

01. Identifikační kód

02. Kód

094

03. Pojmenování (název) životní situace

Výměna bytu (a), přechod nájmu bytu (b).

04. Základní informace k životní situaci

a) Jedná se o výměnu bytu na základě dohody dvou nebo více nájemců v případech, kdy alespoň jeden z bytů je obecní, to je v majetku Statutárního města Brna, svěřeného MČ Brno – Židenice.

b) Jedná se o přechod nájmu obecního bytu v případě úmrtí nájemce nebo trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem.

05. Kdo je oprávněn v této věci jednat (podat žádost apod.)

a) Nájemce bytu nebo fyzická či právnická osoba na základě písemné ověřené plné moci nájemce bytu. V případě společného nájmu bytu (manželé) všichni nájemci společně a nerozdílně.

b) Osoba, která vedla společnou domácnost s nájemcem a může prokázat splnění podmínek zákona. Případně fyzická či právnická osoba na základě ověřené písemné plné moci této osoby.

06. Jaké jsou podmínky a postup pro řešení životní situace

a) Ve smyslu § 715 občanského zákoníku se mohou se souhlasem pronajímatelů nájemci dohodnout o výměně bytu. Nájemní smlouvy musí být platné a dohoda i souhlas musí mít písemnou formu dle formuláře www.zidenice.cz – potřebuji si vyřídit – formuláře ke stažení. Postup:

1) Vyplnit formulář žádosti o schválení dohody o výměně bytů, který je zároveň dohodou o výměně bytů, vč. čestného prohlášení. Podpisy jednotlivých účastníků dohody o výměně bytu musí být ověřené na základě platného občanského průkazu.

2) Vyžádat si vyjádření pověřených správců domu k výměně bytu.

3) U bytů, které nejsou v majetku města Statutárního města Brna, svěřeného MČ Brno - Židenice, vyžádat si písemné vyjádření pronajímatelů ke konkrétní dohodě o výměně bytu.

b) Podmínky přechodu nájmu bytu upravuje občanský zákoník v ustanoveních §706-709. Zákon výslovně vyžaduje, aby osoby, které uplatňují právo k přechodu nájmu bytu prokázaly splnění podmínek.

Jestliže nájemce zemře nebo trvale opustí společnou domácnost a nejedná-li se o byt ve společném nájmu manželé stávají se nájemci:

1) jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti nebo trvalého opuštění domácnosti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt.

2) nájemci se stávají také vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí nebo trvalým opuštěním společné domácnosti a nemají vlastní byt. Jde-li o osoby, které nájemce do bytu přijal až po sjednání nájemní smlouvy, přechází nájem v případě splnění podmínek pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli; to neplatí, jde-li o vnuky nájemce.

Postup:

Vyplnit formulář - www.zidenice.cz – potřebuji si vyřídit – formuláře ke stažení, vč. zajištění potvrzení správce domu, vyjádření domovního důvěrníka případně sousedů, čestného prohlášení o pravdivosti údajů a o tom, že osoba uplatňující si právo z přechodu nájmu nemá vlastní byt.

07. Jakým způsobem můžete zahájit řešení životní situace

a) Podáním vyplněného formuláře - tzn. „Dohoda o výměně bytu“, včetně příloh. Formu a způsob podání žádosti (osobně, zaslat poštou).

b) Podáním vyplněného a potvrzeného formuláře žádosti – včetně příloh, aby město vzalo na vědomí přechod nájmu bytu. Formu a způsob podání žádosti (osobně, zaslat poštou).

08. Na které instituci životní situaci řešit

Úřad MČ Brno – Židenice, Odbor správy majetku – referát bydlení, které sídlí na adrese Gajdošova 7, 615 00 Brno.

09. Kde, s kým a kdy životní situaci řešit

Touto problematikou se zabývá Statutární město Brno, Městská část Brno – Židenice, Odbor správy majetku – referát bydlení, které sídlí na adrese Gajdošova 7, 615 00 Brno, T:548426177, 548426178.

