

# Zásady

## pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih

**Vydala:**

**Rada městského obvodu Ostrava-Jih**

usnesením č. 1485/29

dne 04.10.2007

s účinností od 04.10.2007

**Aktualizované znění s účinností od 01.01.2018**

schváleno usnesením rady městského obvodu č. 5935/144

dne 21.12.2017

za vydavatele Bc. Martin Bednář, starosta, v.r.

**Zpracovatel:**

Ing. Růžena Hanslíková, vedoucí odboru bytového a ostatního hospodářství, v.r.

Mgr. Soňa Cingrová, vedoucí oddělení bytového, v.r.

# O b s a h

<b>Část I.</b>	<b>Základní pojmy</b>	
Článek 1	Právní rámec.....	Strana 3
Článek 2	Způsoby pronájmu obecních bytů .....	Strana 3
Článek 3	Privatizace obecního domovního a bytového fondu.....	Strana 4
<b>Část II.</b>	<b>Žádosti o pronájem obecního bytu</b>	
Článek 4	Podání žádosti o pronájem obecního bytu .....	Strana 5
Článek 5	Evidence žádostí o pronájem obecního bytu .....	Strana 6
<b>Část III.</b>	<b>Pronájem bytů</b>	
Článek 6	Jiné způsoby pronájmu obecních bytů .....	Strana 8
Článek 7	Pronájem obecních bytů výběrovým řízením - přistoupení k dluhu nebo jeho části .....	Strana 9
Článek 8	Pronájem obecních bytů výběrovým řízením - smluvní nájemné za m <sup>2</sup> .....	Strana 11
Článek 9	Pronájem bytů po kolaudaci v rekonstruovaných domech v Jubilejní kolonii v Ostravě-Hrabůvce a bytů v bytových domech pocházejících z nové výstavby	Strana 13
Článek 10	Pronájem bytů vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení nebo pronájem bytů v bytových domech vyčleněných za účelem nízkonákladového bydlení .....	Strana 14
Článek 11	Pronájem bytů v obecním zájmu .....	Strana 16
Článek 12	Pronájem bytů v domech s pečovatelskou službou.....	Strana 18
Článek 13	Uzavírání smluv o nájmu bytu a podmínky trvání nájmu.....	Strana 19
Článek 14	Uzavření smlouvy o nájmu po předchozím zániku práva k nájmu bytu .....	Strana 20
<b>Část IV.</b>	<b>Ustanovení ostatní</b>	
Článek 15	Následky smrti nájemce bytu .....	Strana 20
Článek 16	Společný nájem bytu .....	Strana 22
Článek 17	Bydlení manželů a bydlení po zániku manželství .....	Strana 22
<b>Část V.</b>	<b>Ustanovení přechodná a závěrečná (Článek 18, Článek 19, Článek 20).....</b>	<b>Strana 23</b>
<i>Příloha č. 1</i>	<i>Žádost o pronájem obecního bytu</i>	
<i>Příloha č. 2</i>	<i>Čestné prohlášení o změně (aktualizaci) k žádosti o pronájem obecního bytu ve vlastnictví SMO, MOB Ostrava-Jih</i>	
<i>Příloha č. 3</i>	<i>Oznámení přechodu nájmu bytu (zániku společného nájmu bytu)</i>	
<i>Příloha č. 4</i>	<i>Žádost o zařazení do nezávazné evidence o pronájem obecního bytu vyčleněného pro potřeby sociálního bydlení</i>	
<i>Příloha č. 5</i>	<i>Stálý seznam bytových domů (bytů) vyčleněných radou městského obvodu za účelem poskytování nízkonákladového bydlení</i>	

**Zásady pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostrava,  
svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih**

(dále jen „zásady“)

---

**Část I.**

**Právní rámec**

**Článek 1**

Pronájem bytů realizuje statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih 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 předpisů, „Zásadami hospodaření s domovním a bytovým fondem v majetku města“, které usnesením č. 701/16 ze dne 13.12.2000 schválilo Zastupitelstvo města Ostravy 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 Ostrava-Jih, bytem nejsou místnosti určené pro poskytování ubytovacích služeb ve smyslu §§ 2326 až 2331 občanského zákoníku.

**Článek 2**

**Způsoby pronájmu obecních bytů**

Městský obvod pronajímá obecní byty na základě usnesení rady městského obvodu:

**1.) pronájem výběrovým řízením**

- **pronájem bytů na základě uzavření dohody o přistoupení k dluhu nebo jeho části**
- pronájem bytů za smluvní nájemné za m<sup>2</sup>
- pronájem bytů vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení a pronájem bytů v bytových domech vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení

**2.) pronájem bytů v obecním zájmu**

- pronájem bytů ve školských zařízeních (tzv. „školnické byty“)
- pronájem bytů v domech s byty vyčleněnými pro potřeby sociálního bydlení (v bytovém domě na ul. Čujkovova 1719/31 v Ostravě-Zábřehu)
- pronájem bytů v rámci návazného sociálního bydlení

**3.) pronájem bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení**

- pronájem bytů v domech s pečovatelskou službou
- pronájem bytů v domech s vyčleněnými bezbariérovými byty
- pronájem bytů v domech s byty vyčleněnými pro potřeby podporovaného bydlení

**4.) jiné způsoby pronájmu obecních bytů**

- pronájem bytů v odůvodněných případech a za podmínky uvolnění obecního bytu stávajícím nájemcem bytu
- pronájem bytů v odůvodněných případech při změně předmětu nájmu výměnou s jiným nájemcem
- pronájem bytů v odůvodněných případech při přechodu nájmu na spolubydlící osobu/y
- pronájem bytů na základě rozhodnutí pronajímatele nebo orgánu veřejné moci o zajištění náhradního bytu
- pronájem bytů v bytovém domě na ul. Klegova 1440/21 v Ostravě-Hrabůvce
- pronájem bytů v mimořádných a nenadálých případech

### Článek 3

#### **Privatizace obecního domovního a bytového fondu**

Předmětem privatizace (prodeje) obecního domovního a bytového fondu jsou:

a) všechny bytové domy ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřené městskému obvodu Ostrava-Jih uvedené v příloze č. 1 (domy s možností prodeje) „Zásad prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih“, ve znění pozdějších změn a doplňků

b) byty a nebytové prostory v bytových domech ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih, ve kterých již došlo k prodeji bytů dle dosavadních právních předpisů

Za nemovitou věc určenou k prodeji se podle „Zásad prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih“, ve znění pozdějších změn a doplňků, považuje bytový dům, na který byl na základě rozhodnutí zastupitelstva městského obvodu zveřejněn samostatný záměr prodeje příslušného bytového domu.

## Část II.

### Žádosti o pronájem obecního bytu

#### Článek 4

#### Podání žádosti o pronájem obecního bytu

1.) Žadatel o pronájem obecního bytu podává žádost na předepsaném formuláři "*žádost o pronájem obecního bytu*" (příloha č. 1)<sup>1</sup> na podatelně Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih (dále také „úřad městského obvodu“), žádost obdrží na bytovém oddělení odboru bytového a ostatního hospodářství (dále také „odbor OBH“).

2.) Žádost o pronájem obecního bytu může podat občan České republiky, občan Evropské unie a fyzická osoba uvedená v § 1 odst. 2 zák. č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území ČR a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů<sup>2</sup>, která/ý:

a) je fyzická osoba, která je plně svéprávná; v případě omezení svéprávnosti zastoupená opatrovníkem podle rozhodnutí orgánu veřejné moci

b) nemá vlastní byt<sup>3</sup> (platí i pro manžela/manželku žadatele):

- není vlastníkem ani spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení nebo samostatné bytové jednotky,
- nemá uzavřenu smlouvu k nájmu bytu nebo nemovitosti určené k bydlení,
- není členem bytového družstva,
- neužívá samostatnou bytovou jednotku v nemovitosti určené k bydlení ve vlastnictví osoby blízké<sup>4</sup>,
- neužívá nemovitost určenou k bydlení nebo samostatnou bytovou jednotku ve vlastnictví osoby blízké, která ji dlouhodobě neužívá, protože má k dispozici jiný byt nebo nemovitost určenou k bydlení,

c) je rozvedený/á, a který/á podle pravomocného rozhodnutí soudu nebo podle dohody rozvedených manželů má povinnost po zrušení společného nájmu se z bytu vystěhovat, může požádat jeden z rozvedených manželů,

d) má vypořádány finanční závazky pocházející ze všech předcházejících nájemních vztahů k bytovým jednotkám či jiným nemovitostem určeným k bydlení,

e) nepodal/a žádost o pronájem obecního bytu u jiného městského obvodu, nacházejícího se na území statutárního města Ostravy (platí i pro manžela/manželku žadatele),

f) je občanem České republiky nebo pobývá na území ČR na základě povolení k trvalému pobytu nebo v souladu s jinými obecně závaznými právními předpisy o pobytu cizinců.

3.) Žadatel (platí i pro manžela/partnera žadatele) je povinen ke dni podání žádosti o pronájem obecního bytu bytovému oddělení odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih předložit tyto písemné doklady (potvrzení):

a) Doklad z něhož vyplývá, že žadatel, který bydlí nebo je hlášen k trvalému pobytu v rodinném domě nebo v bytě ve vlastnictví bytového družstva, popřípadě v jiné formě vlastnictví bytů, nevlastní nemovitost určenou k bydlení, nevlastní samostatnou bytovou jednotku, není členem ani nájemcem bytového družstva, tj. platný výpis listu vlastnictví z katastru nemovitostí (výpis nesmí být starší než tři měsíce), příp. potvrzení bytového družstva (doklad, resp. potvrzení nesmí být starší než tři měsíce),

b) průkaz totožnosti nebo Průkaz o povolení k trvalému pobytu nebo obdobnou veřejnou listinu o povolení pobytu cizince podle jiných obecně závazných právních předpisů o pobytu cizinců.

c) Doklad z něhož vyplývá, že žadatel a osoby žijící se žadatelem ve společné domácnosti řádně plní své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, tj. potvrzení majitele nebo pověřeného správce domu nebo bytu o řádném hrazení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu v původním bydlíšti a v současném bydlíšti<sup>5</sup> (doklad nesmí být starší než tři měsíce),

d) Doklad z něhož vyplývá, že žadatel je:

- zaměstnán; osobou samostatně výdělečně činnou, studentem
  - veden v evidenci uchazečů o zaměstnání úřadu práce,
  - poživitelem důchodu české správy sociálního zabezpečení nebo jiného obdobného příjmu,
  - příjemcem dávek státní sociální podpory; dávek hmotné nouze nebo jiného obdobného příjmu
  - příjemcem jiného peněžitého plnění,
- (doklad nesmí být starší než tři měsíce).

e) Potvrzení z něhož vyplývá, že vůči žadateli s trvalým pobytem na území statutárního města Ostravy, jeho manželovi/partnerovi s trvalým pobytem na území statutárního města Ostravy a osobám, které budou v obecním bytě žít se žadatelem ve společné domácnosti s trvalým pobytem na území statutárního města Ostravy n e j s o u statutárním

1) tiskopis "**žádost na pronájem obecního bytu**" (příloha č. 1) je k dispozici zároveň na webových stránkách úřadu městského obvodu: [www.ovajih.cz](http://www.ovajih.cz) (Občan/Pronájmy bytů) a na webu [nemovitosti.ovajih.cz](http://nemovitosti.ovajih.cz)

2) cizincem se rozumí fyzická osoba, která není státním občanem České republiky, včetně občana Evropské unie

3) tzn. neodvozené právo užívat byt

4) ust. § 22 občanského zákoníku

5) ust. čl. 4 odst. 3 písm. c) těchto zásad neplatí pro uchazeče, kteří užívají nemovitost určenou k bydlení ve vlastnictví osoby blízké a zároveň splňují podmínku ust. čl. 4 odst. 2 písm. b)

městem Ostrava, magistrátem města Ostravy, evidovány pohledávky spojené s poplatkem za provoz systému shromáždování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů (dále jen „**poplatek za komunální odpad**“), tj. písemné potvrzení o zaplacení poplatku komunální odpad, vydané na vlastní žádost žadatele 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.

