |
| BO ÚMČ | Bytový odbor úřadu městské části Brno-Černovice |
| ČSÚ | Český statistický úřad |
| OZ | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů |

**Vymezení pojmů**

**Obecní byt** — byt nacházející se v domě ve vlastnictví statutárního města Brna svěřeném MČ.

**Náhradní byt** — poskytován pouze za byt ve správě MČ, a to s přihlédnutím k okolnostem.

**Seznam žadatelů** — seznam všech žadatelů o přidělení obecního bytu, kteří splňují podmínky pro zapsání do tohoto seznamu.

**Nájemné** — výší nájemného dle těchto pravidel se rozumí cena v Kč/$m^2$/měsíc.

## I.
## Obecná ustanovení

1. Tato nová „Pravidla pronájmu bytů v domech ve vlastnictví statutárního města Brna svěřených městské části Brno-Černovice“ účinná od 19. 5. 2026 *(dále též „**tato pravidla**“)* navazují na platná „Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna“ schválená Zastupitelstvem města Brna dne 20. 6. 2017 na svém Z7/29 zasedání, ve znění pozdějších změn *(dále jen „**celoměstská pravidla**“)*.
2. V odůvodněných případech může RMČ rozhodnout o výjimce z těchto pravidel.

## II.
## Žádosti o byt

1. Žádost o běžný obecní byt se od 1. 1. 2026 podává prostřednictvím jednotného formuláře.
2. Žadatel podává žádost o přidělení obecního bytu písemně, datovou schránkou nebo elektronicky (se zaručeným elektronickým podpisem). Jednotný formulář je k dispozici na podatelně ÚMČ a v elektronické podobě také na webových stránkách MČ. Za den podání žádosti se považuje den, kdy byla žádost doručena podatelně ÚMČ.
3. Žadatel ve formuláři pravdivě vyplní všechny požadované údaje. Jejich změnu žadatel písemně, datovou schránkou nebo elektronicky (se zaručeným elektronickým podpisem) oznamuje prostřednictvím podatelny ÚMČ bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
4. BO ÚMČ posoudí žádost o běžný obecní byt, zda žadatel splňuje tyto podmínky pro pronájem bytu:
   a) je zletilý;

b) žadatel ani jeho manžel(ka) v ČR nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt, ani není v jejich prospěch zřízeno věcné právo užívání takové nemovité věci, pokud neprokážou, že je ze závažných důvodů nemohou užívat;
c) není nájemcem bytu, pokud neprokáže, že je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele nebo člena jeho domácnosti nevyhovující. Je-li nájemcem takového bytu v majetku města Brna, může žádat o jiný byt za podmínky uvolnění stávajícího bytu jen u městské části, u které má stávající byt, v případě nájemce sociálního bytu je nezbytné doporučení Odboru sociální péče Magistrátu města Brna (dále jen „OSP MMB“);
d) je-li žadatel a jeho manžel(ka) jiným státním příslušníkem, musí mít na území ČR povolen trvalý pobyt v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců na území České republiky. V případě Ukrajinských občanů, kterým byla udělena dočasná ochrana, nebo zvláštní dlouhodobý pobyt dle zákona č. 65/2022 Sb., o některých opatřeních v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaných invazí vojsk Ruské federace, ve znění pozdějších předpisů, bude aplikována výjimka dle čl. 14 celoměstských pravidel;
e) je-li žadatel v rozvodovém řízení nebo rozvodové řízení bylo ukončeno rozvodem manželství, může být zapsán v seznamu žadatelů, i když dosud nedošlo k vypořádání společného jmění k bytovému či rodinnému domu nebo bytu a řešení doporučí příslušný sociální odbor. Podmínka dle písm. b) tohoto odstavce musí být splněna před uzavřením nájemní smlouvy.

5. Žadatel každoročně nejpozději do 30. listopadu písemně, datovou schránkou nebo elektronicky (se zaručeným elektronickým podpisem), oznamuje prostřednictvím podatelny ÚMČ, zda na žádosti o přidělení obecního bytu trvá. Oznámení o trvání žádosti není nutno podávat v roce ve kterém je žádost evidována. Připadá-li konec lhůty na sobotu nebo neděli, je lhůta zachována, je-li podání učiněno nejpozději následující pracovní den. V případě podání učiněného poštou je rozhodující den předání zásilky k poštovní přepravě. Zmeškání lhůty nelze prominout.

