



Statutární město Ostrava
městský obvod Hošťálkovice

Zásady

**pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města
Ostravy, svěřených městskému obvodu Hošťálkovice**

Připravil:
Ing. Josef Hykl
Tajemník

Účinnost: 01. 02. 2021



Obsah:

- Článek 1 Právní rámec
- Článek 2 Způsoby pronájmu obecních bytů
- Článek 3 Obecné zásady pro výběrová řízení
- Článek 4 VŘ na pronájem bytu s nájemným za m²
- Článek 5 Pronájem bytů v individuálních případech
- Článek 6 Jistota
- Článek 7 Podnájem bytu
- Článek 8 Následky smrti nájemce bytu
- Článek 9 Skončení nájmu
- Článek 10 Společný nájem bytu
- Článek 11 Bydlení manželů a bydlení po zániku manželství
- Článek 12 Závěrečná ustanovení

Článek 1 Právní rámec

Pronájem bytů realizuje statutární město Ostrava, městský obvod Hošťálkovice podle místních podmínek v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, obecně závaznou vyhláškou č. 14/2013, kterou se vydává Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků a s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**dále jen „občanský zákoník“**), navazujících právních předpisů a předpisů souvisejících s hospodařením s byty z obecního domovního a bytového fondu.

Pro účely těchto zásad se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (**dále jen „obecní byt“**) a nachází se v bytových domech ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Hošťálkovice. Bytem nejsou místnosti určené pro poskytování ubytovacích služeb ve smyslu ustanovení §§ 2326 až 2331 občanského zákoníku.

Použité zkratky:

MOB	městský obvod Hošťálkovice
RMOB	Rada městského Hošťálkovice
ÚMOB	Úřad městského obvodu Hošťálkovice
VŘ	výběrové řízení



Článek 2 Způsoby pronájmu obecních bytů

- 1) Tyto zásady upravují podmínky pronajímání obecních bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených do správy MOb Hošťálkovice (**dále jen „byty“ nebo „byt“**) na základě výběrového řízení na pronájem bytu s nájemným za m².
- 2) Zásady se **nevztahují** na pronajímání bytů v těchto případech:
 - a) byty zvláštního určení bezbariérového charakteru – přidělování bytu se uskutečňuje na základě návrhu odboru sociálních věcí Magistrátu města Ostravy,

Článek 3 Obecné zásady pro výběrová řízení

- 1) O schválení bytů určených pro jednotlivá výběrová řízení rozhoduje rada městského obvodu před zveřejněním podmínek výběrových řízení.
- 2) Uvolněné byty, které je možno získat přihlášením do výběrového řízení se zveřejňují:
 - a) na úřední desce MOb,
 - b) na webových stránkách MOb www.hostalkovice.cz,a to minimálně po dobu patnácti (15) dnů s těmito údaji:
 - přesná adresa a číslo bytu,
 - velikost bytu a další údaje týkající se bytu, včetně fotodokumentace,
 - min. požadovaná výše nájemného Kč/m²/měsíc,
 - zodpovědná osoba včetně kontaktu, která umožní prohlídku bytu a poskytne bližší informace týkající se bytu a termínu pro podání přihlášek.
- 3) Podmínky, které musí splňovat zájemce o účast ve výběrovém řízení:
 - a) občanství EU nebo trvalý pobyt na území ČR,
 - b) zletilost,
 - c) bezdlužnost vůči dosavadnímu poskytovateli bydlení, tzn. stávajícímu pronajímateli, ubytovateli apod.,
 - d) bezdlužnost vůči statutárnímu městu Ostrava včetně všech jednotlivých městských obvodů ke dni podání přihlášky,
 - e) schopnost pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu.
- 4) Výběrového řízení se **nemohou účastnit** zájemci, kteří:
 - a) byli vypovězeni z nájmu bytu z důvodů uvedených v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) a b) nebo v ustanovení § 2291 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, a jimž po uplynutí výpovědní doby nájem skončil,
 - b) bez souhlasu MOb dávali do podnájmu byt,
 - c) již, jako zletilé osoby, v bytě neoprávněně bydleli,
 - d) vlastní nemovitou věc způsobilou k trvalému bydlení nebo jsou vlastníky bytu.
- 5) Podmínky účasti ve výběrovém řízení zájemce **splní**:
 - předložením vyplněné přihlášky dle podmínek vyhlášeného VŘ (vzor přihlášky příloha č. 1),
 - předložením čestného prohlášení (vzor příloha č. 2),



