



Zásady

Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených do správy městskému obvodu Hrabová (dále též „Zásady“)

Vydala:

Rada městského obvodu Hrabová
usnesením č. 689/RMOB-Hra/2226/42
dne 7.2.2024
s účinností od 19.2.2024

Za vydavatele: Milan Slíva, starosta

Zpracovatelé:

Ing. Květoslava Hrabovská, místostarostka
Ing. Jana Ziobrová, vedoucí odboru financí a správy majetku



Právní rámec

Pronájem bytů realizuje statutární město Ostrava, městský obvod Hrabová 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 a domovního a bytového fondu.

Vymezení pojmů

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

Nejčastěji používané zkratky

MOb Hrabová – Městský obvod Hrabová

RMOb Hrabová – Rada městského obvodu Hrabová

ÚMOb Hrabová – Úřad městského obvodu Hrabová

OFSM – odbor financí a správy majetku

OSOVV – odbor sociální, organizační a vnitřních věcí

OZ – občanský zákoník

VŘ – výběrové řízení



I. Úvodní ustanovení

Tyto zásady upravují podmínky pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Hrabová do správy (dále též „byty“ nebo „byt“) v těchto případech:

- A) na základě výběrového řízení na pronájem bytu;
- B) v individuálních případech;
- C) v ostatních případech.

A) Pronájem bytů městského obvodu na základě výběrového řízení (dále též „VŘ“):

- A1) s nájemným za m²
- A2) u bytů upravených nákladem nájemce s nájemným za m²

1. Byty určené pro VŘ

- 1) O schválení jednotlivých bytů pronajímaných na základě výběrového řízení, o způsobu výběrového řízení (A1 nebo A2) a o výši minimálního nájemného za m², rozhoduje RMOB Hrabová před vyhlášením výběrového řízení.
- 2) Pronájem bytů upravených nákladem nájemce dle bodu A2) je upraveno v Příloze č. 5 – Pravidla výstavby bytu, která budou stanovena RMOB.
- 3) Uvolněné byty, které je možno získat přihlášením do výběrového řízení se zveřejňují zejména:
 - a) na úřední desce ÚMOB Hrabová,
 - b) dálkovým přístupem na webových stránkách MOB Hrabová: <https://hrabova.ostrava.cz/cs>, a to minimálně 15 dnů přede dnem konání výběrového řízení s těmito údaji:
 - Přesná adresa a číslo bytu;
 - Velikost bytu a další údaje týkající se bytu (včetně fotodokumentace);
 - Min.požadovaná výše nájemného v Kč/m²/měsíc;
 - Zodpovědná osoba včetně kontaktu, která umožní prohlídku bytu a poskytne bližší informace týkající se bytu;
 - Termín podání přihlášky do VŘ.
- 4) Podmínky, které **musí splňovat** zájemce o účast ve výběrovém řízení:
 - a) trvalý pobyt na území ČR nebo občanství EU;
 - b) zletilost;
 - c) bezdlužnost vůči dosavadnímu poskytovateli bydlení, tzn. stávajícímu pronajímateli, ubytovateli apod.;
 - d) bezdlužnost vůči statutárnímu městu Ostrava včetně jednotlivých městských obvodů ke dni podání přihlášky;
 - e) schopnost pravidelně a včas hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu v plné výši;
 - f) přehled vlastnictví (ne starší jednoho měsíce přede dnem podání přihlášky) vydaný katastrálním úřadem prokazující, že zájemce ani osoby, které mají se zájemcem tvořit nájemcovu domácnost (§ 2272 OZ) nevlastní byt nebo objekt určený k bydlení, či jeho část (rodinný dům, dům s byty atd.) na území České republiky. V případě manželů, či registrovaných partnerů je nutné doložit „Přehled vlastnictví“ obou manželů, či registrovaných partnerů. Pokud zájemce



nebo osoby, které mají se zájemcem tvořit nájemcovu domácnost, vlastní byt nebo objekt určený k bydlení, či jeho část (rodinný dům, dům s byty atd.), přiloží k podané přihlášce do VŘ písemné sdělení s odůvodněním (případně včetně listinných dokumentů, o které je odůvodnění opřeno), proč tento byt nebo objekt či jeho část (rodinný dům, dům s byty atd.) nemohou užívat k uspokojení své potřeby bydlení.