Ustanovení předešlé věty se netýká:

- dlužníka nebo jeho zákonného zástupce, kterému nejméně 6 měsíců před podáním žádosti o pronájem obecního bytu byla pravomocným orgánem statutárního města Ostravy schválena žádost o povolení splátkového kalendáře na úhradu dlužného poplatku za komunální odpad a tento je dlužníkem řádně plněn, a to v rozsahu nejméně 5 měsíčních splátek a/nebo
- dlužníka nebo jeho zákonného zástupce, který dlužný poplatek za komunální odpad hradí na základě usnesení příslušného krajského soudu o povolení oddlužení dlužníka plněním splátkového kalendáře.

f) Výpis z Centrální evidence exekucí, kterou vede, provozuje a spravuje Exekutorská komora ČR (výpis nesmí být ke dni podání žádosti o pronájem obecního bytu starší než 30 dnů).<sup>6</sup>

4.) Žádost o pronájem obecního bytu nelze převést na jinou fyzickou osobu, a to včetně osob blízkých uvedených v ust. § 22 občanského zákoníku.

5.) V případech, kdy žadatel nesplňuje některou z podmínek uvedených v odst. 2 nebo nemůže-li žadatel předložit požadované doklady (potvrzení) uvedené v odst. 3, rozhoduje o přijetí žádosti o pronájem obecního bytu do nezávazné evidence rada městského obvodu, na základě samostatné písemné žádosti žadatele.

## **Článek 5**

### **Evidence žádostí o pronájem obecního bytu**

1.) Oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih vede nezávaznou evidenci žádostí o pronájem obecního bytu (**dále jen „nezávazná evidence“**).

2.) Žádosti o pronájem obecního bytu jsou evidovány v nezávazné evidenci podle data podání žádosti na podatelně úřadu městského obvodu, přičemž každé žádosti je přiřazeno samostatné evidenční číslo.

3.) Oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih prověří věcnou a obsahovou správnost žádosti o pronájem obecního bytu.

4.) Oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih není oprávněno přijmout do nezávazné evidence žádost o pronájem obecního bytu v případě, že:

a) žadatel byl v minulosti (platí i pro manžela/manželku žadatele)

- nájemcem nebo vlastníkem samostatné bytové jednotky,
- vlastníkem nemovitosti určené k bydlení,
- členem bytového družstva

a tuto bytovou jednotku nebo nemovitost určenou k bydlení přímo dobrovolně vyklidil nebo úplatně převedl do vlastnictví jiné fyzické či právnické osoby, případně převedl členská práva k družstevnímu bytu na jinou fyzickou či právnickou osobu,

b) ustanovení písm. a) se týká rovněž žadatele (platí i pro manžela/manželku žadatele), u kterého:

- byl realizován vlastníkem, tj. statutárním městem Ostrava, přímý prodej bytu uchazeči, jako stávajícímu nájemci bytu,
- byl realizován vlastníkem, tj. statutárním městem Ostrava, prodej obytného domu do vlastnictví právnické osoby, již byl uchazeč společníkem či členem

c) ustanovení písm. a) neplatí pro rozvedeného žadatele, který k návrhu doloží pravomocný rozsudek soudu o rozvodu manželství nebo písemnou dohodu rozvedených manželů,

d) žadatel na základě písemné dohody o výměně bytů provedl výměnu bytu, jehož byl nájemcem, za byt v osobním vlastnictví nebo za byt v majetku bytového družstva a ten následně úplatně převedl do vlastnictví jiné fyzické či právnické osoby nebo převedl členská práva k němu,

e) se žadatelem (platí i pro manžela/manželku žadatele) nebyla uzavřena nájemní smlouva z důvodu porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu (např. neplacení nájemného a nákladů na služby; poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobování jiných závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí; neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno; nebo byla-li žadateli doručena výpověď z nájmu bytu a žadatel do dvou měsíců nepodal určovací žalobu k soudu podle ustanovení § 2290, případně soud určovací žalobu zamítl; nebo byla-li žadateli doručena výzva k vyklizení bytu

6) Výpis z Centrální evidence exekucí lze za poplatek získat na vybraných pobočkách České pošty s.p., na kontaktních místech veřejné správy, která jsou opatřena modrým logem [Czech POINT](http://www.ceecr.cz), on-line na webu Exekutorské komory ČR [www.ceecr.cz](http://www.ceecr.cz) nebo osobně v sídle Exekutorské komory ČR

po uplynutí sjednané doby určité nájmu bytu z důvodů uvedených v tomto ustanovení).

5.) V případech, kdy se na žadatele vztahuje některé z ustanovení uvedených v odst. 4 písm. a), b), d), e) rozhoduje o přijetí žádosti o pronájem obecního bytu do nezávazné evidence rada městského obvodu na základě samostatné písemné žádosti žadatele.

6.) Oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih nejpozději do 30 dnů od podání žádosti písemně uvědomí žadatele o zaevidování žádosti o pronájem obecního bytu do nezávazné evidence.

7.) Bude-li u žádosti o pronájem obecního bytu zjištěn nedostatek formálního charakteru, bude žadatel oddělením bytovým odborem bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih neprodleně písemně vyzván k jeho odstranění, a to ve lhůtě do 30 dnů od jeho zjištění.

8.) Žadatel o pronájem obecního bytu je povinen oddělení bytovému odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, formou předepsaného tiskopisu „*Čestné prohlášení o změně k žádosti o pronájem bytu ve vlastnictví statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih*“ (příloha č. 2), který obdrží na bytovém oddělení odboru OBH<sup>7</sup>:

a) prokazatelně a pravidelně jedenkrát ročně, vždy nejpozději do 30 dnů po uplynutí jednoho roku písemně sdělit, že na podané žádosti o pronájem obecního bytu trvá a opakovaně předložit doklady (potvrzení) uvedené v čl. 3 odst. 3 písm. b) – d) těchto zásad; pro potřebu tohoto ustanovení začíná roční lhůta běžet počínaje dnem podání žádosti o pronájem obecního bytu,

b) písemně oznámit oddělení bytovému odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih každou změnu, která je podstatná pro rozhodnutí o uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo stanovení podmínek k jejímu uzavření, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy tato změna nastala,

c) nesplnění povinností uvedených v ustanovení Článku 5 odst. 8.) písm. a), b) může mít za následek vyřazení žádosti o pronájem obecního bytu z nezávazné evidence.

9.) O vyřazení žádosti o pronájem obecního bytu z nezávazné evidence je oprávněna rozhodnout rada městského obvodu, a to zpravidla v těchto případech:

a) zjistí-li se prokazatelným způsobem, že žadatel při podání, změně, nebo doplnění své žádosti o pronájem obecního bytu uvedl neúplné, nesprávné nebo nepravdivé údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,

b) přestane-li žadatel splňovat podmínky pro podání a evidenci žádosti o pronájem obecního bytu uvedené v Článku 4 a Článku 5, těchto zásad,

c) je-li bytová potřeba žadatele o pronájem obecního bytu vyřešena,

d) v případě, že se žadatel prokazatelně dopustil protiprávního obsazení bytu,

e) v případě, že z důvodu na straně žadatele nebude smlouva o nájmu bytu uzavřena do 15 dnů od doručení (převzetí) návrhu na uzavření nájemní smlouvy žadateli vystaveného na základě rozhodnutí rady městského obvodu,

10.) Ustanovení Článku 5 odst. 9 neplatí, jestliže žadatel od podané žádosti o pronájem obecního bytu písemně odstoupí, tzn. požádá o vyřazení žádosti o pronájem obecního bytu z nezávazné evidence.

11.) O vyřazení žádosti o pronájem obecního bytu z nezávazné evidence uvědomí oddělení bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih žadatele písemně do 15 dnů od zveřejnění usnesení rady městského obvodu o rozhodnutí o vyřazení žádosti o pronájem obecního bytu z nezávazné evidence.

12.) Ustanovení Článku 5 odst. 11 neplatí v případě hromadné výzvy městského obvodu určené všem žadatelům o pronájem obecního bytu) zveřejněné na Úřední desce úřadu městského obvodu, tj. výzvy k písemnému sdělení žadatele dle odst. 8 písm. a), že na podané žádosti o pronájem obecního bytu trvá („aktualizace žádosti o pronájem obecního bytu“).

13.) Informace týkající se podané žádosti o pronájem obecního bytu budou oddělením bytovým odborem bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih sdělovány pouze žadateli, jeho manželovi/manželce nebo zmocněnci žadatele, na základě předložení plné moci, a to v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.

14.) Zaevidování žádosti o pronájem obecního bytu do nezávazné evidence žadatelů o pronájem obecního bytu dle Článku 5 odst. 6 není právně závazné, tzn. statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih není povinen uzavřít se žadatelem smlouvu o nájmu bytu a žadatel není oprávněn se domáhat uzavření nebo zajištění uzavření jakékoliv smlouvy.