## III.
## Seznam žadatelů

1. Seznam žadatelů o přidělení obecního bytu vede BO ÚMČ.
2. BO ÚMČ po posouzení, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem bytu, předloží žádost ke schválení o zařazení do seznamu žadatelů RMČ. Předložení a schválení bude probíhat v RMČ dle potřeby.
3. Do seznamu žadatelů o přidělení obecního bytu bude zapsán žadatel, který splňuje předpoklady stanovené těmito pravidly a celoměstskými pravidly.
4. Žadatel bude vyřazen ze seznamu žadatelů na základě rozhodnutí RMČ, z důvodu, že:
   a) žadatel nesplnil podmínky pro pronájem běžného obecního bytu;
   b) žadatel uvedl nepravdivé údaje;
   c) žadatel neposkytl dostatečnou součinnost potřebnou pro posouzení žádosti o byt. Neposkytnutím součinnosti se rozumí zejména nedodání podkladů nezbytných pro posouzení, zda žadatel splňuje podmínky pro pronájem bytu, odmítnutí sociálního šetření, je-li vyžadováno, neoznámení změny v rozhodných skutečnostech nebo nedoložení aktuálních kontaktních údajů;
   d) nastaly skutečnosti, pro která mu nemohl být pronajat byt;
   e) nepřijme bez vážných důvodů byt nebo neuzavře nájemní smlouvu, s výjimkou žadatele o byt zvláštního určení, který z vážných důvodů požádal maximálně o 1 rok o odklad řešení. Žádost o prominutí odmítnutí přiděleného bytu posoudí BK RMČ (možno odmítnout max. jedenkrát);
   f) v doposud užívaném bytě dluží na nájemném z bytu a za služby spojené s nájmem bytu, včetně příslušenství, hrubě porušuje dobré mravy nebo jinak závažným způsobem porušuje podmínky

nájemní smlouvy, s výjimkou žadatele o pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory;

g) dluží za užívání bytu v majetku města Brna, jehož nájem skončil, s výjimkou žadatele o pronájem sociálního bytu s potřebou komplexní sociální podpory;

h) neoznámí-li ve lhůtě dle čl. II. odst. 5, že na žádosti trvá;

i) nastanou-li jiné skutečnosti uvedené v těchto či celoměstských pravidlech pro které by nemohl být zapsán do seznamu žadatelů nebo je-li žadateli pronajat běžný obecní byt.

8. O vyřazení ze seznamu žadatelů vyrozumí žadatele BO ÚMČ s uvedením důvodu vyřazení na základě rozhodnutí RMČ.
9. Žadatel, který je v úpadku, jenž 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.

## IV.
## Kritéria a způsob výběru

1. Tato pravidla stanoví konkrétní kritéria pro přidělování obecních bytů ve správě MČ. Tato kritéria jsou schválena Zastupitelstvem MČ a jsou dostupná na úřední desce a webových stránkách MČ.
2. O výběru nejvhodnějšího žadatele o pronájem bytu rozhoduje RMČ na základě získaného (přiděleného) počtu bodů dle níže stanovených kritérií:

a) doba trvání žádosti

**0 bodů v roce podání žádosti**

**2 body za každý další kalendářní rok**

b) za každé dítě do 18 let žijící s žadatelem ve společné domácnosti

**1 bod (maximálně však 3 body)**

c) žadatelé jsou manželé (příp. registrovaní partneři), kteří spolu žijí ve společné domácnosti

**1 bod**

d) žadatel má pravidelný příjem z titulu zaměstnání, samostatné výdělečné činnosti, starobního či invalidního důchodu, mateřské či rodičovské dovolené, příp. je zde jiný předpoklad pro řádné placení nájemného

