

Zásady

ZAS 2024 - 03

Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih

Vydala:

Rada městského obvodu Ostrava-Jih
usnesením č. 1874/RMOB-JIH//2226/35
dne 21.12.2023
s účinností od 1. ledna 2024
za vydavatele Ing. Bc. Martin Kret, DiS., místostarosta

Aktualizované znění:

Schváleno radou městského obvodu Ostrava-Jih

- usnesením č. 2021/RMOB-JIH/2226/37 dne 25.01.2024 s účinností od 1. února 2024
- usnesením č. 2552/RMOB-JIH/2226/48 dne 23.05.2024 s účinností od 1. června 2024
- usnesením č. 4231/RMOB-JIH/2226/80 dne 25.06.2025 s účinností od 1. července 2025

Zásady zrušují:

Zásady pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih schválené Radou městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 1485/29 dne 4. října 2007, ve znění pozdějších změn a doplňků

Zpracovatel:

Ing. Blanka Jalovíecová, vedoucí odboru bytového a ostatního hospodářství

Věcná příslušnost:

odbor bytového a ostatního hospodářství

Závazné pro:

zaměstnance zařazené do Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih

OBSAH

ODDÍL I – ÚVODNÍ USTANOVENÍ	5
ODDÍL II – PRONÁJEM BYTŮ NA ZÁKLADĚ VÝBĚROVÝCH ŘÍZENÍ	5
1. Nabídka bytů	5
2. Přihláška do výběrového řízení	5
3. Přijetí přihlášky do výběrového řízení	8
4. Výběrové řízení	8
5. Průběh výběrového řízení	9
6. Výběrové řízení na pronájem bytu s vážnoucím dluhem	10
7. Výběrové řízení na pronájem bytu za smluvní nájemné	11
8. Výběrové řízení na pronájem rekonstruovaného bytu po kolaudaci.....	11
9. Výběrové řízení na pronájem bytu za účelem poskytování nízkonákladového a startovacího bydlení.....	11
10. Sjednání nájemního vztahu, jistota.....	13
ODDÍL III – DALŠÍ ZPŮSOBY PRONÁJMU BYTŮ	13
1. Pronájem bytů zvláštního určení bezbariérového charakteru	13
2. Pronájem bytů v domech s pečovatelskou službou	14
3. Pronájem bytů v bytových seniorských domech	16
4. Nájem prostoru určeného pro poskytování sociálních služeb právníky osobami a stanovení podmínek pro uzavření smlouvy o nájmu bytu s podnájemci neziskových organizací	18
5. Pronájem náhradních bytů a pronájem bytů v mimořádných a nenadálých případech ...	20
6. Převod nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti	20
7. Pronájem bytů při změně předmětu nájmu v důsledku výměny bytu s jiným nájemcem	21
8. Přechod nájmu bytu v případě úmrtí nájemce	22
9. Uzavření smlouvy o nájmu bytu po předchozím zániku práva k nájmu bytu	22
ODDÍL IV – SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	23
1. Uzavírání smluv o nájmu bytu a podmínky trvání nájmu	23
2. Skončení nájmu dohodou	24
3. Závěrečná ustanovení	24
4. Seznam příloh	25

Vymezení pojmů

Pro účely těchto zásad se rozumí pojmem:

občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
zákon o obcích	zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
OZV č. 10/2022	obecně závazná vyhláška č. 10/2022, kterou se vydává Statut města Ostravy, ve znění pozdějších předpisů
byt	soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení
úřad městského obvodu	Úřad městského obvodu Ostrava-Jih
městský obvod	městský obvod Ostrava-Jih
rada městského obvodu	Rada městského obvodu Ostrava-Jih
pronajímatel	statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih
odbor bytového a ostatního hospodářství	odbor bytového a ostatního hospodářství úřadu městského obvodu Ostrava-Jih
komise bytová	iniciativní a poradního orgán Rady městského obvodu Ostrava-Jih
webové stránky	web nemovitosti.ovajih.cz hlavní informační portál pronajímatele, na kterém jsou zveřejňovány nabídky pronájmu bytů, lhůty pro podávání žádostí, termíny otevírání obálek s nabídkami, podmínky uzavření smlouvy o nájmu bytu a další důležité informace k pronájmu bytů
Kč/m²/měsíc	Kč za 1 m ² započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně
registrované partnerství	trvalé společenství dvou osob stejného pohlaví vzniklé způsobem stanoveným zákonem č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Oddíl I – Úvodní ustanovení