5) Výběrového řízení se **nemohou účastnit** zájemci, kteří:

- a) pobírají opakující se dávky hmotné nouze (netýká se občanů, kteří pobírají dávky sociální péče na zvláštní pomůcky pro těžce zdravotně postižené či dávky státní sociální podpory vyplacené úřadem práce nebo dávky nemocenského pojištění), a to nepřetržitě po dobu šesti měsíců předcházejících datu podání přihlášky, pokud RMOB Hrabová neudělila výjimku z této povinnosti na základě doporučení (OSOVV);
- b) byli vypovězeni z nájmu bytu z důvodů uvedených v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a), b) anebo d) OZ nebo z důvodů uvedených v ustanovení § 2291 odst. 1 a 2 OZ, a jimž po uplynutí výpovědní doby nájem skončil;
- c) v době podání přihlášky a po dobu tří let před podáním přihlášky skončil zájemci jakýkoli dřívější nájemní vztah k bytu uplynutím doby určité a nájemní smlouva nebyla prodloužena z důvodu porušení jeho povinností jako nájemce;
- d) v době podání přihlášky a po dobu tří let před podáním přihlášky přenechal zájemce bez souhlasu MOB Hrabová byt do úplného anebo částečného podnájmu;
- e) již, jako zletilé osoby bydleli v bytě neoprávněně.

6) Podmínky účasti ve výběrovém řízení zájemce **splní**:

- předložením vyplněné přihlášky dle podmínek vyhlášeného VŘ;
- předložením čestného prohlášení se stanovenými obsahovými náležitostmi;
- předložením potvrzení, z něhož vyplývá, že vůči zájemci s trvalým pobytem na území statutárního města Ostrava, jeho manželovi/registrovanému partnerovi s trvalým pobytem na území statutárního města Ostrava a osobám, které budou v bytě žít se zájemcem ve společné domácnosti s trvalým pobytem na území statutárního města Ostrava, 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 30.6. kalendářního roku.
- předložením dokladu o příjmu zájemce, případně manžela/manželky, registrovaného partnera/partnerky spolubydlícího:
 - potvrzení zaměstnavatele zájemce o zaměstnání s výši dosahovaných příjmů (platový nebo mzdový výměr),
 - doklad o příjmu plynoucího ze samostatné výdělečné činnosti, pokud zájemce



nemá příjmy ze zaměstnání,

- potvrzení z úřadu práce o délce vedení zájemce v evidenci uchazečů o zaměstnání včetně toho, jestli zájemce je příjemce podpory v nezaměstnanosti a pokud ano, v jaké výši,
- důchodový výměr, pokud zájemce je příjemcem,
- výměr dávek státní sociální podpory nebo jiného obdobného příjmu, pokud zájemce je příjemcem,
- doklad o jiném peněžitém příjmu, kterým zájemce prokazuje svoji schopnost pravidelně a včas hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu v plné výši.

Příhláška do VŘ včetně požadovaných příloh musí být doručena nejpozději v termínu určeném v oznámení o výběrovém řízení, a to v uzavřených obálkách s označením „VŘ na pronájem bytu – NEOTEVÍRAT!“ s uvedením jména a příjmení zájemce. Příhláška musí obsahovat:

- a) žádost s nabídkou výše nájemného v Kč/m²/měsíc ve znění Přílohy č. 1 těchto „Zásad“,
- b) Přílohy 2 a 3 těchto „Zásad“ včetně potvrzení o bezdlužnosti vůči dosavadnímu poskytovateli bydlení (v případě, že dosavadní poskytovatel bydlení takovéto potvrzení odmítne vystavit, může být nahrazeno čestným prohlášením žadatele).