- předložením potvrzení, z něhož vyplývá, že vůči zájemci s trvalým pobytem na území statutárního města Ostravy, jeho manželovi/partnerovi s trvalým pobytem na území statutárního města Ostravy a osobám, které budou v bytě žít se zájemcem ve společné domácnosti s trvalým pobytem na území statutárního města Ostravy, nejsou statutárním městem Ostrava, Magistrátem města Ostravy evidovány pohledávky spojené s poplatkem za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů (**dále jen „poplatek za komunální odpad“**), tj. písemné potvrzení o zaplacení poplatku za komunální odpad, vydané na vlastní žádost zájemce příslušným odborem Magistrátu města Ostravy, dokladující úhradu poplatku za komunální odpad za předcházející kalendářní roky v případě podání žádosti do 30. 06. kalendářního roku a za předcházející kalendářní roky a zároveň běžný kalendářní rok v případě podání žádosti po 30. 06. kalendářního roku,
- předložením výpisu z Centrální evidence exekucí, kterou vede, provozuje a spravuje Exekutorská komora ČR (výpis nesmí být ke dni podání přihlášky o pronájem starší než třicet (30) dnů),
- předložením dokladu o příjmu zájemce, případně manželky/manžela, spolubydlícího:
 - potvrzení zaměstnavatele (včetně platového nebo mzdového výměru),
 - doklad o příjmu plynoucího ze samostatné výdělečné činnosti,
 - potvrzení z Úřadu práce,
 - důchodový výměr nebo obdobný doklad,
 - výměr dávek státní sociální podpory nebo jiného obdobného příjmu nebo
 - doklad o jiném peněžitém příjmu.

6) Přihláška do VŘ včetně všech požadovaných příloh musí být podána nejpozději v den, kdy končí lhůta vyhlášeného VŘ, na podatelnu ÚMOB v budově na ul. Rynky 277, Ostrava-Hošťálkovice, nebo předáním přihlášky do poštovní přepravy. Přihláška musí být doručena v uzavřené obálce s čitelným označením „Výběrové řízení na byt č. ... s uvedením přesné adresy budovy podle toho, do kterého VŘ se zájemce hlásí – **„NEOTVÍRAT“** s čitelným uvedením jména a příjmení zájemce.

Podpisem přihlášky do VŘ zároveň zájemce prohlašuje, že si byt, který je předmětem VŘ, prohlédl a je seznámen s jeho stavem.

V případě, že bude obálka chybně, nečitelně nebo neúplně označena, může být z VŘ vyřazena.

7) Otevírání obálek s přihláškami do VŘ proběhne za účasti komise pro otvírání obálek: starosta, tajemník a referent bytového úseku. V případě neúplných přihlášek může být zájemce vyzván k doplnění, nemůže však již doplňovat či měnit výši nabízeného nájemného.

8) V případech, kdy podmínky VŘ splní více zájemců, sestaví komise pořadí nejvýhodnějších nabídek v pořadí první, druhý a třetí.

9) RMOB má právo VŘ zrušit a rozhodnout o opětovném vyvěšení VŘ.

10) Referent úseku bytového připraví k projednání materiál na přidělení bytů RMOB.

11) Po projednání přidělení bytů v RMOB jsou úspěšní zájemci do sedmi (7) dnů ústně, telefonicky, písemně či formou textové zprávy informováni o výsledku VŘ; neúspěšným



zájemcům je do třiceti (30) dnů od rozhodnutí RMOB o přidělení bytů zasláno písemné sdělení a vráceny přiložené přílohy k přihlášce.