1. Tyto zásady upravují podmínky pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih v těchto případech:
 - na základě výběrových řízení – oddíl II těchto zásad,
 - na základě dalších způsobů pronájmů – oddíl III těchto zásad.
2. Pronájem bytů realizuje městský obvod podle místních podmínek v souladu se zákonem o obcích, OZV č. 10/2022, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících s hospodařením s byty z obecního domovního a bytového fondu.
3. Tyto zásady neupravují pronajímání bytů zařazených do projektů sociálního bydlení statutárního města Ostravy.

Oddíl II – Pronájem bytů na základě výběrových řízení

1. Nabídka bytů

- 1.1 Volné byty, které je možno získat do pronájmu výběrovým řízením, se zveřejňují zejména:
 - na webových stránkách městského obvodu,
 - na informačním panelu odboru bytového a ostatního hospodářství,
 - případně v místním periodiku nebo jiným vhodným způsobem.
- 1.2 Volné byty jsou zveřejněny po dobu nejméně patnácti dnů s těmito údaji:
 - a) přesná adresa, číslo popisné/orientační a číslo bytu,
 - b) velikost bytu a další dispozice, vybavení a technické údaje týkající se bytu,
 - c) výše dluhu v celých Kč váznoucí na bytě u **výběrového řízení na pronájem bytu s váznoucím dluhem** dle článku 6. oddílu II těchto zásad,
 - d) minimální požadovaná výše nájemného v Kč/m²/měsíc u **výběrového řízení na pronájem bytu za smluvní nájemné** dle článku 7. a 8. oddílu II těchto zásad,
 - e) stanovená výše nájemného v Kč/m²/měsíc u **výběrového řízení na pronájem bytu za účelem poskytování nízkonákladového a startovacího bydlení** dle článku 9. oddílu II těchto zásad,
 - f) lhůta pro podání přihlášky do výběrového řízení
 - g) zástupce pronajímatele, který ve stanoveném termínu umožní prohlídku bytu, poskytne doplňující informace k technickému stavu bytu, k podmínkám podání žádosti a podmínkám nájmu.

2. Přihláška do výběrového řízení

- 2.1 Přihláška do výběrového řízení musí být podána písemně na formuláři stanoveném pro dané výběrové řízení ve znění příloh č. 1, 2, 3 těchto zásad, v uzavřené obálce (na každý byt samostatně, podává-li žadatel přihlášku na více než jeden byt) s označením „Výběrové řízení na pronájem bytu – NEOTVÍRAT“ s uvedením jména, příjmení, kontaktní adresy žadatele a údajů o konkrétním bytě, na který je přihláška podávána (ulice, číslo domu, číslo bytu).
- 2.2 Přihláška do výběrového řízení musí obsahovat:
 - a) přesnou adresu, číslo popisné/orientační a číslo bytu, velikost bytu, umístění bytu v nadzemním podlaží domu (dle zveřejněného záměru pronájmu),