**1 bod**

3. Doba trvání žádosti se počítá vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku.
4. Podle dosaženého počtu bodů sestaví BO ÚMČ přehled žadatelů zapsaných v seznamu žadatelů o přidělení obecního bytu s uvedením počtu dosažených bodů. Přehled se sestavuje vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku, následně v průběhu roku, dojde-li ke změně ovlivňující bodové hodnocení žadatele (narození dítěte, uzavření manželství, rozvod apod.). Přehled se předkládá na vědomí RMČ.
5. Je-li k dispozici obecní byt, který je MČ oprávněna přidělit novému nájemci, zveřejní tuto skutečnost BO ÚMČ na úřední desce a na webových stránkách MČ, a to ve formě výzvy k podávání přihlášek žadateli zapsanými v seznamu žadatelů o přidělení obecního bytu. Výzva dle předchozí věty musí být zveřejněna nejméně po dobu 15 dnů a musí obsahovat základní podmínky nájmu bytu. Výzva k podání přihlášek je zasílána na Magistrát města Brna — bytový odbor.
6. Zveřejnění a znění výzvy dle předchozího odstavce schvaluje RMČ.
7. Žadatelé zapsaní v seznamu žadatelů mohou na základě zveřejněné výzvy a v termínu stanoveném v této výzvě podávat žádosti, a to buď písemně, datovou schránkou nebo elektronicky (se zaručeným elektronickým podpisem) prostřednictvím podatelny ÚMČ. Žádost se podává na předepsaném formuláři,

včetně všech požadovaných příloh, který je k dispozici na podatelně ÚMČ a v elektronické podobě také na webových stránkách MČ. Za den podání žádosti se považuje den, kdy byla žádost doručena podatelně ÚMČ.

8. Rozhodným okamžikem pro doložení podkladů pro bodování je termín podání žádosti o pronájem konkrétního zveřejněného obecního bytu.
9. BK RMČ z žádostí došlých dle odst. 7 tohoto článku doporučí RMČ přidělení bytu konkrétnímu žadateli (zpravidla s uvedením jednoho náhradníka). Kromě počtu získaných bodů přitom BK RMČ přihlédne též k dalším relevantním skutečnostem (adekvátní velikost bytu apod.). Při této činnosti může BK RMČ kromě písemných podkladů vycházet též z osobních pohovorů se žadateli, příp. též z místních šetření.
10. O přidělení bytu konkrétnímu žadateli (zpravidla s uvedením jednoho náhradníka) rozhoduje RMČ s přihlédnutím k doporučení BK RMČ.
11. RMČ též může na základě doporučení BK RMČ přidělit byt žadateli ze seznamu žadatelů o přidělení obecního bytu, pokud je tento žadatel nájemcem bytu svěřeného MČ, tento byt je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo k věku nebo zdravotnímu stavu žadatele nebo člena jeho domácnosti nevyhovující, a žadatel nabídne MČ jeho uvolnění. Žadatel prokáže, že splňuje podmínky pro pronájem obecního bytu dle těchto pravidel a nájemné bude sjednáno ve stejné výši, jako u nově uzavíraných nájemních smluv.

## V.
## Podmínky nájmu

1. Výše nájemného u nově uzavíraných nájemních smluv na pronájem obecního bytu žadateli o byt nesmí být nižší než ekonomické nájemné stanovené pro potřeby statutárního města Brna dle jednotlivých městských částí s mírou kapitalizace 1,7 (dle stanovení ekonomického nájemného městem Brnem) s tím, že tato částka se každoročně upravuje o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1. 7. příslušného kalendářního roku. Nájemní smlouvy musí obsahovat tuto inflační doložku v textu smlouvy.
2. Určení výše nájemného u nově uzavíraných dodatků k nájemním smlouvám na pronájem běžného obecního bytu bude na rozhodnutí pronajímatele s tím, že nesmí být nižší než nájemné dosud sjednané. Text dodatku musí obsahovat inflační doložku dle předchozího odstavce.
3. MČ může pronajmout byt za nájemné nižší než ekonomické v případě, že:
   a) nájemce bytu, který je vzhledem k finanční a sociální situaci, nebo věku, nebo zdravotnímu stavu nájemce, nebo člena jeho domácnosti nevyhovující, požádá o menší byt a nabídne uvolnění stávajícího bytu. Nájemné nesmí být nižší než nájemné v dosud užívaném bytě a nájemní smlouva musí obsahovat inflační doložku v textu smlouvy.
   b) nájemce bytu, který v rámci plánované rekonstrukce ukončil nájem dosud užívaného bytu a přestěhoval se do náhradního bytu, za podmínky, že náhradní byt je přiměřený počtu členů domácnosti a je menší, nebo maximálně stejně velký než byt dosud užívaný. Nájemné nesmí být nižší než nájemné v dosud užívaném bytě a nájemní smlouva musí obsahovat inflační doložku v textu smlouvy.
4. Nájemní smlouva, případně dodatek k nájemní smlouvě při prodlužování doby nájmu bytu, musí obsahovat závazek nájemce (společných nájemců) bytu provést v evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu na adresu 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, vyjma bytů sociálních, počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy nebo po uzavření dodatku nájemné na dvojnásobek sjednaného

nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.