12) Nájemní smlouva musí být zájemcem podepsána do patnácti (15) dnů ode dne doručení oznámení nebo vyznění o výsledku VŘ. Má-li zájemce v nájmu jiný byt ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřený jinému městskému obvodu statutárního města Ostravy, nebo MOb, ukončí tento nájemní vztah dohodou nejpozději ke dni nabytí účinnosti nové nájemní smlouvy a byt předá pronajímateli.

13) Neuzavře-li vítězný zájemce nájemní smlouvu v termínu do patnácti (15) dnů od vyznění o přidělení bytu, bude usnesení RMOB o přidělení bytu zrušeno a byt bude navržen k přidělení dalšímu zájemci v pořadí.

14) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou dvanácti (12) měsíců, nebo na dobu určitou tří (3), šesti (6), devíti (9) či dvanácti (12) měsíců dle podmínek konkrétního výběrového řízení na přidělení bytu upraveného nákladem nájemce.

Pokud nájemce dodrží všechny povinnosti vyplývající jemu a osobám žijícím v jeho domácnosti z této nájemní smlouvy (zejména bude-li řádně hradit nájemné, nebude porušovat dobré mravy a soužití v domě) a požádá písemně o prodloužení nájemního vztahu v období od šedesáti (60) do třiceti (30) dnů před uplynutím sjednané doby nájmu, bude s ním uzavřena nová nájemní smlouva na dobu neurčitou, nebo určitou (dle požadavku nájemce). Pokud nájemce nedodrží povinnosti vyplývající jemu a osobám žijícím v jeho domácnosti z této nájemní smlouvy (zejména nebude-li řádně hradit nájemné, bude porušovat dobré mravy a soužití v domě), bude nájemní vztah ukončen.

15) Rozhodovat o uzavření následných nájemních smluv na dobu neurčitou, nebo určitou přísluší RMOB.

Článek 4 **VŘ na pronájem bytu s nájemným za m²**

1) Pro přihlášení se do VŘ platí jak obecné zásady uvedené v čl. 3, tak další ustanovení tohoto článku.

2) Byt se pronajímá za minimální měsíční nájemné sjednané ve výši ... Kč/m² (minimální výši stanovuje příslušný uvolněný člen zastupitelstva MOb při rozhodnutí o zařazení bytu do VŘ).

3) Zájemce bude souhlasit s uzavřením nájemní smlouvy na dobu určitou dvanácti (12) měsíců. V případě řádného plnění povinností nájemcem lze požádat písemně po uplynutí dvanácti (12) měsíců o změnu smlouvy z doby určité na dobu neurčitou.

4) Zájemce se zaváže dát MOb peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, a to před podpisem nájemní smlouvy.

5) Zájemce uhradí připojovací poplatek za připojení k distribuční soustavě sítí NN (pokud bude vyměřen).

6) Prohlídku bytu si zájemce domluví s příslušným zaměstnancem odboru technické správy uvedeným ve vyhlášeném VŘ.



7) Vytištěná zadání jednotlivých VŘ jsou také k dispozici na úseku bytovém u příslušného zaměstnance uvedeného ve vyhlášeném VŘ.

8) Vzor VŘ je přílohou č. 3 těchto zásad.

Článek 5 **Pronájem bytů v individuálních případech**

1) O pronájem bytu lze požádat individuálně i mimo výběrové řízení, a to zejména v těchto případech:

- a) mimořádná situace (např. živelné pohromy, na základě doporučení orgánu sociálně-právní ochrany dětí, senioři, osoby zdravotně postižené, osoby ohrožené sociálním vyloučením, na základě doporučení neziskové organizace nebo odboru sociálních věcí ÚMOB apod.),
- b) na základě prokázané prospěšnosti zájemce pro obec, veřejného zájmu obce,
- c) v případě, že je zájemce zaměstnancem statutárního města Ostravy, zařazeným do ÚMOB nebo zaměstnancem některé z příspěvkových organizací zřízených MOB,
- d) při opětovném pronájmu bytu v případě již ukončených nájemních smluv s původními nájemci apod.,
- e) v případě žádosti osob spolubydlících, a to nenastane-li ze zákona přechod, případně dědění, nájmu bytu (např. po smrti nájemce nebo trvalém opuštění domácnosti nájemcem),
- f) v případě, kdy je akceptováno ukončení původních a uzavření nových nájemních smluv na základě požadavku nájemců o větší nebo menší byt.