- b) přesnou výši navrhované částky dluhu v celých Kč, kterou žadatel uhradí před podpisem smlouvy o nájmu bytu u **výběrového řízení na pronájem bytu s váznoucím dluhem** dle článku 6. oddílu II těchto zásad,
 - c) přesnou výši navrhovaného nájemného v celých Kč/m²/měsíc u **výběrového řízení na pronájem bytu za smluvní nájemné** dle článku 7. a 8. oddílu II těchto zásad,
 - d) specifikaci žadatele, tj. označení:
 - „senior“ nebo „mladá rodina“ u výběrového řízení na pronájem bytu za účelem poskytování nízkonákladového bydlení,
 - „mladá dvojice“ u výběrového řízení na pronájem bytu za účelem poskytování startovacího bydlenídle článku 9. oddílu II těchto zásad,
 - e) údaje vztahujících se k žadateli (platí i pro manžela/manželku nebo registrovaného partnera/partnerku žadatele): jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, rodinný stav, adresa trvalého bydliště, adresa faktického bydliště (je-li odlišná od trvalého bydliště, příp. adresa pro písemný styk), kontaktní telefon, e-mail,
 - f) údaje vztahujících se k osobám, které budou v bytě žít se žadatelem ve společné domácnosti: jméno, příjmení, rok narození, označení města (obce) trvalého bydliště a vztah osoby k žadateli,
 - g) přesnou adresu, číslo popisné/orientační a číslo bytu, dispozice bytu, umístění bytu v nadzemním podlaží domu a datum vzniku práva k nájmu (společnému nájmu) bytu, který žadatel (nájemce bytu) vyklidí a předá zástupci pronajímatele, je-li žadatel zároveň nájemcem (společným nájemcem) bytu ve vlastnictví pronajímatele,
 - h) datum vyplnění přihlášky a podpis žadatele (platí i pro manžela/manželku nebo registrovaného partnera/partnerku žadatele), včetně podpisu čestného prohlášení a poučení žadatele (nedílná součást přihlášky).
- 2.3 Formuláře přihlášek do výběrového řízení jsou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách, případně v tištěné podobě na odboru bytového a ostatního hospodářství.
- 2.4 K přihlášce do výběrového řízení (žádosti o nájem) je žadatel povinen připojit tyto písemné doklady a/nebo potvrzení (**platí i pro manžela/manželku nebo registrovaného partnera/partnerku žadatele, má-li jim vzniknout společný nájem bytu se žadatelem**):
- a) fotokopii průkazu totožnosti nebo průkazu o povolení k trvalému pobytu nebo obdobnou veřejnou listinu o povolení pobytu cizince podle jiných obecně závazných právních předpisů o pobytu cizinců (fotokopie průkazu se uchovává nejdéle do doby rozhodnutí rady městského obvodu o pronájmu bytu a uzavření smlouvy o nájmu bytu označeného v přihlášce do výběrového řízení),
 - b) potvrzení o bezdlužnosti u dosavadního poskytovatele bydlení ve znění přílohy č. 4 těchto zásad vystavené poskytovatelem bydlení, z něhož vyplývá, že žadatel a osoby žijící se žadatelem ve společné domácnosti řádně plní své povinnosti vyplývající z nájmu bytu (příp. podnájmu bytu nebo za užívání ubytovacího zařízení); v případě, že faktické (současné) bydliště žadatele není shodné s údajem o jeho trvalém pobytu, doloží žadatel zároveň potvrzení o bezdlužnosti poskytovatele bydlení ze svého trvalého bydliště; v případě, že údaj o místě trvalého pobytu žadatele je úředním záznamem (sídlo ohlašovny), doloží žadatel zároveň potvrzení o bezdlužnosti u poskytovatele bydlení v předchozím trvalém bydlišti (doklad nesmí být starší než tři měsíce),