Zájemce je oprávněn podat k výběrovému řízení pouze jednu přihlášku s jednou nabídkou. Podá-li zájemce více přihlášek anebo více nabídek k jedné přihlášce, platí, že platná je ta přihláška anebo ta nabídka k přihlášce, kterou zájemce podal jako poslední, přitom se má za to, že podáním další přihlášky anebo další nabídky k přihlášce zájemce automaticky odstupuje od dřívější přihlášky anebo dřívější nabídky k přihlášce a za závaznou přihlášku anebo nabídku k přihlášce bude považována poslední doručená v termínu určeném v oznámení o výběrovém řízení.

V případě, že bude obálka chybně nebo neúplně označena, může být komisí pro otevírání obálek z VŘ vyřazena.

2. Průběh výběrového řízení

2.1. Otevírání obálek se bude konat nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne ukončení přijímání přihlášek níže uvedenou pracovní skupinou.
Osobní účast zájemců o pronájem bytu není při otevírání obálek povinná.

2.2. Pracovní skupina pro otevírání obálek je nejméně tříčlenná a pracuje ve složení tajemník ÚMOb Hrabová nebo starosta, vedoucí OFSM Hrabová nebo referent OFSM, zástupce bytové komise, (dále též „**Pracovní skupina**“). Pracovní skupina provede kontrolu obálek, včasnosti podání, úplnosti přihlášek, splnění podmínek vyhlášeného VŘ a z vyhovujících přihlášek sestaví pořadí nabídek podle výše nabídnutého nájemného jednotlivými zájemci, kdy v případě rovnosti nabízených částek rozhoduje dřívější okamžik podání přihlášky.
O průběhu konání VŘ bude proveden zápis (protokol), který bude sloužit jako jeden z podkladů pro rozhodnutí RMOb Hrabová.



- 2.3. Zájemce, u něhož se zjistí, že uvedl nepravdivé údaje v přihlášce, v čestném prohlášení anebo příkládaných dokumentech, bude Pracovní skupinou vyloučen ze stávajícího VŘ a rovněž může být vyloučen z účasti v následných VŘ, které se budou konat po dobu 1 roku od data otevírání obálek.
- 2.4. Bezodkladně po otevírání obálek připraví OFSM materiál pro jednání RMOb Hrabová.
- 2.5. RMOb Hrabová rozhodne o vítězi VŘ a případných náhradnících, přičemž přihlédne nejen k výši nabídnutého nájemného, ale také k zájemcem předloženým dokladům v žádosti.
- 2.6. RMOb Hrabová je oprávněna rozhodnout, že nepronajme byt žádnému ze zájemců, kteří podali přihlášku do VŘ na pronájem předmětného bytu, nebo rozhodne o jiném pořadí zájemců, kdy Pracovní skupinou sestavené pořadí nabídek jednotlivých zájemců a materiál OFSM pro jednání RMOb Hrabová nejsou pro RMOb Hrabová závazné, ale pouze doporučující.

Pokud RMOb Hrabová rozhodne, že nepronajme byt žádnému ze zájemců, kteří podali přihlášku do VŘ na pronájem předmětného bytu, nebo rozhodne o jiném pořadí zájemců, není právo na pronájem bytu neúspěšnými zájemci právně vynutitelné a současně neúspěšným zájemcům nevzniká právo na jakoukoli náhradu nákladů vynaložených na účast ve VŘ.

3. Nájemní smlouva

- 3.1. Nájemní smlouva musí být zájemcem podepsána do 15-ti dnů ode dne doručení oznámení o výsledku VŘ.
- 3.2. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou maximálně 12 měsíců. Pokud pronajímatel anebo nájemce neoznámí druhé smluvní straně nejpozději 30 dnů před uplynutím sjednané doby trvání nájmu, že nemá zájem na prodloužení doby trvání nájmu, a zároveň nájemce dodrží všechny povinnosti vyplývající jemu a osobám žijícím v jeho domácnosti z této nájemní smlouvy (zejména, bude-li řádně hradit nájemné a služby s nájmem spojené, nebude porušovat dobré mravy a soužití v domě), pak vznikne nájemci nárok na uzavření dodatku k nájemní smlouvě, kterým bude nájem prodloužen maximálně o 12 měsíců, počítáno od doby skončení původně sjednané doby určité.