---

7) tiskopis "Čestné prohlášení o změně k žádosti o pronájem obecního bytu ve vlastnictví statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih" (příloha č. 2) je k dispozici na webových stránkách úřadu městského obvodu: [www.ovajih.cz](http://www.ovajih.cz) (Občan/Pronájmy bytů) a na webu [nemovitosti.ovajih.cz](http://nemovitosti.ovajih.cz)

### Část III. Pronájem bytů

#### Článek 6 Jiné způsoby pronájmu obecních bytů

O pronájmu obecních bytů způsobem, který není upraven samostatným ustanovením těchto zásad, rozhoduje rada městského obvodu, a to:

1.) V případě, že žadatel (nájemce bytu) souhlasí s uvolněním obecního bytu ve vlastnictví statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih, a zároveň požádá o pronájem jiného obecního bytu za níže uvedených podmínek:

- a) nájemce uvolní stávající byt bez závad,
- b) na uvolněném bytě neváznou žádné pohledávky,
- c) z důvodu, že nájemce žádá:
  - i.) o byt o menší podlahové ploše, z důvodu nadměrné velikosti stávajícího bytu,
  - ii.) žádá-li nájemce o byt obdobné velikosti z titulu svého zdravotního stavu nebo nevyhovujících poměrů ve stávajícím bytě, zejména jedná-li se o osobou starou, nemocnou nebo invalidní, která bydlí ve vyšším nadzemním podlaží a žádá o pronájem bytu o stejné nebo menší podlahové ploše v nižším nadzemním podlaží,
  - iii.) nájemce žádá o změnu předmětu nájmu, a to výměnou s jiným nájemcem, přičemž tuto žádost nájemci doloží společným prohlášením vůle o změně předmětu nájmu v žádosti o změně předmětu nájmu (dále pro tento článek jen „žádost o změnu předmětu nájmu“).

K žádosti o změně předmětu nájmu uvedou či doloží nájemci:

- identifikaci osob nájemců,
- zdůvodnění navrhované změny, a to u všech žadatelů,
- identifikaci všech předmětů nájmu,
- potvrzení o příjmu všech nájemců,
- potvrzení o zaplacení komunálního odpadu obdobně dle ust. čl. 4 odst.3 písm. e) těchto zásad
- výpis z Centrální evidence exekucí obdobně dle ust. čl. 4 odst.3 písm. f) těchto zásad

iv.) spolubydlící osoba/y žádá (dále jen „žadatel/é“) o přechod nájmu, a to po nájemci, se kterým sdílela/y společnou domácnost, a to žádosti o uzavření smlouvy o nájmu (společnému nájmu) bytu po zániku práva k nájmu bytu.

K této žádosti uvedou či doloží žadatel/é:

- identifikaci osob nájemců,
- zdůvodnění navrhované změny,
- identifikaci předmětu nájmu,
- potvrzení o příjmu všech žadatelů,
- potvrzení o zaplacení komunálního odpadu obdobně dle ust. čl. 4 odst.3 písm. e) těchto zásad,
- výpis z Centrální evidence exekucí obdobně dle ust. čl. 4 odst.3 písm. f) těchto zásad
- Žádost o ukončení nájmu bytu dohodou původního nájemce/ů.

2.) V případě rozhodnutí pronajímatele o zajištění náhradního bytu nebo náhradního ubytování (ubytovna), zejména v případě, je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat, nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.

3.) Na základě písemného návrhu příslušného odboru Magistrátu města Ostravy na pronájem bytu zvláštního určení v domech s vyčleněnými bezbariérovými byty.

4.) Na základě písemného návrhu odboru majetkového úřadu městského obvodu na pronájem bytů v bytovém domě na ul. Klegova 1440/21 v Ostravě-Hrabůvce.

5.) U mimořádných a nenadálých případů a v zájmu obce při splnění kritérií pro podání žádosti o pronájem obecního bytu uvedených v Článku 4 odst. 2 těchto zásad.



## Článek 7

### **Pronájem obecních bytů výběrovým řízením na základě uzavření dohody o přistoupení k dluhu nebo jeho části**

1.) Na základě písemného oznámení oddělení technického odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih o uvolnění obecního bytu s váznoucím dluhem ve výši 40 tis. Kč a více, s výjimkou bytů zvláštního určení, bytů pronajímaných v obecním zájmu a bytů v bytovém domě na ul. Klegova 1440/21 v Ostravě-Hrabůvce, zveřejní odbor bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih po dobu 15 dnů oznámení o záměru pronájmu tohoto bytu na:

a) webových stránkách úřadu městského obvodu [www.ovajih.cz](http://www.ovajih.cz) (Občan/Pronájmy bytů) a webu [nemovitosti.ovajih.cz](http://nemovitosti.ovajih.cz)

b) informačním panelu oddělení bytového odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih,

příčemž oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih ke dni zveřejnění oznámení o záměru pronájmu bytu v oznámení uvede, zda bytový dům v němž se byt nachází, je vyňat z privatizace obecního domovního a bytového fondu nebo zda je určen k privatizaci obecního domovního a bytového fondu s tím, že zároveň uvede, zda ke dni zveřejnění oznámení o záměru pronájmu bytu stávající nájemci bytů v bytovém domě podali písemnou žádost o odkoupení bytového domu. Fyzickou prohlídku bytu uchazeči umožní příslušný referent - technik domovního a bytového fondu oddělení technického odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih společně se stanovením závazných podmínek pro zapůjčení klíčů od bytu.

2.) Z výběrového řízení na pronájem bytů na základě uzavření dohody o přistoupení k dluhu nebo jeho části budou vyřazeni uchazeči, kteří k poslednímu dni lhůty stanovené pro podání přihlášky ve zveřejněném oznámení o záměru pronájmu bytu mají závazky vůči vlastníkově objektů nebo organizacím a podnikům, jichž je vlastník zakladatelem nebo zřizovatelem, nerozhodne-li rada městského obvodu na vlastní žádost uchazeče jinak.

3.) Dohoda o přistoupení k dluhu nebo jeho části bude s vybraným uchazečem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu prostřednictvím oddělení bytového odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.

4.) Finanční částku dluhu uvedenou v přihlášce doručené ve výběrovém řízení na pronájem bytu s váznoucím dluhem je uchazeč povinen uhradit před uzavřením smlouvy o nájmu bytu, nejpozději ve lhůtě do 10 dnů od doručení (předání) písemného návrhu na uzavření smlouvy o nájmu bytu uchazeči, a to v hotovosti v pokladně úřadu městského obvodu nebo bezhotovostně na příslušný účet městského obvodu. V případě, že dlužná částka nebude ve stanovené lhůtě uhrazena, oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih uvědomí písemně žadatele o zrušení návrhu na pronájem bytu.

5.) Nepodaří-li se byt s váznoucím dluhem pronajmout způsobem uvedeným shora, a to ve třech kolech výběrového řízení, bude záměr na pronájem takového bytu zveřejněn formou výběrového řízení – smluvní nájemné za m<sup>2</sup> tak, je upraveno v Článku 8 těchto zásad, s výjimkou:

- bytů vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení a bytů v bytových domech vyčleněných za účelem nízkonákladového bydlení uvedených v Článku 10 odst. 1 těchto zásad, přičemž takovýto byt bude pronajat za podmínek v tomto článku uvedených,
- bytů v bytových domech na ul. Čujkovova 1715/23, 1718/29, 1719/31, 1737/32 a na ul. Pavlovova 1626/67, 1628/71 v Ostravě-Zábřehu, u kterých bude záměr pronájmu bytu s dluhem zveřejněn pouze jedenkrát a následně bude byt pronajat formou výběrového řízení – smluvní nájemné za m<sup>2</sup> dle Článku 8 těchto zásad.

6.) Předběžné vyhodnocení výběrového řízení na pronájem bytu na základě uzavření dohody o přistoupení k dluhu nebo jeho části provede komise bytová rady městského obvodu, která radě městského obvodu doporučí byt s váznoucím dluhem:

a) nepronajímat a pronájem bytu opakovaně zveřejnit formou „výběrového řízení na základě uzavření dohody o přistoupení k dluhu“ (nebo jeho části), tzn. realizovat 2. zveřejnění záměru na pronájem bytu způsobem popsáním v odst. 1 tohoto článku, přičemž nejnižší podání je dle odst. 9 tohoto článku stanoveno ve výši 40 tis. Kč, nebo

b) nepronajímat a pronájem bytu nově zveřejnit formou „výběrového řízení – smluvní nájemné za m<sup>2</sup>“ s doporučenou minimální výší nájemného dle stávajícího způsobu pronájmu bytů za smluvní nájemné tak, jak upravuje Článek 8 odst. 11 těchto zásad, nebo

c) pronajmout a zároveň komise doporučí uchazeče na uzavření smlouvy o nájmu bytu a jeho dva případné náhradníky.

7.) O konečném pořadí přihlášených uchazečů rozhoduje rada městského obvodu, ta má právo rozhodnout, že smlouva o nájmu bytu nebude uzavřena se žádným ze zúčastněných uchazečů. Rada městského obvodu bude přihlížet zejména:

- a) k nabízené finanční částce úhrady váznoucího dluhu,
- b) délce zaevidování žádosti o pronájem obecního bytu, byla-li uchazečem u statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih podána
- c) stavebně konstrukčním prvkům bytu v návaznosti na hygienické normy spojené s užíváním bytu, pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- d) sociální situaci uchazeče a osob žijících s uchazečem ve společné domácnosti.

8.) Uchazeči ve výběrovém řízení na pronájem bytu na základě uzavření dohody o přistoupení k dluhu nebo jeho části odevzdají podepsanou přihlášku na podatelně úřadu městského obvodu v zalepené obálce (případně ji zašlou poštou jako obyčejnou listovní zásilku), a to pro každý byt, o němž se uchází, v samostatné zalepené obálce. Podpisem přihlášky uchazeč zároveň prohlašuje, že si byt který je předmětem výběrového řízení prohlédl, a že byt je ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, tedy čistý a ve stavu, který pronajímatel považuje za dobrý s tím, že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících nebo že se uchazeč na oddělení technickém odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih seznámil s rozsahem a délkou oprav bytu nezbytných pro uvedení bytu do stavu způsobilého k obvyklému užívání.