- c) doklad o zdroji příjmu ve znění přílohy č. 5 těchto zásad osvědčující některou z těchto skutečností: žadatel je zaměstnán; osobou samostatně výdělečně činnou; veden v evidenci uchazečů o zaměstnání Úřadu práce ČR; poživitelem důchodu vypláceného Českou správou sociálního zabezpečení nebo jiného obdobného příjmu; příjemcem dávek státní sociální podpory a/nebo dávek hmotné nouze nebo jiného obdobného příjmu; příjemcem jiného peněžitého plnění (doklad nesmí být starší než tři měsíce),
- d) potvrzení o studiu, je-li žadatel studentem střední školy nebo vysoké školy v prezenční formě studia (doklad nesmí být starší než tři měsíce),
- e) potvrzení z něhož vyplývá, že vůči žadateli 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 evidovány pohledávky spojené s místním poplatkem za obecní systém odpadového hospodářství (dále pro tento článek jen „**poplatek za komunální odpad**“), tj. písemné potvrzení o zaplacení poplatku za komunální odpad, vydané na vlastní žádost žadatele příslušným odborem Magistrátu města Ostravy, dokládající úhradu poplatku za komunální odpad za předcházející kalendářní roky v případě podání přihlášky do 30. 6. kalendářního roku a za předcházející kalendářní roky a zároveň běžný kalendářní rok v případě podání přihlášky po 30. 6. 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 pěti 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, což dlužník doloží potvrzením vydaným na jeho vlastní žádost příslušným odborem magistrátu města Ostravy,
- f) výpis z Centrální evidence exekucí, kterou vede, provozuje a spravuje Exekutorská komora ČR (výpis nesmí být ke dni podání přihlášky starší než 30 dnů),
- g) potvrzení, z něhož vyplývá, že vůči žadateli a osobám, které budou v obecním bytě žít se žadatelem ve společné domácnosti, nejsou evidovány pohledávky vzniklé z přepravní kontroly Dopravního podniku Ostrava a.s. (dále pro tento článek jen „**pohledávky DPO a.s.**“), tj. písemné potvrzení o bezdlužnosti, vydané na vlastní žádost žadatele příslušným oddělením Dopravního podniku Ostrava a.s. (doklad nesmí být starší než tři měsíce). Ustanovení předešlé věty se netýká dlužníka nebo jeho zákonného zástupce, který pohledávky DPO a.s. hradí na základě usnesení příslušného krajského soudu o povolení oddlužení dlužníka plněním splátkového kalendáře, což dlužník doloží potvrzením vydaným na jeho vlastní žádost oddělením řízení pohledávek DPO a.s.,
- h) čestné prohlášení o uzavření manželství nebo o uzavření registrovaného partnerství společně s čestným prohlášením žadatele o trvání manželství/registrovaného partnerství ve znění přílohy č. 13 těchto zásad, uzavřel-li žadatel manželství nebo registrované partnerství.

3. Přijetí přihlášky do výběrového řízení

- 3.1 Přihláška do výběrového řízení společně s ostatními dokumenty musí být doručena v uzavřené obálce na podatelnu úřadu městského obvodu ve lhůtě stanovené pronajímatelem pro podání přihlášky. V případě zaslání přihlášky prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb je rozhodující datum přijetí listovní zásilky podatelnou úřadu městského obvodu.
- 3.2 V případě, že bude obálka chybně nebo neúplně označena, může být ustanovenými členy komise bytové při otevírání obálek z výběrového řízení vyřazena.
- 3.3 Podpisem přihlášky do výběrového řízení žadatel zároveň prohlašuje, že mu byla umožněna prohlídka příslušného bytu, a že byt je ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, tedy čistý a ve stavu, který žadatel považuje za dobrý; a/nebo že se žadatel na odboru bytového a ostatního hospodářství seznámil s rozsahem a délkou oprav bytu nezbytných pro uvedení bytu do stavu způsobilého k obvyklému užívání.
- 3.4 Podání přihlášky do výběrového řízení není právně závazné, tzn. pronajímatel není povinen uzavřít se žadatelem smlouvu o nájmu bytu a žadatel není oprávněn se domáhat uzavření nebo zajištění uzavření jakékoliv smlouvy.