Pokud pronajímatel anebo nájemce oznámí druhé smluvní straně nejpozději 30 dnů před uplynutím sjednané doby trvání nájmu, že nemá zájem na prodloužení doby trvání nájmu, pak nájem zaniká uplynutím sjednané doby bez dalšího a nájemci vznikne povinnost byt vyklidit.

Pokud nájemce nedodrží povinnosti vyplývající jemu a osobám žijícím v jeho domácnosti z této nájemní smlouvy, nájem zaniká uplynutím sjednané doby bez dalšího a nájemci vznikne povinnost byt vyklidit.



- 3.3. Pravomoc rozhodovat o uzavření následných nájemních smluv na dobu neurčitou, nebo určitou se svěřuje RMOB Hrabová.
- 3.4. Neuzavře-li vítězný zájemce nájemní smlouvu v termínu uvedeném v odst. 3.1. tohoto článku, právo nájemce na uzavření nájemní smlouvy bez dalšího uplynutím stanoveného termínu zaniká a k jejímu uzavření bude vyzván RMOB Hrabová stanovený náhradník.

B) Pronájem bytů městského obvodu v individuálních případech

1. Okruh bytů pronajímáných v individuálních případech mimo VŘ

- a) mimořádná situace (např. živelné pohromy, katastrofy), na základě doporučení OSOVV např. osoby zdravotně postižené, osoby sociálně vyloučené, v těžké životní situaci;
- b) na základě prokázané prospěšnosti zájemce pro Městský obvod Hrabová anebo Statutární město Ostrava, veřejného zájmu;
- c) v režimu tzv. sociálního bydlení na základě žádosti po projednání bytovou komisí, OSOVV a RMOB Hrabová, případně na základě doporučení a za podmínek sociálního programu SMO.
- d) v případě žádosti osob spolubydlících, a to nenastane-li ze zákona přechod v případě dědění, nájmu bytu (např. po smrti nájemce nebo trvalého opuštění domácnosti nájemcem).

O schválení jednotlivých bytů pronajímáných v individuálních případech rozhoduje RMOB Hrabová, právo na pronájem bytu neúspěšnému žadateli není právně vynutitelné a současně neúspěšnému žadateli nevzniká právo na jakoukoli náhradu nákladů vynaložených za podání žádosti.

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. Žádost

V zaslané žádosti musí zájemce kromě splnění výše uvedených podmínek popsat i důvody pro individuální posouzení (případně doložit příslušné listinné dokumenty, o které je žádost opřena).



4. Nájemné a doba nájmu

- a) Doba nájmu v bytech dle bodu 1. a) (mimořádné situace) a dle bodu 1. c) (sociální bydlení) bude stanovena na půl roku s tím, že může být na základě žádosti nájemníka, po projednání bytovou komisí, odborem OSOVV a RMOb Hrabová prodloužena max. na 2 roky. Cena nájemného pro první půlrok nájmu bude stanovena ve výši 60% minimální ceny nájemného příslušné velikosti bytu v okamžik podpisu nájemní smlouvy. V každém dalším půlroku nájemního vztahu bude zvyšováno nájemné o 10%, plus o míru inflace. Po dvou letech nájemního vztahu může být nájemní smlouva prodloužena, a to za nájemné, které bude platné v okamžiku prodloužení nájemního vztahu.
- b) V případě žádosti o pronájem bytů v mimořádné situaci a v režimu sociálního bydlení bude možné u žadatelů před podpisem nájemní smlouvy provést sociální šetření a žadatel je povinen se sociálnímu šetření podrobit.
- c) O době nájmu a výši nájemného u bytů pronajímaných v ostatních případech a o výši minimálního nájemného rozhoduje RMOb Hrabová.