9.) Přihláška na pronájem bytu s váznoucím dluhem bude do výběrového řízení zařazena pouze v případě, že bude na podatelnu úřadu městského obvodu doručena nejpozději ve lhůtě stanovené ve zveřejněném oznámení o záměru pronájmu bytu (rozhodující je datum doručení přihlášky na podatelnu úřadu městského obvodu), a bude-li obsahovat tyto povinné údaje (platí i pro manžela/manželku uchazeče):

- “VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM BYTU“
- adresu bytu (ulice a číslo domu), číslo bytu (dle zveřejněného záměru pronájmu)
- přesnou výši navrhované finanční částky dluhu v celých Kč, kterou je uchazeč ochoten uhradit, přičemž nejnižší podání je stanoveno ve výši 40 tis. Kč, nejvyšší podání je stanoveno v celkové (zveřejněné) výši dluhu v Kč váznoucího na předmětném bytě (údaj uvedený v přihlášce nesmí být uchazečem přepisován, dodatečně upravován či pozměňován)
- jméno, příjmení, datum narození, stav, adresa trvalého pobytu uchazeče, adresa faktického pobytu uchazeče je-li odlišná od trvalého pobytu uchazeče, (příp. adresa pro doručování listovních zásilek), telefon uchazeče
- případně ulici, číslo domu a číslo a velikost bytu ve vlastnictví statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih, který uchazeč (nájemce bytu) vyklídí a bez závad předá zástupci pronajímatele, velikost bytu a datum vzniku práva k nájmu bytu
- datum a podpis uchazeče (nájemce bytu); v případě společného nájmu bytu podpisy všech uchazečů (společných nájemců bytu)

10.) Obálka bude do výběrového řízení zařazena pouze v případě, že bude opatřena těmito údaji:

- “VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM BYTU – NEOTVÍRAT“
- adresu bytu (ulice a číslo domu), číslo bytu (dle zveřejněného záměru pronájmu)
- kontaktní adresu uchazeče (adresa pro doručování listovních zásilek)
- označení a adresa pronajímatele<sup>8</sup>

11.) Uchazeč je povinen obdobně dle ust. čl. 4 odst. 3 písm. f) těchto zásad ke každé jednotlivé přihlášce do výběrového řízení na pronájem bytu s váznoucím dluhem připojit Výpis z Centrální evidence exekucí (ke dni podání přihlášky nesmí být výpis starší než 30 dnů). V případě, že uchazeč ve výběrovém řízení na pronájem bytu s váznoucím dluhem nepodal u statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih žádost o pronájem obecního bytu do nezávazné evidence nebo jeho žádost nebyla do nezávazné evidence přijata nebo nebyla-li žádost uchazečem řádně aktualizována tak, jak je uvedeno v Článku 5 odst. 8 písm. a), b) těchto zásad, je povinen ke každé jednotlivé přihlášce do výběrového řízení připojit doklady (potvrzení) uvedené v Článku 4 odst. 3 písm. b) až f) těchto zásad (platí i pro uchazeče, který je nájemcem, resp. společným nájemcem, bytu ve vlastnictví statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih).

12.) Smlouva o nájmu bytu bude s vybraným uchazečem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou – 12 měsíců s možností prolongace vždy o dalších 12 měsíců, při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy, pokynů pronajímatele uvedených v platném a účinném znění domovního řádu a dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku. Výše základního nájemného za m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy bytu měsíčně je stanovena samostatným usnesením rady městského obvodu. Smlouvu k nájmu bytu uzavírá s vybraným uchazečem pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.

13.) V případě, že vybraný uchazeč je v době uzavření smlouvy o nájmu obecního bytu zároveň nájemcem (společným nájemcem) bytu ve vlastnictví jiné právnické či fyzické osoby, je povinen nejpozději do čtyř měsíců od podpisu nájemní smlouvy se statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih písemně doložit odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, že nájemní poměr se stávajícím pronajímatelem ukončil písemnou výpovědí z nájmu (společného nájmu) bytu nebo písemnou dohodou o ukončení nájmu (společného nájmu) bytu (v případě manželů se povinnost týká obou manželů), příp. doloží písemné prohlášení o trvalém opuštění společné

8) statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih, odbor bytového a ostatního hospodářství, Horní 791/3, 700 30, Ostrava 30

(rodinné) domácnosti nebo písemnou dohodu manželů o trvale odděleném bydlení s úředně ověřenými podpisy. V případě, že je vybraný uchazeč zároveň vlastníkem nemovitosti určené k bydlení, je povinen nejpozději do čtyř měsíců od podpisu nájemní smlouvy se statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih písemně doložit odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih platný výpis z katastru nemovitostí, že již není vlastníkem jiné nemovitosti určené k bydlení. V případě, že vybraný uchazeč (uchazeči) takto ve výše uvedené lhůtě neučiní, nemusí být právo k nájmu (společnému nájmu) bytu prolongováno a statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih může být požadováno vyklizení pronajaté obecní bytové jednotky ke dni sjednané doby určité práva k nájmu (společnému nájmu) bytu.

## Článek 8

### **Pronájem bytů formou výběrového řízení – smluvní nájemné za m<sup>2</sup>**

1.) Pronájem bytů formou výběrového řízení – smluvní nájemné za m<sup>2</sup> je uplatňován u všech bytů z obecního domovního a bytového fondu, s výjimkou:

- bytů na nichž vázne dluh ve výši 40 tis. Kč a více pronajímaných podle Článku 7 těchto zásad
- bytů vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení a bytů v bytových domech vyčleněných za účelem nízkonákladového bydlení uvedených v Článku 10 odst. 1 těchto zásad
- bytů zvláštního určení
- bytů pronajímaných v obecním zájmu
- bytů navržených radě městského obvodu k pronájmu jiným způsobem podle Článku 6 těchto zásad vč. bytů v bytovém domě na ul. Klegova 1440/21 v Ostravě-Hrabůvce

2.) Na základě písemného oznámení oddělení technického odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih o uvolnění obecního bytu uvedeného v odst. 1, zveřejní odbor bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih po dobu 15 dnů oznámení o záměru pronájmu tohoto bytu na:

a) webových stránkách úřadu městského obvodu [www.ovajih.cz](http://www.ovajih.cz) (Občan/Pronájmy bytů) a webu [nemovitosti.ovajih.cz](http://nemovitosti.ovajih.cz)

b) informačním panelu oddělení bytového odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, přičemž ke dni zveřejnění oznámení o záměru pronájmu bytu v oznámení uvede, zda bytový dům v němž se byt nachází, je vyňat z privatizace obecního domovního a bytového fondu nebo zda je určen k privatizaci obecního domovního a bytového fondu s tím, že zároveň uvede, zda ke dni zveřejnění oznámení o záměru pronájmu bytu stávající nájemci bytů v bytovém domě podali písemnou žádost o odkoupení bytového domu. Fyzickou prohlídku bytu uchazeči umožní příslušný referent - technik domovního a bytového fondu oddělení technického odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih společně se stanovením závazných podmínek pro zapůjčení klíčů od bytu.

3.) Z výběrového řízení – smluvní nájemné za m<sup>2</sup> budou vyřazeni uchazeči, kteří k poslednímu dni lhůty stanovené pro podání přihlášky ve zveřejněném oznámení o záměru pronájmu bytu mají závazky vůči vlastníkově objektů nebo organizacím a podnikům, jichž je vlastníkem zakladatelem nebo zřizovatelem, nerozhodne-li rada městského obvodu na vlastní žádost uchazeče jinak.

4.) Předběžné vyhodnocení výběrového řízení provede komise bytová rady městského obvodu, která radě městského obvodu doporučí uchazeče na uzavření smlouvy o nájmu bytu.

5.) O konečném pořadí přihlášených uchazečů rozhodne rada městského obvodu, přičemž má právo rozhodnout, že smlouva o nájmu bytu nebude uzavřena se žádným ze zúčastněných uchazečů. Rada městského obvodu bude přihlížet zejména:

- a) k nabízené výši základního (smluvního) nájemného v Kč za m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy bytu měsíčně (údaj uvedený v přihlášce nesmí být uchazečem přepisován, dodatečně upravován nebo pozměňován),
- b) délce zaevidování žádosti o pronájem obecního bytu, byla-li uchazečem u statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih podána
- c) stavebně konstrukčním prvkům bytu v návaznosti na hygienické normy spojené s užíváním bytu, , pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- d) sociální situaci uchazeče a osob žijících s uchazečem ve společné domácnosti.

6.) Uchazeči o pronájem bytu formou výběrového řízení – smluvní nájemné za m<sup>2</sup> odevzdají podepsanou přihlášku na podatelně úřadu městského obvodu v zalepené obálce (případně ji zašlou jako obyčejnou listovní zásičku), a to pro každý byt, o nějž se uchází, v samostatné zalepené obálce. Podpisem přihlášky uchazeč zároveň prohlašuje, že si byt který je předmětem výběrového řízení v samostatné zalepené obálce. Podpisem přihlášky uchazeč zároveň prohlašuje, že si byt který je předmětem výběrového řízení prohlédl, a že byt je ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, tedy čistý a ve stavu, který pronajímatel považuje za dobrý s tím, že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících nebo že se uchazeč na oddělení technickém odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih seznámil s rozsahem a délkou oprav bytu nezbytných pro

uvedení bytu do stavu způsobilého k obvyklému užívání.

7.) Přihláška na pronájem bytu za smluvní nájemné za m<sup>2</sup> bude do výběrového řízení zařazena pouze v případě, že bude na podatelnu úřadu městského obvodu doručena nejpozději ve lhůtě stanovené ve zveřejněném oznámení o záměru pronájmu bytu (rozhodující je datum doručení přihlášky na podatelnu úřadu městského obvodu), a bude-li obsahovat tyto povinné údaje (platí i pro manžela/manželku uchazeče):

- “ VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM BYTU“
- adresu bytu (ulice a číslo domu), číslo bytu (dle zveřejněného záměru pronájmu)
- přesnou výši navrhovaného základního (smluvního) nájemného v celých Kč za m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy bytu měsíčně<sup>9</sup>, která nesmí být nižší, než je doporučené minimální nájemné stanovené podle odst. 11.) (údaj uvedený v přihlášce nesmí být uchazečem přepisován, dodatečně upravován či pozměňován)
- jméno, příjmení, datum narození, stav, adresa trvalého pobytu uchazeče, adresa faktického pobytu uchazeče je-li odlišná od trvalého pobytu uchazeče, (příp. adresa pro doručování listovních zásilek), telefon uchazeče
- případně ulici, číslo domu a číslo a velikost bytu ve vlastnictví statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih, který uchazeč (nájemce bytu) vyklidí a bez závad předá zástupci pronajímatele, velikost bytu a datum vzniku práva k nájmu bytu
- datum a podpis uchazeče (nájemce bytu); v případě společného nájmu bytu podpisy všech uchazečů (společných nájemců bytu)

8.) Obálka bude do výběrového řízení zařazena pouze v případě, že bude opatřena těmito údaji:

- “ VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM BYTU – NEOTVÍRAT“
- adresa bytu (ulice a číslo domu), číslo bytu (dle zveřejněného záměru pronájmu)
- kontaktní adresa uchazeče (adresa pro doručování listovních zásilek)
- označení a adresa pronajímatele<sup>10</sup>

9.) Uchazeč je povinen obdobně dle ust. čl. 4 odst. 3 písm. f) těchto zásad ke každé jednotlivé přihlášce do výběrového řízení na pronájem bytu formou výběrového řízení – smluvní nájemné za m<sup>2</sup> připojit Výpis z Centrální evidence exekucí (ke dni podání přihlášky nesmí být výpis starší než 30 dnů). V případě, že uchazeč ve výběrovém řízení na pronájem bytu formou výběrového řízení – smluvní nájemné za m<sup>2</sup> nepodal u statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih žádost o pronájem obecního bytu do nezávazné evidence nebo jeho žádost nebyla do nezávazné evidence přijata nebo nebyla-li žádost uchazečem řádně aktualizována tak, jak je uvedeno v Článku 5 odst. 8 písm. a), b) těchto zásad, je povinen ke každé jednotlivé přihlášce do výběrového řízení připojit doklady (potvrzení) uvedené v čl. 4 odst. 3 písm. b) až f) těchto zásad (platí i pro uchazeče, který je nájemcem, resp. společným nájemcem, bytu ve vlastnictví statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih).