4. Výběrové řízení

- 4.1 Podmínky, které musí splňovat žadatel ve výběrovém řízení:
 - a) občanství Evropské unie nebo pobyt na území ČR na základě povolení k trvalému pobytu nebo v souladu s jinými obecně závaznými právními předpisy o pobytu cizinců,
 - b) zletilost,
 - c) plná svéprávnost nebo v případě omezení svéprávnosti zastoupení opatrovníkem podle rozhodnutí orgánu veřejné moci,
 - d) bezdlužnost vůči dosavadnímu poskytovateli bydlení dle článku 2 odst. 2.4 písm. b) oddílu II těchto zásad,
 - e) bezdlužnost vůči statutárnímu městu Ostrava, včetně všech jednotlivých městských obvodů ke dni podání přihlášky do výběrového řízení,
 - f) bezdlužnost vůči DPO a.s. dle článku 2 odst. 2.4 písm. g) oddílu II těchto zásad.
- 4.2 Výběrového řízení se nemůže zúčastnit žadatel (platí i pro manžela/manželku žadatele), který:
 - a) byl vypovězen z nájmu bytu pro porušování smlouvy z důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 písm. a) a b) nebo v § 2291 odst. 1 a 2 občanského zákoníku nebo byla-li žadateli doručena výzva k vyklizení bytu z důvodů uvedených v těchto ustanoveních,
 - b) bez souhlasu městského obvodu, jakožto pronajímatele, dával do podnájmu byt nebo ten, kdo jako zletilá osoba v takovém bytě neoprávněně bydlel.
- 4.3 Podmínky účasti ve výběrovém řízení uvedené v odst. 4.1 a 4.2 tohoto článku se prokazují takto:
 - a) připojením písemných dokladů a/nebo potvrzení k přihlášce do výběrového řízení, jejichž výčet je uveden v článku 2 odst. 2.4 oddílu II těchto zásad,
 - b) čestným prohlášením ad odst. 4.1 písm. e) tohoto článku, které tvoří nedílnou součást přihlášky do výběrového řízení.

5. Průběh výběrového řízení

- 5.1 Předběžné vyhodnocení výběrového řízení provede komise bytová, která radě městského obvodu doporučí žadatele, se kterým bude uzavřena smlouva o nájmu bytu a jeho případné náhradníky. Komise bytová zároveň rozhoduje o ustanovení a počtu svých členů pro otevírání obálek s přihláškami do výběrového řízení.
- 5.2 Pokud bude ustanovenými členy komise bytové při otevírání obálek s přihláškami do výběrového řízení zjištěno, že k přihlášce nebyl připojen doklad uvedený v článku 2 odst. 2.4 písm. a) – h) oddílu II těchto zásad, a/nebo že přihláška do výběrového řízení či připojený doklad byl(a) vyplněn(a) neúplně, a že nelze přihlášku nebo připojený doklad dodatečně doplnit, bude přihláška z výběrového řízení bez dalšího vyřazena. O vyřazení přihlášky z výběrového řízení bude žadatel odborem bytového a ostatního hospodářství vyrozuměn písemně nebo elektronicky s využitím kontaktních údajů uvedených v přihlášce. Zároveň není možné dodatečně navrhnout či měnit:
- výši přistoupení k dluhu navrženou žadatelem dle článku 2 odst. 2.2 písm. b) oddílu II těchto zásad (tento údaj uvedený v přihlášce zároveň nesmí být žadatelem přepisován, dodatečně upravován nebo pozměňován),
 - výši nájmu navrženou žadatelem dle článku 2 odst. 2.2 písm. c) oddílu II těchto zásad (tento údaj uvedený v přihlášce zároveň nesmí být žadatelem přepisován, dodatečně upravován nebo pozměňován).
- 5.3 Ustanovení členové komise bytové provedou otevření obálek, posoudí nabídky z hlediska úplnosti požadovaných náležitostí a zaznamenají u každého jednotlivého bytu údaj:
- o nejvyšší nabídce dluhu dle článku 2 odst. 2.2 písm. b) oddílu II těchto zásad nebo
 - o nejvyšší nabídce nájmu dle článku 2 odst. 2.2 písm. c) oddílu II těchto zásad.
- O průběhu konání otevření obálek a posouzení nabídek bude proveden zápis.
- 5.4 Bezodkladně po otevření obálek zpracuje odbor bytového a ostatního hospodářství materiál (návrh na obsazení volných bytů výběrovým řízením) pro jednání komise bytové a následně pro jednání rady městského obvodu.
- 5.5 O končném pořadí žadatelů přihlášených do výběrového řízení rozhodne rada městského obvodu, přičemž má právo rozhodnout, že neuzavře smlouvu o nájmu bytu s některým nebo žádným žadatelem. Rada městského obvodu přihlíží zejména:
- a) k navrhované výši úhrady dluhu dle článku 2 odst. 2.2 písm. b) oddílu II těchto zásad nebo navrhované výši nájmu dle článku 2 odst. 2.2 písm. c) oddílu II těchto zásad,
 - b) ke stavebně konstrukčním prvkům bytu v návaznosti na hygienické normy spojené s užíváním bytu, přičemž 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) k celkové sociální situaci žadatele a osob žijících se žadatelem ve společné domácnosti.
- 5.6 Všichni žadatelé, jejichž přihlášky budou projednány v radě městského obvodu, budou odborem bytového a ostatního hospodářství o výsledku informováni písemně nebo elektronicky s využitím kontaktních údajů uvedených v přihlášce, a to pro rozhodnutí rady městského obvodu.
- 5.7 Doklady a/nebo potvrzení doložené do výběrového řízení se zpět žadateli nevrací, stávají se součástí dokumentace k výběrovému řízení.