C) Pronájem bytů městského obvodu Hrabová v ostatních případech

Uvolněnými byty, které jsou pronajímány v ostatních případech, jsou byty pronajímáné v bytových seniorských domech.

O schválení jednotlivých bytů pronajímaných v ostatních případech a o výši minimálního nájemného rozhoduje RMOb Hrabová. Právo na pronájem bytu neúspěšnému žadateli není právně vynutitelné a současně neúspěšnému žadateli nevzniká právo na jakoukoli náhradu nákladů vynaložených za podání žádosti.

C.1. Byty pronajímáné v seniorských domech

1. Žadatel

1.1. Podmínky, které musí splňovat žadatel o zařazení do nezávazné evidence žádosti:

- a) občanství EU nebo trvalý pobyt na území ČR,
- b) bezdlužnost vůči dosavadnímu poskytovateli bydlení pro žadatele, tzn. stávajícímu pronajímateli, ubytovateli apod.
- c) bezdlužnost vůči statutárnímu městu Ostrava včetně všech jednotlivých městských obvodů ke dni podání žádosti
- d) schopnost pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu
- e) není vlastníkem nemovité věci způsobilé k trvalému bydlení nebo není vlastníkem bytu na území města Ostravy.

1.2. Žádost mohou podat zájemci, kteří:

- a) dosáhli věku 62 let a byl jim přiznán starobní nebo invalidní důchod;



- b) jsou uznáni invalidními v jakémkoliv stupni invalidity pro invaliditu III. stupně nebo pro invaliditu II. stupně a jsou zároveň příjemci příspěvku na péči minimálně ve stupni I.

Nájem bytů v bytových seniorských domech není určen osobám, které trvale pečují o osobu nezletilou.

2. Žádost

Žádosti musí být podány na předepsaném formuláři „Žádost o přidělení bytu v seniorském domě Šrobárova 695/22, Bělská 840/28, Ostrava-Hrabová“ na podatelně ÚMOb Hrabová.

Přílohou k žádosti musí být:

- a) čestné prohlášení, že žadatel o bydlení v seniorském domě, není vlastníkem bytu, rodinného domu, popřípadě doložení potvrzení o prodeji či přepisu nemovitosti do 12 měsíců od podepsání nájemní smlouvy na byt v seniorském domě a současně nesmí mít platnou nájemní smlouvu na jakémkoliv jiné bydlení a podnájem anebo být osobu oprávněnou ze služebnosti bytu,
- b) čestné prohlášení ve znění Přílohy č. 3 těchto Zásad.

Žádost zájemce obdrží na bytovém oddělení OFSM, případně na webových stránkách MOb Hrabová.

3. Evidence žádosti

Bytové oddělení OFSM vede nezávaznou evidenci žádostí o pronájem bytu v seniorském domě.

- a) žádosti jsou vedeny podle data podání žádosti
- b) každé žádosti je přiřazeno samostatné evidenční číslo
- c) prověří se věcná a obsahová správnost žádosti

4. Vyřazení žádosti z evidence

- a) je-li bytová potřeba žadatele o pronájem bytu vyřešena, žádost bude trvale vyřazena z evidence
- b) v případě, že žadatel o pronájem bytu v seniorském domě 3 x odmítne výzvu k uzavření nájemní smlouvy, bude trvale vyřazen z evidence žádostí. Výzva k uzavření nájemní smlouvy může být učiněna telefonicky referentem OFSM o čemž bude učiněn písemný záznam.

5. Ostatní

V případě, že o daný volný byt v seniorském domě nebude zájem ze strany žadatele, který splňuje stanovené podmínky, dosáhl požadovaného věku a je mu přiznán starobní nebo invalidní důchod, může si RMOb Hrabová vyhradit právo rozhodnout o



přidělení bytu žadateli, který nemá trvalý pobyt na území městského obvodu Hrabová a jeho žádost je dnem podání nejstarší.