10.) Smlouva o nájmu bytu bude s vybraným uchazečem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou – 12 měsíců s možností prolongace vždy o dalších 12 měsíců, při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy, pokynů pronajímatele uvedených v platném a účinném znění domovního řádu a dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku. Smlouva o nájmu bytu v bytových domech na ul. Čujkovova 1715/23, 1718/29, 1719/31, 1737/32 a na ul. Pavlovova 1626/67, 1628/71 v Ostravě-Zábřehu bude uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou – 6 měsíců s možností prolongace vždy o dalších 6 měsíců, při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy, pokynů pronajímatele uvedených v platném a účinném znění domovního řádu a dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku. Výše základního (smluvního) nájemného za m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy bytu se řídí výší nájemného, kterou vybraný uchazeč uvedl v písemné přihlášce na pronájem bytu výběrovým řízením – smluvní nájemné za m<sup>2</sup>. Vybraný uchazeč bude před podpisem smlouvy o nájmu bytu písemně vyzván, aby uhradil jednorázově nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a společných částí v domě za období ode dne sjednání nájmu do posledního dne třetího kalendářního měsíce ode dne sjednání nájmu (zpravidla se jedná o částku odpovídající přibližně trojnásobku předpisu celkového měsíčního nájemného a úhrad za služby poskytované s užíváním bytu). Smlouvu o nájmu bytu uzavírá s vybraným uchazečem pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.

11.) Výše doporučeného minimálního nájemného v Kč za m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy bytu měsíčně je stanovena takto:

#### **Doporučené minimální nájemné v Kč za m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy bytu měsíčně**

(za předpokladu, že uvedené nájemné není nižší než nájemné stanovené radou městského obvodu v předmětném bytě)

<b>byty standardní</b>	<b>byty v rekonstruovaných bytových domech v Jubilejní kolonii v Ostravě-Hrabůvce (seznam byt. domů je upraven v čl. 9 těchto zásad)</b>
60 Kč/m <sup>2</sup>	80 Kč/m <sup>2</sup>

9) bez záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a společných částí v domě, jejichž výše souvisí s počtem osob, které budou byt užívat a v případě uzavření smlouvy o nájmu bytu připočtena k celkovému měsíčnímu předpisu nájemného

10) statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih, odbor bytového a ostatního hospodářství, Horní 791/3, 700 30, Ostrava 30

*(v částce za m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy bytu měsíčně je již zahrnuto nájemné za předměty vybavení bytu)*

12.) V případě přechodu nájmu ve smyslu čl. 6 odst. 1 písm. c.) bod iv.) těchto zásad se nájemné stanoví dle odst. 11. tohoto článku jen v případě, kdy není smluvně sjednáno nájemné vyšší.

13.) V případě, že vybraný uchazeč je v době uzavření smlouvy o nájmu obecního bytu zároveň nájemcem (společným nájemcem) bytu ve vlastnictví jiné právnické či fyzické osoby, je povinen nejpozději do čtyř měsíců od podpisu nájemní smlouvy se statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih písemně doložit odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, že nájemní poměr se stávajícím pronajímatelem ukončil písemnou výpovědí z nájmu (společného nájmu) bytu nebo písemnou dohodou o ukončení nájmu (společného nájmu) bytu (v případě manželů se povinnost týká obou manželů), příp. doloží písemné prohlášení o trvalém opuštění společné (rodinné) domácnosti nebo písemnou dohodu manželů o trvale odděleném bydlení s úředně ověřenými podpisy. V případě, že je vybraný uchazeč zároveň vlastníkem nemovitosti určené k bydlení, je povinen nejpozději do čtyř měsíců od podpisu nájemní smlouvy se statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih písemně doložit odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih platný výpis z katastru nemovitostí, že již není vlastníkem jiné nemovitosti určené k bydlení. V případě, že vybraný uchazeč (uchazeči) takto ve výše uvedené lhůtě neučiní, nemusí být právo k nájmu (společnému nájmu) bytu prolongováno a statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih může být požadováno vyklizení pronajaté obecní bytové jednotky ke dni sjednané doby určité práva k nájmu (společnému nájmu) bytu.

### **Článek 9**

#### **Pronájem bytů po kolaudaci v rekonstruovaných domech v Jubilejní kolonii v Ostravě-Hrabůvce a bytů v bytových domech pocházejících z nové výstavby**

1.) Pro potřeby těchto zásad tvoří seznam domů v Jubilejní kolonii v Ostravě-Hrabůvce obytné domy na ul.:

- Jubilejní 30A, 31, 32, 33, 34, 37, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 48, 50, 52, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68
- Letecká 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 24, 26
- Mládeže 11, 13
- Edisonova 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31
- Velflíkova 4
- Závodní 47

2.) O výši základního (smluvního) nájemného za m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy bytu měsíčně v bytech v bytových domech pocházejících z nové výstavby rozhoduje rada městského obvodu s ohledem na aktuální vývoj bytové politiky při zachování řádného hospodaření s domovním a bytovým fondem.

3.) Způsob pronájmu bytů a podmínky uzavření smluv o nájmu bytů v rekonstruovaných bytech v Jubilejní kolonii v Ostravě-Hrabůvce po kolaudaci a v bytech v bytových domech pocházejících z nové výstavby se řídí čl. 8 těchto zásad.

**Článek 10**  
**Pronájem bytů vyčleněných za účelem nízkonákladového bydlení a**  
**bytů v bytových domech vyčleněných za účelem nízkonákladového bydlení**

1.) Pro potřeby těchto zásad tvoří stálý seznam bytových domů (bytů) vyčleněných radou městského obvodu za účelem poskytování nízkonákladového bydlení bytové domy se zvýhodněným smluvním nájemným stanoveným radou městského obvodu za m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy bytu měsíčně. Tento stálý seznam je přílohou č. 5 těchto zásad jako jejich nedílná součást.

Výše nájemného za m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy bytu měsíčně se při poskytování nízkonákladového bydlení stanoví dle výše uvedeného stálého seznamu.

Stanovená výše smluvního nájemného za m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy bytu měsíčně se nepoužije v případě pronájmu bytů na nichž vázne dluh ve výši 40 tis. Kč a více pronajímaných podle čl. 7 těchto zásad.

2.) Na základě písemného oznámení oddělení technického odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih o uvolnění obecního bytu v domě uvedeného v odst. 1, s výjimkou bytu na němž vázne dluh ve výši 40 tis. Kč a více, zveřejní bytové oddělení odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih po dobu 15 dnů oznámení o záměru pronájmu tohoto bytu na:

- a) webových stránkách úřadu městského obvodu [www.ovajih.cz](http://www.ovajih.cz) (Občan/Pronájmy bytů) a webu [nemovitosti.ovajih.cz](http://nemovitosti.ovajih.cz)
- b) informačním panelu oddělení bytového odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.

3.) Pronájem bytů vyčleněných radou městského obvodu za účelem poskytování nízkonákladového bydlení a bytů v bytových domech vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení za smluvní nájemné v Kč za m<sup>2</sup> započt. podl. plochy bytu měsíčně stanovené radou městského obvodu uvedené v odst. 1 (tzv. zvýhodněné nájemné) je určen výlučně pro tyto osoby:

– seniory, tj. soběstačné osoby žijící v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů ke dni podání přihlášky do výběrového řízení dosáhl již 65. roku věku a pobírá starobní důchod nebo soběstačné samostatné osoby, které ke dni podání přihlášky do výběrového řízení dosáhly již 65. roku věku a pobírají starobní důchod, přičemž smluvní nájemné v Kč za m<sup>2</sup> započt. podl. plochy bytu měsíčně stanovené radou městského obvodu s účinností ode dne uzavření smlouvy o nájmu bytu je uvedeno v odst. 1 tohoto článku (příloha č. 5, sloupec 6 tabulky);

– mladé rodiny, tj. osoby žijící v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů ke dni podání přihlášky do výběrového řízení nedosáhl ještě 36. roku věku, pokud trvale pečují alespoň o jedno nezletilé dítě nebo samostatné osoby, které ke dni podání přihlášky do výběrového řízení nedosáhly ještě 36. roku věku, pokud trvale pečují alespoň o jedno nezletilé dítě, přičemž smluvní nájemné v Kč za m<sup>2</sup> započt. podl. plochy bytu měsíčně stanovené radou městského obvodu uvedené v odst. 1 tohoto článku je stanoveno takto:

- 30 Kč/m<sup>2</sup> do 31. prosince kalendářního roku, ve kterém poslední nájemce bytu dosáhl 36. roku věku (příloha č. 5, sloupec 7 tabulky; poskytnutí slevy z nájemného s účinností ode dne uzavření smlouvy o nájmu bytu),
- 60 Kč/m<sup>2</sup> od 1. ledna kalendářního roku následujícího po roce, ve kterém poslední nájemce bytu dosáhl 36. roku věku (příloha č. 5, sloupec 8 tabulky; ukončení poskytnutí slevy z nájemného)

Fyzickou prohlídku bytu uchazeči umožní příslušný referent - technik domovního a bytového fondu oddělení technického odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih společně se stanovením závazných podmínek pro zapůjčení klíčů od bytu.

4.) Z výběrového řízení na pronájem malometrážních bytů v domech na jejichž výstavbu nebo dostavbu byla obci poskytnuta dotace ze státního rozpočtu budou vyřazeni uchazeči, kteří k poslednímu dni lhůty stanovené pro podání přihlášky ve zveřejněném oznámení o záměru pronájmu bytu mají závazky vůči vlastníkově objektů nebo organizacím a podnikům, jichž je vlastníkem zakladatelem nebo zřizovatelem, nerozhodne-li rada městského obvodu na vlastní žádost uchazeče jinak.

5.) Smlouva o nájmu bytu bude s vybraným uchazečem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou – 12 měsíců s možností prolongace vždy o dalších 12 měsíců, při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy, pokynů pronajímatele uvedených v platném a účinném znění domovního řádu a dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku. Vybraný uchazeč bude před podpisem smlouvy o nájmu bytu písemně vyzván, aby uhradil jednorázově nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovanou s užíváním bytu a společných částí v domě za období ode dne sjednání nájmu do posledního dne třetího kalendářního měsíce ode dne sjednání nájmu (zpravidla se jedná o částku odpovídající přibližně trojnásobku předpisu celkového měsíčního nájemného a úhrad za služby poskytované s užíváním bytu). Smlouvu o nájmu bytu uzavírá s vybraným uchazečem pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.