5. O sloučení či rozdělení bytů rozhoduje RMČ s přihlédnutím k doporučení BK RMČ. Souhlas lze vydat jen ve výjimečných případech. Souhlas MČ ke sloučení nebo rozdělení bytu nenahrazuje souhlas, případně vyjádření dotčených orgánů státní správy.
6. MČ může uzavřít s nájemcem, jehož nájem bytu skončil výpovědí či uplynutím doby, novou nájemní smlouvu na pronájem jím užívaného bytu, pokud nájemce 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.
7. K uzavření dohody o ukončení nájemní smlouvy je oprávněn starosta MČ.

## VI.
## Společný nájem

1. Dohodu o společném nájmu se stávajícím nájemcem může MČ 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 5 let ve společné domácnosti, jsou po tuto dobu evidováni u MČ, mají zde nahlášen trvalý pobyt po dobu nejméně 5 po sobě jdoucích let a splňují podmínky dle čl. II odst. 4 těchto pravidel. Další změna smlouvy je možná na žádost nájemce nejdříve za 5 let.
2. Se společnými nájemci bude poté uzavřena nová nájemní smlouva, která nahradí tu stávající. Výše nájemného bude sjednána dle čl. V. odst. 1. Doba pronájmu bude sjednána na dobu určitou maximálně dvou let, s možností opakovaného prodlužování doby pronájmu MČ pokud všichni nájemci splňují podmínky pro pronájem běžného obecního bytu dle těchto pravidel, byt je pro nájemce a příslušníky jejich domácnosti přiměřený a nájemné nebude nižší než nájemné dosud sjednané, při současném splnění ostatních obvyklých podmínek stanovených postupem pro prodlužování doby trvání nájemního vztahu.

## VII.
## Postoupení nájemní smlouvy

1. Postoupení nájemní smlouvy (převod práv a povinností z nájemní smlouvy) *(dále jen „**výměna bytů**“)* schvaluje RMČ s přihlédnutím k doporučení BK RMČ.
2. Nájemci bytů v majetku města Brna mohou vyměnit byty 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. Účastníci dohody souhlasí s možností pronajímatele stanovit v nové nájemní smlouvě jiné podmínky pro nájem bytu.
3. Nájemci bytů v majetku města Brna mohou využít pro tento účel webové stránky statutárního města Brna: https://vymenabytu.brno.cz/vymena/.

## VIII.
## Přechod nájmu

1. Nájemní vztah může vzniknout mezi MČ a novým nájemcem v případě, že původní nájemce zemře a v bytě žil ke dni smrti nájemce další člen nájemcovy domácnosti, který nemá vlastní byt. V takovém případě dochází k přechodu nájemního práva ze zemřelého nájemce na nového nájemce, přičemž

nájemní vztah po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel, a to dle příslušných ustanovení OZ.

2. Nájemce, na kterého přešel nájemní vztah dle předchozího odstavce, má v případě zájmu o prodloužení nájemního vztahu povinnost písemně vyrozumět MČ s žádostí o prodloužení nájmu, a to nejpozději 1 měsíc před vypršením nájemní smlouvy. V takovém případě může RMČ rozhodnout o pronájmu bytu s nájemcem, kterému skončil nájem uplynutím 2 let od přechodu nájmu bytu za podmínky, že nájemce splňuje podmínky pro pronájem obecního bytu dle těchto pravidel a celoměstských pravidel, byt je pro nájemce a příslušníky jeho domácnosti přiměřený a nájemné bude sjednáno ve stejné výši, jako u nově uzavíraných nájemních smluv.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Záležitosti těmito pravidly výslovně neupravené se řídí celoměstskými pravidly, příp. jinými vnitřními předpisy či obecně závaznými právními předpisy.
2. Zrušují se Pravidla pro přidělování bytů v domech ve vlastnictví statutárního města Brna svěřených MČ Brno-Černovice schválená na 10. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Černovice konaném dne 24.06.2024.
3. Tato pravidla byla schválena na 22. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Černovice konaném dne 18.05.2026 a nabývají účinnosti dnem 19.05.2026.

Bc. Petra Quittová
starostka

Bc. Petra Quittová
Digitálně podepsal Bc. Petra Quittová
Datum: 2026.05.28 10:59:33 +02'00'