Před sepsáním nájemní smlouvy na byt v seniorském domě může být provedeno sociální šetření u žadatele o pronájem bytu a žadatel je povinen se sociálnímu šetření podrobit.

II. Další způsoby pronájmu bytů

1. Společný nájem bytu

(ustanovení §§2270-2271 občanského zákoníku)

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

2. Převod nájmu na spolubydlící osobu

2.1. Rozhodne-li se nájemce opustit byt (ukončit nájem bytu), dle podmínek občanského zákoníku anebo stanovených nájemní smlouvou, nedojde k přechodu nájmu na spolubydlící osobu. O převodu nájmu na spolubydlící osobu rozhoduje rada městského obvodu na základě společné žádosti nájemce a spolubydlící osoby, přičemž nárok na převod nájmu není právně vynutitelný.

Podmínky, které musí splňovat žadatel o uzavření nájemní smlouvy z důvodu požadavku na převod nájmu:

- příbuzenský vztah k nájemci - dítě, vnuk, rodič, prarodič, sourozenec, partner, druh, družka,
- bydlí s nájemcem ve společné domácnosti alespoň 1 rok,
- má trvalý pobyt v městském obvodu Hrabová.

2.2. Nájemce a spolubydlící osoba ve společné žádosti požádají o ukončení nájemního vztahu s nájemcem a o uzavření smlouvy se spolubydlící osobou.

Žadatelé k žádosti doloží tyto doklady:

- potvrzení o peněžitých příjmech (žadatel o uzavření nájemní smlouvy),
- potvrzení Magistrátu města Ostravy o bezdlužnosti za místní poplatek za obecní systém odpadového hospodářství dle Přílohy č. 4 (oba žadatelé).

3. Přechod nájmu bytu v případě úmrtí nájemce podle § 2279 až 2282 občanského zákoníku

3.1. Zemře-li nájemce 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. Nájem skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel.

3.2. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, k přechodu nájmu na tuto osobu dojde pouze se souhlasem pronajímatele.



3.3. O souhlasu s přechodem nájmu bytu této nepříbuzné spolubydlící osobě rozhoduje rada městského obvodu, na základě její žádosti.

Žadatel k žádosti doloží tyto doklady:

- potvrzení o peněžitých příjmech,
- potvrzení Magistrátu města Ostravy o bezdlužnosti za místní poplatek za obecní systém odpadového hospodářství dle Přílohy č. 4.

3.4. Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Nemá-li dědic zájem na pokračování nájmu, může nájem vypovědět v souladu s § 2283 občanského zákoníku nebo uzavřít s pronajímatelem dohodu o ukončení nájmu. Pravomoc rozhodovat o uzavření dohody o ukončení nájmu v tomto případě je svěřena OFSM.

III. Společná ustanovení

1. 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 Hrabová, a to úhrad nájemného, úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a úhrad jiných závazků v souvislosti s nájmem (skládání peněžních prostředků k zajištění výše uvedených úhrad se řídí § 2254 občanského zákoníku).
- 2) Jistota musí být budoucím nájemcem složena před uzavřením nájemní smlouvy na nově pronajímaný byt 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 u bytů pro sociální bydlení ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného. Na základě žádosti lze v odůvodněných případech sjednat snížení či splátkování.
- 4) U bytů v seniorských domech se jistota stanoví ve výši jednonásobku měsíčního nájemného. Na základě žádosti lze sjednat splátkování.
- 5) U ostatních bytů se stanoví na trojnásobek měsíčního nájemného.
- 6) Ujednání o složení jistoty (kauce) obsahuje ujednání, že nájemci nevzniká právo na úroky z jistoty (kauce) od jejího poskytnutí do doby vrácení.