6.) V případě, že vybraný uchazeč je v době uzavření smlouvy o nájmu obecního bytu zároveň nájemcem (společným nájemcem) bytu ve vlastnictví jiné právnické či fyzické osoby, je povinen nejpozději do čtyř měsíců od podpisu nájemní

smlouvy se statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih písemně doložit odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, že nájemní poměr se stávajícím pronajímatelem ukončil písemnou výpovědí z nájmu (společného nájmu) bytu nebo písemnou dohodou o ukončení nájmu (společného nájmu) bytu (v případě manželů se povinnost týká obou manželů), příp. doloží písemné prohlášení o trvalém opuštění společné (rodinné) domácnosti nebo písemnou dohodu manželů o trvale odděleném bydlení s úředně ověřenými podpisy. V případě, že je vybraný uchazeč zároveň vlastníkem nemovitosti určené k bydlení, je povinen nejpozději do čtyř měsíců od podpisu nájemní smlouvy se statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih písemně doložit odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih platný výpis z katastru nemovitostí, že již není vlastníkem jiné nemovitosti určené k bydlení. V případě, že vybraný uchazeč (uchazeči) takto ve výše uvedené lhůtě neučiní, nemusí být právo k nájmu (společnému nájmu) bytu prolongováno a statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih může být požadováno vyklizení pronajaté obecní bytové jednotky ke dni sjednané doby určité práva k nájmu (společnému nájmu) bytu.

7.) Výše základního nájemného za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení a bytů v bytových domech vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení je stanovena usnesením rady městského obvodu.

8.) Předběžné vyhodnocení výběrového řízení na pronájem bytů vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení a bytů v bytových domech vyčleněných za účelem nízkonákladového bydlení provede komise bytová rady městského obvodu, která radě městského obvodu doporučí uchazeče na uzavření smlouvy o nájmu bytu.

9.) O konečném pořadí přihlášených uchazečů rozhodne rada městského obvodu, přičemž má právo rozhodnout, že smlouva o nájmu bytu nebude uzavřena se žádným ze zúčastněných uchazečů. Rada městského obvodu bude přihlížet zejména:

- a) délce zaevidování žádosti o pronájem obecního bytu, byla-li uchazečem u statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih podána
- b) stavebně konstrukčním prvkům bytu v návaznosti na hygienické normy spojené s užíváním bytu, pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- c) sociální situaci uchazeče a osob žijících s uchazečem ve společné domácnosti.

10.) Uchazeči o pronájem bytů vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení a bytů v bytových domech vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení formou výběrového řízení odevzdají podepsanou přihlášku na podatelnu úřadu městského obvodu v zalepené obálce (případně ji zašlou jako obyčejnou listovní zásilku), a to pro každý byt, o němž se uchází, v samostatné zalepené obálce. Podpisem přihlášky uchazeč zároveň prohlašuje, že si byt který je předmětem výběrového řízení v samostatné zalepené obálce. Podpisem přihlášky uchazeč zároveň prohlašuje, že si byt který je předmětem výběrového řízení prohlédl, a že byt je ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, tedy čistý a ve stavu, který pronajímatel považuje za dobrý s tím, že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících nebo že se uchazeč na oddělení technickém odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih seznámil s rozsahem a délkou oprav bytu nezbytných pro uvedení bytu do stavu způsobilého k obvyklému užívání.

11.) Přihláška na pronájem bytů vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení a bytů v bytových domech vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení bude do výběrového řízení zařazena pouze v případě, že bude na podatelnu úřadu městského obvodu doručena nejpozději ve lhůtě stanovené ve zveřejněném oznámení o záměru pronájmu bytu (rozhodující je datum doručení přihlášky na podatelnu úřadu městského obvodu), a bude-li obsahovat tyto povinné údaje (platí i pro manžela/manželku uchazeče):

- “VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM BYTU“
- adresu bytu (ulice a číslo domu), číslo bytu (dle zveřejněného záměru pronájmu)
- jméno, příjmení, datum narození, stav, adresa trvalého pobytu uchazeče, adresa faktického pobytu uchazeče je-li odlišná od trvalého pobytu uchazeče, (příp. adresa pro doručování listovních zásilek), telefon uchazeče
- případně ulice, číslo domu a číslo a velikost bytu ve vlastnictví statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih, který uchazeč (nájemce bytu) vyklidí a bez závad předá zástupci pronajímatele, velikost bytu a datum vzniku práva k nájmu bytu
- datum a podpis uchazeče (nájemce bytu); v případě společného nájmu bytu podpisy všech společných nájemců bytu)

12.) Obálka bude do výběrového řízení zařazena pouze v případě, že bude opatřena těmito údaji:

- “VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM BYTU – NEOTVÍRAT“
- adresa bytu (ulice a číslo domu), číslo bytu (dle zveřejněného záměru pronájmu)
- kontaktní adresa uchazeče
- označení a adresa pronajímatele<sup>11</sup>

13.) Uchazeč je povinen obdobně dle ust. čl. 4 odst. 3 písm. f) těchto zásad ke každé jednotlivé přihlášce do výběrového řízení na pronájem bytů vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení připojit Výpis z Centrální evidence exekucí (ke dni podání přihlášky nesmí být výpis starší než 30 dnů). V případě, že uchazeč ve výběrovém

---

11) statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih, odbor bytového a ostatního hospodářství, Horní 791/3, 700 30, Ostrava 30

řízení na pronájem bytů vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení a bytů v bytových domech vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení formou výběrového řízení nepodal u statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih žádost o pronájem obecního bytu do nezávazné evidence nebo jeho žádost nebyla do nezávazné evidence přijata nebo nebyla-li žádost uchazečem řádně aktualizována tak, jak je uvedeno v Článku 5 odst. 8 písm. a), b) těchto zásad, je povinen ke každé jednotlivé přihlášce do výběrového řízení připojit doklady (potvrzení) uvedené v Článku 4 odst. 3 písm. b) až f) těchto zásad (platí i pro uchazeče, který je nájemcem, resp. společným nájemcem, bytu ve vlastnictví statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih).

14.) Nepodaří-li se byt vyčleněný za účelem poskytování nízkonákladového bydlení nebo byt v bytovém domě vyčleněném za účelem poskytování nízkonákladového bydlení pronajmout způsobem uvedeným shora, a to ve třech kolech výběrového řízení, bude záměr na pronájem takového bytu zveřejněn formou výběrového řízení – smluvní nájemné za m<sup>2</sup> tak, je upraveno v Článku 8 těchto zásad.

15.) V případě, že v průběhu kalendářního roku poklesne celkový počet bytů vyčleněných radou městského obvodu za účelem nízkonákladového bydlení v bytových domech uvedených v odst. 112, a to zejména v důsledku toho, že v bytě zůstane bydlet osoba, která nespadá do kategorie osob uvedených v odst. 3 tohoto článku, zejména pak osoba, která dosáhla 36 roku věku, předloží odbor bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih radě městského obvodu vždy nejpozději ke dni 31. březnu každého kalendářního roku návrh na vyčlenění odpovídajícího počtu dalších bytů vhodných pro účely nízkonákladového bydlení.

## **Článek 11** **Pronájem bytů v obecním zájmu**

### **I. Pronájem bytů ve školských zařízeních (tzv. školnické byty)**

1.) Pro účely těchto zásad se školnickými byty rozumí bytové jednotky ve školských zařízeních, jichž je statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih zřizovatelem nebo pronajímatelem.

2.) Nájemní smlouva bude s nájemcem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou, zpravidla na 12 měsíců s možností prolongace, při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy a dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku, zejména v případech, ve kterých se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem školnického bytu vázán, přičemž rada městského obvodu bude přihlížet k písemnému návrhu ředitele příspěvkové organizace, pro kterou se nájemce zavázal práce zajišťovat.

3.) V případě uvolnění školnického bytu bez současného doručení písemného návrhu ředitele příspěvkové organizace na jeho obsazení, rozhoduje o způsobu jeho pronájmu a podmínkách uzavření nájemní smlouvy rada městského obvodu.

### **II. Domy s byty vyčleněnými pro potřeby sociálního bydlení v obytném domě na ul. Čujkovova 1719/31 v Ostravě-Zábřehu**

1.) O zařazení do nezávazné evidence žadatelů o pronájem obecních bytů vyčleněných pro potřeby sociálního bydlení může požádat fyzická osoba způsobilá k právním úkonům (dále jen „žadatel“), která je na území městského obvodu hlášena k trvalému pobytu, a zároveň je osamělým rodičem, který pečuje nejvýše o tři nezletilé děti. Žádost se podává na předepsaném formuláři (*příloha č. 4*), který žadatel obdrží na odboru sociální péče, oddělení sociálně právní ochrany dětí Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih (odloučené pracoviště na ul. Provoznická 1244/62, Ostrava-Hrabůvka).

2.) Nezávaznou evidenci žadatelů o pronájem bytů vyčleněných pro potřeby sociálního bydlení vede odbor sociální péče, oddělení sociálně právní ochrany dětí Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.

3.) Návrhy na pronájem bytů v domech, ve kterých rada městského obvodu vyčlenila část bytů pro potřeby sociálního bydlení, předkládá radě městského obvodu odbor sociální péče Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, a to po předchozím celkovém zhodnocení sociální situace rodiny žadatele, která je spojena se ztrátou bydlení za podmínky, že žadatel nemá vlastní potenciál k jejímu řešení.

4.) Smlouvu o nájmu bytu vyčleněnému pro potřeby sociálního bydlení uzavírá se žadatelem pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, a to na základě níže uvedených podmínek:

a) Smlouvu o nájmu bytu vyčleněnému pro potřeby sociálního bydlení je vybraný žadatel povinen uzavřít nejpozději do 15 dnů od převzetí písemného návrhu pronajímatele k uzavření nájemní smlouvy, který vybranému žadateli, na základě předložení dokladu totožnosti, vydá oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih. V případě, že nájemní smlouva nebude ve stanovené lhůtě uzavřena, oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih písemně uvědomí žadatele, prostřednictvím odboru sociální péče Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, o zrušení návrhu na uzavření nájemní smlouvy a byt vyčleněný pro potřeby sociálního bydlení bude na základě rozhodnutí rady městského obvodu pronajat jinému žadateli.