2) Podmínky, které musí splňovat zájemce o pronájem bytu v individuálních případech:

- a) občanství EU nebo trvalý pobyt na území ČR,
- b) zletilost,
- c) bezdlužnost vůči dosavadnímu poskytovateli bydlení pro žadatele, tzn. stávajícímu pronajímateli, ubytovateli apod.,
- d) bezdlužnost vůči statutárnímu městu Ostrava včetně všech jednotlivých městských obvodů ke dni podání žádosti,
- e) schopnost pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu (doklad o příjmu).

3) V zaslané žádosti musí zájemce kromě splnění výše uvedených podmínek popsat i důvody pro individuální posouzení.

Článek 6 **Jistota** (ustanovení § 2254 občanského zákoníku)

1) Ujednání o složení jistoty (kauce) je součástí nájemní smlouvy a účelem složení jistoty na byt je zajištění pohledávek MOB, a to úhrad nájemného, úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a úhrad jiných závazků v souvislosti s nájmem.

2) Jistota musí být budoucím nájemcem složena před uzavřením nájemní smlouvy na bankovní účet nebo uhrazena v hotovosti či bezhotovostně na pokladně MOB. Nájemní smlouva nebude s budoucím nájemcem uzavřena, pokud tento nepředloží doklad o



složení jistoty v dohodnuté výši.

3) Jistota se stanoví ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

Článek 7

Podnájem bytu

(ustanovení §§ 2274 - 2278 občanského zákoníku)

1) O udělení souhlasu s podnájemem bytu rozhoduje RMOB.

2) Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájem třetí osobě bez souhlasu MOb, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce.

3) Souhlas s podnájemem bytu se vydává max. na dobu dvanácti (12) měsíců.

Článek 8

Následky smrti nájemce bytu

(ustanovení §§ 2279 - 2284 občanského zákoníku)

1) Zemře-li nájemce bytu a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud MOb souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.

2) Nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím dvou (2) let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti (70) let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti (18) let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti (20) let, pokud se MOb s nájemcem nedohodnou jinak.

3) Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně.

4) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho (1) měsíce od smrti nájemce písemně oznámit MOb, že v nájmu nehodlá pokračovat; dnem dojití oznámení MOb její nájem zaniká.

5) Je-li členem nájemcovy domácnosti nájemcův potomek, má přednostní právo, aby na něho přešla práva a povinnosti z nájmu. Je-li takových osob více, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně; každá z nich však může sama za sebe prohlásit, že v nájmu nechce pokračovat.

6) Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti a zaplatil-li nájemce nájemné předem, vydá člen nájemcovy domácnosti dědici, co takovým zaplacením ušetřil nebo co nabyt.

7) Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu



vznikly před nájemcovou smrtí.

8) MOB může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří (3) měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

9) Nájemcův dědic může nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří (3) měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti (6) měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.

10) Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti (6) měsíců ode dne nájemcovy smrti, může MOB byt vyklidit; tím nájem zaniká. Věci z bytu MOB uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele; nepřevezme-li nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, může je MOB na jeho účet vhodným způsobem prodat.

11) V případě, že osoba, na kterou nepřešel nájem bytu, a která v bytě žila ke dni smrti nájemce, je povinna se z bytu vystěhovat, rozhoduje o uzavření smlouvy k nájmu bytu v případech zvláštního zřetele hodných RMOB na základě písemné žádosti této osoby.