V případě neuhrazení dvou nájmu bude referent OFSM předávat informace sociální pracovníci úřadu (jméno, příjmení, bydliště, kontakt na nájemníka) včetně výše dlužného nájemného a krocích, které referent OFSM učinil pro úhradu nájemného u nájemníka formou interního sdělení. V případě, že bude nájemník souhlasit se spoluprací se soc. pracovníkem, zahájí se soc. práce a budou se činit patřičné kroky k vyřešení nepříznivé situace občana. Sociální pracovník informuje referenta OFSM, že byla zahájena soc. práce. V případě, že klient nebude souhlasit se spoluprací se soc. pracovníkem, soc. pracovník předá toto zjištění referentu OFSM a pro něho to bude informace, že učinil patřičná opatření a pokud nájemce neuhradí třetí nájem, budou činěny kroky vedoucí k ukončení nájmu s následným vystěhováním z bytu.



2. Podnájem bytu

- 2.1. Udělení souhlasu s podnájemem bytu nebo jeho části se řídí ustanoveními § 2274 - § 2278 občanského zákoníku.
- 2.2. O udělení souhlasu s podnájemem bytu rozhoduje RMOB Hrabová s přihlédnutím k doporučení bytové komise. Na udělení souhlasu s podnájemem není právní nárok.
- 2.3. Souhlas s podnájemem bytu se vydává max. na dobu 12-ti měsíců.

3. Skončení nájmu a výpovědi nájmu bytu

3.1. Skončení nájmu a výpovědi nájmu bytu se řídí ustanoveními § 2286 – § 2296 občanského zákoníku.

3.2. Nájem lze dále skončit dohodou dle § 1981, občanského zákoníku. O uzavření dohody rozhoduje rada městského obvodu Hrabová.

3.3. Rozhodování o ukončení nájemního vztahu dohodou se svěřuje OFSM, v těchto případech:

- s dědici, kteří nemají zájem na dalším pokračování nájmu,
- s nájemci bytů zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou,
- s nájemci bytů, kteří získali jiný byt ve výběrovém řízení.

3.4. V případě, kdy pronajímatel vypoví nájem z důvodu dlužného nájemného a nájemce ve výpovědní době celkovou dlužnou částku včetně úroků z prodlení uhradí, svěřuje se rozhodnutí o zpětvzetí výpovědi RMOB Hrabová.

V případě opakované výpovědi nájmu z důvodu dlužného nájemného a následného doplacení, rozhoduje o zpětvzetí výpovědi RMOB Hrabová.

3.5. V případě, že nájemce uhradí celkovou dlužnou částku včetně úroků z prodlení po uplynutí výpovědní doby, má možnost požádat RMOB Hrabová o obnovení nájemního vztahu.

3.6. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, bude pronajímatel požadovat náhradu ve výši ujednaného nájemného a náklady na služby poskytované společně s užíváním bytu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

3.7. Pronajímatel může stanovit jiný den předání bytu, zejména je-li dnem skončení nájmu den pracovního volna, nebo den, kdy pronajímatel není schopen převzetí bytu zajistit, nejpozději 3. pracovní den od ukončení nájemního vztahu. V takovém případě nebude pronajímatel požadovat po nájemci úhradu za užívání bytu od dne skončení nájmu do dne předání bytu.

4. Úpravy bytu nájemcem (změna na věci)

4.1. Nájemce nesmí provádět úpravy, přestavbu ani jinou změnu bytu nebo v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Rozhodne-li se provést v bytě stavební úpravy nebo jiné změny, je povinen požádat pronajímatele o jeho



předchozí písemný souhlas. V žádosti popíše plánované změny, pokud jde o stavební úpravy, doloží k žádosti zjednodušenou dokumentaci včetně technické zprávy.

4.2. Souhlas se změnou na věci bude obsahovat:

- popis změn a úprav,
- zda se změny a předměty stávají nebo nestávají trvalou součástí pronajaté věci,
- termín zahájení a ukončení prací,
- další podmínky pronajímatele.

4.3. Dohodne-li se nájemce s pronajímatelem na odstranění zařizovacích předmětů před uplynutím jejich životnosti, je nájemce povinen uhradit jejich zůstatkovou hodnotu.