12) tzv. stálý seznam bytových domů vyčleněných radou městského obvodu za účelem nízkonákladového bydlení s celkovým počtem 438 bytů



b) Smlouva o nájmu bytu vyčleněnému pro potřeby sociálního bydlení bude s vybraným žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou, nejdéle na 6 měsíců. Před uplynutím sjednané doby určité práva k nájmu bytu lze v případech zvláštního zřetele hodných na základě rozhodnutí rady městského obvodu uzavřít se žadatelem (nájemcem bytu) smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou, nejdéle na 6 měsíců. Výše základního nájemného za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu měsíčně je stanovena samostatným usnesením rady městského obvodu. Písemný pokyn pronajímatele na uzavření smlouvy o nájmu bytu při stanovení doby určité práva k nájmu bytu, vydá žadateli (nájemci bytu), na základě předložení dokladu totožnosti, oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih. Oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih je při vyhotovení písemného návrhu na uzavření smlouvy o nájmu bytu vázáno stanoviskem rady městského obvodu, přičemž tato bude brát zřetel zejména :

- na současnou sociální situaci v rodině žadatele (nájemce bytu)
- na zájmy nezletilých dětí o které nájemce bytu pečuje
- na řádné plnění povinností spojených s nájmem bytu ze strany nájemce bytu, zejména:
  - povinnost nájemce bytu řádně a včas hradit nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a společných částí v domě,
  - povinnost nájemce bytu a osob, které žijí s nájemcem v bytě, užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou, dodržovat po dobu nájmu (užívání bytu) pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele uvedené v platném a účinném znění domovního řádu,
  - povinnost nájemce bytu písemně oznámit pronajímateli, prostřednictvím oddělení bytového (evidence nájmu) odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, veškeré změny počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy ke změně došlo s uvedením jmen, příjmení a dat narození osob žijících v bytě,
- zároveň má pronajímatel právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

c) Vybraný žadatel není povinen před uzavřením smlouvy o nájmu bytu vyčleněnému pro potřeby sociálního bydlení hradit nájemné předem.

5.) V případě, že rada městského obvodu opakovaně rozhodne o uzavření smlouvy o nájmu bytu vyčleněnému pro potřeby sociálního bydlení na dobu určitou s nájemcem bytu, řídí se postup při uzavření smlouvy způsobem uvedeným v odst. 4 písm. a).

6.) Nevyklidí-li nájemce byt vyčleněný pro potřeby sociálního bydlení ke dni, kdy měl nájem bytu skončit, tzn. pokračuje-li nájemce v užívání bytu bez právního důvodu, je oddělení bytové (evidence nájmu) odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih povinen neprodleně prokazatelně písemně vyzvat nájemce, aby byt vyklidil, avšak nejpozději ve lhůtě do třiceti dnů po dni kdy měl nájem bytu skončit.

7.) Návrhy na rozšíření počtu bytových jednotek vyčleněných pronajímatelem pro potřeby sociálního bydlení v domech k tomu určených předkládá radě městského obvodu odbor bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih na základě písemného požadavku odboru sociální péče Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih

### **III. Návazné sociální bydlení pro nájemce bytů vyčleněných pro potřeby sociálního bydlení (pronájem malometrážních bytů v rámci obecního domovního a bytového fondu ve výjimečných a zcela ojedinělých případech z důvodů zvláštního zřetele hodných)**

1.) Pro účely těchto zásad se návazným sociálním bydlením rozumí pronájem malometrážních bytů v rámci obecního domovního a bytového fondu ve výjimečných a zcela ojedinělých případech z důvodů zvláštního zřetele hodných, a to výhradně pro nájemce bytů vyčleněných pro potřeby sociálního bydlení dle čl. 11 odst. II.) těchto zásad, před uplynutím sjednané doby určité práva k nájmu bytu vyčleněnému pro sociální bydlení (dále jen „návazné sociální bydlení“).

2.) Návrhy na pronájem malometrážních bytů v rámci návazného sociálního bydlení předkládá radě městského obvodu odbor bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, a to na základě písemného návrhu odboru sociální péče Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, přičemž podmínkou předložení tohoto návrhu je řádné plnění povinností spojených s předchozím nájmem bytu ze strany nájemce bytu vyčleněného pro potřeby sociálního bydlení, zejména:

- povinnost nájemce bytu řádně a včas hradit nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a společných částí v domě,
- povinnost nájemce bytu a osob, které žijí s nájemcem v bytě, užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou, dodržovat po dobu nájmu (užívání bytu) pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele uvedené v platném a účinném znění domovního řádu,

- povinnost nájemce bytu písemně oznámit pronajímateli, prostřednictvím oddělení bytového (evidence nájmu) odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, veškeré změny počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy ke změně došlo s uvedením jmen, příjmení a dat narození osob žijících v bytě.

3.) Žadatel o pronájem malometrážního bytu v rámci návazného sociálního bydlení je povinen k žádosti připojit doklady (potvrzení) uvedené v čl. 4 odst. 3 písm. b) až f) těchto zásad.

4.) Smlouvu o nájmu malometrážního bytu v rámci návazného sociálního bydlení uzavírá se žadatelem pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, na základě níže uvedených podmínek:

a) Smlouvu o nájmu malometrážního bytu v rámci návazného sociálního bydlení je žadatel povinen uzavřít nejpozději do 15 dnů od převzetí písemného návrhu pronajímatele k uzavření smlouvy o nájmu bytu, který žadateli, na základě předložení dokladu totožnosti, vydá oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih. V případě, že nájemní smlouva nebude ve stanovené lhůtě uzavřena, oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih písemně uvědomí žadatele, prostřednictvím odboru sociální péče Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, o zrušení návrhu na uzavření smlouvy o nájmu bytu a byt bude na základě rozhodnutí rady městského obvodu pronajat jiným způsobem.

b) Smlouva o nájmu malometrážního bytu v rámci návazného sociálního bydlení bude se žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou s možností prolongace, při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy a dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku. Žadatel není povinen před uzavřením smlouvy k nájmu malometrážního bytu v rámci návazného sociálního bydlení hradit nájemné předem. Výše základního nájemného za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu měsíčně je stanovena samostatným usnesením rady městského obvodu. Písemný pokyn pronajímatele na uzavření smlouvy k nájmu bytu při stanovení doby určité práva k nájmu bytu, vydá uchazeči (nájemci bytu), na základě předložení dokladu totožnosti, oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih. Bytové oddělení odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih je při vyhotovení písemného návrhu na uzavření smlouvy o nájmu bytu vázáno rozhodnutím rady městského obvodu, přičemž tato bude přihlížet zejména :

- k současné sociální situaci v rodině žadatele (nájemce bytu)
- k řádnému plnění povinností nájemce bytu spojených s předchozím nájmem bytu, zejména:
  - povinnost nájemce bytu řádně a včas hradit nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a společných částí v domě,
  - povinnost nájemce bytu a osob, které žijí s nájemcem v bytě, užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou, dodržovat po dobu nájmu (užívání bytu) pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele uvedené v platném a účinném znění domovního řádu,
  - povinnost nájemce bytu písemně oznámit pronajímateli, prostřednictvím oddělení bytového (evidence nájmu) odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih veškeré změny počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy ke změně došlo s uvedením jmen, příjmení a dat narození osob žijících v bytě,
- k zájmům nezletilých dětí, o které nájemce bytu pečuje,
- zároveň má pronajímatel právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

## **Článek 12**

### **Pronájem bytů v domech s pečovatelskou službou**

(ustanovení §§ 2300, 2301 občanského zákoníku)

1.) Podle ustanovení § 2300 občanského zákoníku jsou byty v domech s pečovatelskou službou byty zvláštního určení.

2.) Pro potřeby těchto zásad a pronajímání bytů dle těchto zásad se domy s pečovatelskou službou rozumí:

- Horymírova 123
- Horymírova 125
- Odborářská 68
- Odborářská 70
- Odborářská 72
- Odborářská 74
- Horní 29

3.) Žádost o pronájem obecního bytu v domě s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“) je oprávněn podat občan, který je na území statutárního města Ostrava hlášen k trvalému pobytu, především občan, který:

a) dosáhl věku pro vznik nároku na starobní důchod a lze u něj důvodně předpokládat, že bude potřebovat pečovatelskou službu pro postupné ubývání soběstačnosti a zhoršení zdravotního stavu,

b) je uznán invalidním pro invaliditu III. stupně nebo pro invaliditu II. stupně a je zároveň příjemcem příspěvku na péči minimálně ve stupni I. a může s ohledem na svůj zdravotní stav vést poměrně samostatný život ve vhodných podmínkách.

3.) Žadatel o pronájem bytu v DPS podává žádost osobně na předepsaném tiskopisu, žádost obdrží na odboru sociální péče úřadu městského obvodu. Odbor sociální péče úřadu městského obvodu, který vede evidenci žádostí o pronájem bytů v DPS, uvede občana písemně, a to do 30 dnů od podání žádosti o pronájem bytu v DPS o zařazení žádosti do evidence žadatelů. Žádost o pronájem bytu v DPS nebude přijata od občana, který ve svém současném bydlišti hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu nebo je porušuje zvláště závažným způsobem, zejména nehradí-li žadatel řádně nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a společných částí v domě.

4.) Návrhy na uzavření smluv k nájmu bytů v DPS předkládá radě městského obvodu odbor sociální péče úřadu městského obvodu na základě celkového zhodnocení sociální a zdravotní situace občana, především však vzhledem k naléhavosti a rozsahu poskytovaných sociálních a zdravotních služeb. Návrhy na uzavření smluv k nájmu bytů v DPS vyčleněným pro potřeby podporovaného bydlení poskytovaného společností MENS SANA, z.ú. předkládá radě městského obvodu odbor sociální péče úřadu městského obvodu.

5.) Smlouva o nájmu bytu v DPS bude s vybraným žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou s možností prolongace při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy a dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku. Smlouva o nájmu bytu v DPS vyčleněným pro potřeby podporovaného bydlení poskytovaného společností MENS SANA, z.ú. bude s vybraným žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou. Výše základního nájemného za m<sup>2</sup> započtené podlahové plochy bytu měsíčně je v DPS stanovena samostatným usnesením rady městského obvodu. Žadatel není povinen před uzavřením smlouvy o nájmu bytu v DPS hradit nájemné předem. Smlouvu o nájmu bytu uzavírá se žadatelem pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.

## Článek 13

### Uzavírání smluv o nájmu bytu a podmínky trvání nájmu bytu

1.) Agendu smluv o nájmu bytu zajišťuje oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.