Článek 9 Skončení nájmu

1) Skončení nájmu bytu se řídí ustanoveními §§ 2285 - 2296 občanského zákoníku.

2) Ve výpovědní době má nájemce možnost celkovou dlužnou částku včetně úroků z prodlení a pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním uhradit a požádat RMOB o zpětvzetí výpovědi.

3) Uplyne-li výpovědní doba a nájem je ukončen, má nájemce možnost po úhradě celkové dlužné částky včetně úroků z prodlení a pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním požádat opětovně o nájem bytu.

Článek 10 Společný nájem bytu (ustanovení §§ 2270 - 2271 občanského zákoníku)

Uzavře-li nájemní smlouvu s MOB více osob, stanou se společnými nájemci bytu; společným nájemcem bytu se stane i osoba, která se souhlasem smluvních stran přistoupí k nájemní smlouvě. Co platí o nájemci, platí obdobně o společných nájemcích, nestanoví-li občanský zákoník jinak. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti.

Článek 11 Bydlení manželů a bydlení po zániku manželství (ustanovení §§ 743 - 750 a §§ 766 - 770 občanského zákoníku)

1) Manželé mají obydlí tam, kde mají rodinnou domácnost. Manželé se mohou dohodnout, že budou bydlet odděleně. Dohoda manželů o odděleném bydlení má stejné právní účinky jako opuštění rodinné domácnosti s úmyslem žít trvale jinde.



2) Je-li obydli manželů byt, k němuž měl jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo, vznikne uzavřením manželství k bytu oběma manželům společné nájemní právo; při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností nájemní smlouvy; to neplatí, ujednají-li si manželé něco jiného. Mají-li manželé k bytu společné nájemní právo, jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně. Manžel nesmí bez písemného souhlasu druhého manžela nájem ukončit, nebo jej omezit právem, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny.

3) Zaniklo-li manželství smrtí manžela nebo manželky a manželé měli společné nájemní právo k bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, zůstane nájemcem bytu pozůstalý manžel nebo manželka. Zaniklo-li manželství smrtí manžela nebo manželky nájemní právo k bytu, v němž se nacházela rodinná domácnost manželů, a právo nájmu měl jen jeden z nich, použijí se ustanovení o nájmu bytu uvedená v občanském zákoníku.

4) Zaniklo-li manželství rozvodem a manželé měli k bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, stejné, nebo společné právo, a nedohodnou-li se, kdo bude v bytě dále bydlet, zruší soud na návrh jednoho z nich podle okolností případu dosavadní právo toho z rozvedených manželů, na kterém lze spravedlivě žádat, aby byt opustil, a popřípadě zároveň rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu práva; přitom přihlédně zejména k tomu, kterému z rozvedených manželů byla svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabývalo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali, jakož i ke stanovisku MOb.

5) Rozvedený manžel, který má byt opustit, má právo tam bydlet, dokud mu druhý manžel nezajistí náhradní bydlení, ledaže mu v řízení podle odstavce 4) tohoto článku náhrada nebyla přiznána; v tomto případě má právo v bytě bydlet nejdéle jeden (1) rok. Byla-li mu však svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabývalo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali za trvání manželství, nebo o dítě nezaopatřené, které s ním žije, může soud na návrh tohoto manžela založit v jeho prospěch právo bydlení.

Článek 12 **Závěrečná ustanovení**

- 1) RMOB si vyhrazuje možnost kdykoliv rozhodnout o výjimce z postupu dle těchto zásad.
- 2) Zásady pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Hošťálkovice schválila RMOB dne xxxxx usnesením č. xxxx.
- 3) Tyto zásady nabývají účinnosti dne 01. 03. 2021.

Seznam příloh:

- č. 1 Příhláška do VŘ na pronájem bytu s nájemným za m²
- č. 2 Čestné prohlášení pro VŘ
- č. 3 Vzor - VŘ na pronájem bytu s nájemným za m²