5. Předání bytu nájemci do užívání a vrácení bytu po ukončení nájemního vztahu

5.1. Byt je nájemci předáván do užívání nejdříve 3 pracovní dny před účinností nájemní smlouvy a nejpozději v den účinnosti nájemní smlouvy. Nájemce obdrží při předání bytu do užívání platné zprávy o revizi elektrických a plynových zařízení, potřebné k uzavření smlouvy na dodávky energií. Revizní zprávy je možné předat nájemci v den podpisu smlouvy, pokud jsou vyhotoveny.

5.2. O předání bytu do užívání sepíše pronajímatel s nájemcem předávací protokol, ve kterém je zaznamenán stav a zařízení bytu, stavy měřidel, předané dokumenty a klíče. Při předání bytu pořídí pronajímatel fotodokumentaci stavu bytu, která je po dobu nájmu uložena v dokumentaci nájemce.

5.3. Nájemce je povinen nejpozději do patnácti pracovních dní před ukončením nájemního vztahu si dohodnout s technickým zástupcem pronajímatele na předběžné prohlídce bytu. Stav bytu a podmínky k převzetí bytu, budou zaznamenány do protokolu, kde budou uvedeny podmínky předání a převzetí bytu (např. malování, úklid, demontáž plynoměru apod.)

6. Povinnost nájemce zajišťovat kontroly a čištění plynových topidel

6.1. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady pravidelnou kontrolu a čištění plynového kondenzačního kotle, topidla a průtokového ohříváče (je-li tento součástí vybavení bytu), a to odbornou firmou vždy do 30. 9. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doručit pronajímateli doklad o provedení odborného čištění kotle vždy do 30. 10. příslušného kalendářního roku.

7. Odlišná ujednání v nájemní smlouvě

7.1. Není vyloučeno, že v uzavřené nájemní smlouvě mohou být ujednání odlišná, než jsou uvedena v těchto zásadách pro obsah nájemní smlouvy anebo sjednány individuální podmínky s jednotlivým nájemcem.

IV. Závěrečná ustanovení

1. Pravidla pro stanovení přiměřeného počtu osob v domácnosti nájemce (§ 2272 odst. 3 OZ) jsou stanovena v Příloze č. 6 těchto Zásad.



2. Žádosti o uzavření nájemní smlouvy na byt podané před účinností těchto Zásad budou posouzeny a realizovány dle Zásad platných ke dni podání žádosti.
 3. K podpisu nájemních smluv je RMOB Hrabová zmocněn referent odboru financí a správy majetku ÚMOB Hrabová.
 4. RMOB Hrabová si vyhrazuje možnost kdykoliv rozhodnout o výjimce z postupu dle těchto Zásad.
 5. Veškeré formuláře – přílohy těchto Zásad jsou k dispozici na bytovém oddělení OFSM a na webových stránkách MOB Hrabová.
- V.** Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených do správy městskému obvodu Hrabová, byly schváleny Radou městského obvodu Hrabová usnesením č. 689/RMOB-Hra/2226/42 dne 7.2.2024.

Ke dni nabytí účinnosti těchto Zásad pronajímání bytů se ruší Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Hrabová, které byly schváleny RMOB Hrabová usnesením č. 37/877 dne 5.5.2020, ve znění Dodatku č. 1 schváleného RMOB usnesením č. 11/139 dne 1.2.2023, Dodatku č. 2 schváleného RMOB usnesením č. 33/529 dne 18.10.2023 a Dodatku č. 3 schváleného RMOB usnesením č. 598/RMOB-Hra/2226/37 dne 4.12.2023.

Seznam příloh

1. Žádost k výběrovému řízení na pronájem bytů
2. Čestné prohlášení k výběrovému řízení na pronájem bytů
3. Prohlášení k informaci o zpracovávání osobních údajů
4. Prohlášení žadatele o pronájem bytu
5. Pravidla výstavby bytu
6. Pravidla pro stanovení přiměřeného počtu osob v domácnosti