2.) Před podáním žádosti o uzavření smlouvy o nájmu bytu je žadatel povinen k žádosti doložit:

a) Písemné potvrzení z něhož vyplývá, že vůči žadateli s trvalým pobytem na území statutárního města Ostravy, jeho manželovi/partnerovi s trvalým pobytem na území statutárního města Ostravy a osobám, které budou v obecním bytě žít se žadatelem 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 komunální odpad, vydané na vlastní žádost žadatele 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. Ustanovení předešlé věty se netýká:

- dlužníka nebo jeho zákonného zástupce, kterému nejméně 6 měsíců před podáním žádosti o pronájem obecního bytu byla pravomocným orgánem statutárního města Ostravy schválena žádost o povolení splátkového kalendáře na úhradu dlužného poplatku za komunální odpad a tento je dlužníkem řádně plněn, a to v rozsahu nejméně 5 měsíčních splátek a/nebo
- dlužníka nebo jeho zákonného zástupce, který dlužný poplatek za komunální odpad hradí na základě usnesení příslušného krajského soudu o povolení oddlužení dlužníka plněním splátkového kalendáře.

b) Výpis z Centrální evidenci exekucí, kterou vede, provozuje a spravuje Exekutorská komora ČR (výpis nesmí být starší než 30 dnů).<sup>13</sup>

3.) Ustanovení předchozího odstavce neplatí pro žadatele o pronájem obecních bytů vyčleněných pro potřeby sociálního bydlení podle Článku 11 odst. II. těchto zásad; pro žadatele o pronájem bytů zvláštního určení (byty v domech

---

<sup>13</sup>) Výpis z Centrální evidenci exekucí lze za poplatek získat na vybraných pobočkách České pošty s.p., na kontaktních místech veřejné správy, která jsou opatřena modrým logem [Czech POINT](#), on-line na webu Exekutorské komory ČR [www.ceecr.cz](http://www.ceecr.cz) nebo osobně v sídle Exekutorské komory ČR

s pečovatelskou službou podle Článku 12 těchto zásad; bezbariérové byty podle Článku 6 odst. 3. těchto zásad); v případě rozhodnutí pronajímatele o zajištění náhradního bytu podle Článku 6 odst. 2 těchto zásad; pro žadatele o pronájem bytů v bytovém domě na ul. Klegova 1440/21 v Ostravě-Hrabůvce podle Článku 6 odst. 4 těchto zásad.

4.) Nájem bytů na dobu určitou nebo neurčitou je statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih sjednáván na základě smlouvy o nájmu bytu, kterou se žadateli uzavírá pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih na základě rozhodnutí rady městského obvodu. Písemné návrhy statutárního města Ostrava, městského obvodu Ostrava-Jih na uzavření smlouvy o nájmu bytu vyhotovuje oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, které je žadatelům doručuje prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo vydává osobně na základě předložení dokladu totožnosti.

5.) V případě, že smlouva o nájmu bytu nebude uzavřena do 15 dnů ode dne doručení návrhu žadateli, a to z důvodu na straně žadatele, statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih uvědomí žadatele o zrušení svého návrhu a byt bude pronajat jinému žadateli; původní žadatel, který nájemní smlouvu neuzavřel, může být podle čl. 5 odst. 9 písm. e) těchto zásad na základě rozhodnutí rady městského obvodu vyřazen z nezávazné evidence žadatelů o pronájem obecního bytu.

6.) Není-li uvedeno jinak nebo nerozhodne-li rada městského obvodu jinak, je statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih nájem bytů sjednáván na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou s možností prolongace nájmu, při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy, pokynů pronajímatele uvedených v platném a účinném znění domovního řádu a dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku, za nájemné stanovené radou městského obvodu.

Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel písemně nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, není-li uvedeno ve smlouvě o nájmu bytu jinak

V případech, kdy nájemce bytu hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu nebo poruší-li nájemce bytu svou povinnost zvláště závažným způsobem, rozhoduje o podání písemné výzvy nájemci bytu k vyklizení bytu rada městského obvodu na základě předložení písemného návrhu odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih. Ustanovení uvedené v předešlé větě neplatí v případě, že ke dni, kdy měl nájem bytu skončit, je na bytě pronajímatelem evidována pohledávka spojená s nájmem bytu (tj. dluh na nájemném nebo neuhrazené zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a společných částí v domě nebo neuhrazené příslušenství dluhu) a to v jakékoli výši; v takovém případě je v zákonné lhůtě oprávněno zaslat nájemci bytu písemnou výzvu k vyklizení bytu bez projednání v radě městského obvodu oddělení bytové odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.

Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

7.) V případě, že vybraný uchazeč je v době uzavření smlouvy o nájmu obecního bytu zároveň nájemcem (společným nájemcem) bytu ve vlastnictví jiné právnické či fyzické osoby, je povinen nejpozději do čtyř měsíců od podpisu nájemní smlouvy se statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih písemně doložit odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, že nájemní poměr se stávajícím pronajímatelem ukončil písemnou výpovědí z nájmu (společného nájmu) bytu nebo písemnou dohodou o ukončení nájmu (společného nájmu) bytu (v případě manželů se povinnost týká obou manželů), příp. doloží písemné prohlášení o trvalém opuštění společné (rodinné) domácnosti nebo písemnou dohodu manželů o trvale odděleném bydlení s úředně ověřenými podpisy. V případě, že je vybraný uchazeč zároveň vlastníkem nemovitosti určené k bydlení, je povinen nejpozději do čtyř měsíců od podpisu nájemní smlouvy se statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih písemně doložit odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih platný výpis z katastru nemovitostí, že již není vlastníkem jiné nemovitosti určené k bydlení. V případě, že vybraný uchazeč (uchazeči) takto ve výše uvedené lhůtě neučiní, nemusí být právo k nájmu (společnému nájmu) bytu prolongováno a statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih může být požadováno vyklizení pronajaté obecní bytové jednotky ke dni sjednané doby určité práva k nájmu (společnému nájmu) bytu.

## Článek 14

### **Uzavření smlouvy o nájmu bytu po předchozím zániku práva k nájmu bytu**

O uzavření smlouvy o nájmu bytu po předchozím zániku práva k nájmu (společnému nájmu) bytu rozhoduje rada městského obvodu na základě písemné žádosti uživatele (uživatelů) bytu, resp. původního nájemce (společných nájemců) bytu. Podmínky uzavření smlouvy o nájmu bytu jsou upraveny v Článku 13 těchto zásad.

**Část IV.**  
**Ustanovení ostatní**

**Článek 15**

**Následky smrti nájemce bytu**

(ustanovení §§ 2279 – 2284; ustanovení § 2301 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 toto osobou někdo jiný, než nájemcův manžel, partner<sup>14</sup>, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.

2.) Nájem bytu po jeho přechodu podle odst. 1 skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel 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 měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat; dnem dojití oznámení pronajímateli 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 nabyl.

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.) Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří 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 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 měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.

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

11.) Ustanovení odst. 1 až odst. 10 neplatí pro byty zvláštního určení. Zemře-li nájemce, nájem bytu zvláštního určení skončí a pronajímatel vyzve členy nájemcovy domácnosti, kteří v bytě žili ke dni smrti nájemce a nemají vlastní byt, aby byt vyklidili nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. Nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve nájemcovy dědice, aby byt vyklidili nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. Pokud v bytě zvláštního určení žila ke dni smrti nájemce osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dosáhla věku sedmdesáti let, která žila s nájemcem nejméně jeden rok ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, přejde na ni nájem ke dni smrti nájemce, pokud se pronajímatel s touto osobou nedohodnou jinak.

12.) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu podává oznámení o splnění podmínek přechodu nájmu na předepsaném tiskopisu „Přechod nájmu bytu - zánik společného nájmu bytu“ (příloha č. 3)<sup>15</sup> na podatelně úřadu městského obvodu, tiskopis obdrží na oddělení bytovém odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.

13.) Před skončením nájmu bytu po jeho přechodu, tj. před uplynutím zákonné lhůty uvedené v odstavci 2.), v případech

14) partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství

15) tiskopis „Přechod nájmu bytu – zánik společného práva k nájmu bytu“ (příloha č. 3) je k dispozici zároveň na internetových stránkách Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih: [www.ovajih.cz](http://www.ovajih.cz) (Informace občanům/Pronájem bytů)

zvláštního zřetele hodných rozhoduje o uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou rada městského obvodu na základě písemné žádosti nájemce bytu, tj. osoby na kterou přešel nájem bytu. Počet osob, které budou v bytě bydlet odpovídá rozměrovým kapacitám bytu; pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

14.) 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 rada městského obvodu na základě písemné žádosti této osoby. Počet osob, které budou v bytě bydlet odpovídá rozměrovým kapacitám bytu; pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

## **Článek 16**

### **Společný nájem bytu**

(§§ 2270 a 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 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.

## **Článek 17**

### **Bydlení manželů a bydlení po zániku manželství**

(§§ 743 až 750 a §§ 766 až 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 obydlí 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 smlouvy; to neplatí ujednájí-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 a manželé měli společné nájemní právo k bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, zůstane nájemcem bytu pozůstalý manžel. Zaniklo-li manželství smrtí manžela a nájemní právo k domu nebo bytu, v němž se nacházela rodinná domácnost manželů, 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 domě nebo 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 přihlédne zejména k tomu, kterému z rozvedených manželů byla svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabýlo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali, jakož i ke stanovisku pronajímatele.

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.) náhrada nebyla přiznána; v tomto případě má právo v bytě bydlet nejdéle jeden rok. Byla-li mu však svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabýlo 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.

## **Část V.**

### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

#### **Článek 18**

Není vyloučen souběh žádostí o pronájem obecních bytů a žadatel může při splnění podmínek navrhopat zároveň i více způsobů pronájmu obecních bytů.

#### **Článek 19**

Nájem bytu se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem

ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti toho zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

#### **Článek 20**

##### **Účinnost**

Zásady pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih byly schváleny radou městského obvodu dne 04.10.2007, usnesením č. 1485/29, s účinností od 04.10.2007.

Aktualizované znění:

- s účinností od 01.02.2009 bylo schváleno radou městského obvodu dne 22.01.2009 usnesením č. 3451/63
- s účinností od 01.04.2009 bylo schváleno radou městského obvodu dne 19.03.2009 usnesením č. 3658/68
- s účinností od 01.05.2010 bylo schváleno radou městského obvodu dne 15.04.2010 usnesením č. 5212/101
- s účinností od 01.04.2012 bylo schváleno radou městského obvodu dne 29.03.2012 usnesením č. 2001/43
- s účinností od 01.11.2012 bylo schváleno radou městského obvodu dne 04.10.2012 usnesením č. 2783/56
- s účinností od 01.02.2014 bylo schváleno radou městského obvodu dne 23.01.2014 usnesením č. 4654/92
- s účinností od 01.07.2014 bylo schváleno radou městského obvodu dne 12.06.2014 usnesením č. 5229/101
- s účinností od 01.01.2016 bylo schváleno radou městského obvodu dne 01.01.2016 usnesením č. 1937/49
- s účinností od 01.06.2016 bylo schváleno radou městského obvodu dne 19.05.2016 usnesením č. 2691/68
- s účinností od 01.01.2018 bylo schváleno radou městského obvodu dne 21.12.2017 usnesením č. 5935/144