10. Jaké doklady je nutné mít s sebou

a) Žádost o souhlas s výměnou bytu – vyplněný formulář – které jsou k dispozici na úřadě, na internetových stránkách – www.zidenice.cz – potřebuji si vyřídit – formuláře ke stažení – včetně dokladů nutných k doložení žádosti – viz poučení na formuláři.

b) Žádost o přechod nájmu bytu při úmrtí nájemce nebo při opuštění spol. domácnosti – vyplněný formulář – které jsou k dispozici na úřadě, na internetových stránkách – www.zidenice.cz – potřebuji si vyřídit – formuláře ke stažení – včetně dokladů nutných k doložení žádosti – viz poučení na formuláři.

11. Jaké jsou potřebné formuláře a kde jsou k dispozici

Formuláře jsou k dispozici na ÚMČ Brno - Židenice, na internetových stránkách ke stažení a vtištění – www.zidenice.cz – potřebuji si vyřídit – formuláře ke stažení – včetně dokladů nutných k doložení žádosti.

12. Jaké jsou poplatky a jak je lze uhradit

Poplatek za ověření podpisu na matrice nebo u notáře.

13. Jaké jsou lhůty pro vyřízení

Nejsou zákonem stanoveny, ale standardně je žádost vyřízena nejpozději do 30 dnů.

14. Kteří jsou další účastníci (dotčení) řešení životní situaci

Příslušný pověřený správce domu.

15. Jaké další činnosti jsou po žadateli požadovány

Žádné.

16. Elektronická služba, kterou lze využít

Ano situaci je možné řešit za předpokladu, že žadatel disponuje elektronickým podpisem.

17. Podle kterého právního předpisu se postupuje

a) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění zákona č. 47/1992 Sb. a dalších změn a doplňků (§715, §716). Pravidla pronájmu bytů v domech statutárního města Brna schválená usnesením Zastupitelstva města Brna č. Z4/031 ze dne 24. 1. 2006.

b) § 706-§ 709 - zák. 267/1994 Sb., 107/2006 Sb., občanský zákoník.

18. Jaké jsou související předpisy

a) Občanský zákoník.

b) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění zákona č. 47/1992 Sb. a dalších změn a doplňků.

19. Jaké jsou opravné prostředky a jak se uplatňují

a) Odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytů, může soud na návrh nájemce nahradit projev vůle pronajímatele (§ 715 občanského zákoníku).

b) Neuzná-li pronajímatel přechod nájmu bytu a nedojde k vyklizení bytu, rozhodne ve věci soud.

20. Jaké sankce mohou být uplatněny v případě nedodržení povinností

a) Účastník dohody o výměně bytů se v případě uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů vystavuje stíhání pro přešůpek podle § 21 odst. 1, písm. b) a c) zákona č. 200/90 Sb. ve znění změn a doplňků a následkům ve smyslu občanského zákoníku.

b) Žádné.

21. Nejčastější dotazy

Nejsou.

22. Další informace

Informace poskytne Statutární město Brno, Městská část Brno – Židenice, Odbor správy majetku – Referát bydlení, Gajdošova 7, 615 00 Brno, případně na internetových stránkách - www.zidenice.cz

23. Informace o popisovaném postupu (o řešení životní situace) je možné získat také z jiných zdrojů a v jiné formě

a) ne

b) <http://www.brno.cz/>

24. Související životní situace a návody, jak je řešit

a) nejsou

b) <http://www.brno.cz/>

25. Za správnost návodu odpovídá útvar

Odbor správy majetku.

26. Kontaktní osoba

Referent OSM - Jitka Jaklová, Helena Bílá.

27. Popis je zpracován podle právního stavu ke dni

30.6.2006

28. Popis byl naposledy aktualizován

31.12.2007

29. Datum konce platnosti popisu

Bez data

30. Případná upřesnění a poznámky k řešení životní situace

Lze nejlépe uplatnit osobním kontaktem s referentem OSM – pracovnice referátu bydlení.