6. Výběrové řízení na pronájem bytu s váznoucím dluhem

- 6.1 Tímto článkem se řídí pronájem volných bytů s váznoucím dluhem ve výši 100 tis. Kč a více, s výjimkou bytů zvláštního určení a bytů v bytových seniorských domech pronajímaných podle článků 1. – 3. oddílu III těchto zásad.
- 6.2 Výběrové řízení na pronájem bytu s váznoucím dluhem se řídí ustanoveními článků 1. - 5. oddílu II těchto zásad.
- 6.3 Nejnížší podání přistoupení k dluhu je stanoveno ve výši 100 tis. Kč, nejvyšší podání je stanoveno v celkové (zveřejněné) výši dluhu v Kč váznoucího na bytě.
- 6.4 Formulář „příhláška do výběrového řízení na pronájem bytu s váznoucím dluhem“ ve znění přílohy č. 1 těchto zásad je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách, případě v tištěné podobě na odboru bytového a ostatního hospodářství.
- 6.5 Není-li uvedeno jinak, řídí se podmínky uzavření smlouvy o nájmu bytu s váznoucím dluhem článkem 10. oddílu II těchto zásad.
- 6.6 Finanční částku dluhu uvedenou v přihlášce do výběrového řízení na pronájem bytu s váznoucím dluhem je žadatel povinen uhradit před uzavřením smlouvy o nájmu bytu, nejpozději ve lhůtě do 10 dnů od přijetí písemného návrhu na uzavření smlouvy o nájmu bytu, a to v hotovosti v pokladně úřadu městského obvodu (žadatel je povinen dodržet zákon č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, ve znění pozdějších předpisů) nebo bezhotovostně na příslušný účet městského obvodu. V případě, že tato částka nebude ve stanovené lhůtě uhrazena, odbor bytového a ostatního hospodářství uvědomí písemně žadatele o zrušení návrhu na pronájem bytu.
- 6.7 Dohoda o přistoupení k dluhu nebo jeho části bude na základě rozhodnutí rady městského obvodu s vybraným žadatelem uzavřena pověřeným zaměstnancem odboru bytového a ostatního hospodářství.
- 6.8 Výše nájemného u pronájmu bytu s váznoucím dluhem je stanovena takto:
 - pro byt, v němž byla realizována celková rekonstrukce a/nebo celkový faktický stav bytu odpovídá stavu po zjevné rekonstrukci, činí nájemné 100 Kč/m²/měsíc (v částce není zahrnuto nájemné za zařizovací předměty bytu),
 - pro ostatní byty činí nájemné 80 Kč/m²/měsíc (v částce není zahrnuto nájemné za zařizovací předměty bytu).
- 6.9 Nepodaří-li se byt s váznoucím dluhem pronajmout na základě jednorázového zveřejnění záměru na pronájem bytu s váznoucím dluhem, bude záměr na pronájem takového bytu zveřejněn formou výběrového řízení za smluvní nájemné tak, jak je upraveno v článku 7. oddílu II těchto zásad, s výjimkou bytů vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového bydlení a bytů v bytových domech vyčleněných za účelem nízkonákladového bydlení uvedených v článku 9. oddílu II těchto zásad.
- 6.10 Komise bytová je oprávněna radě městského obvodu navrhnout 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), nebo
 - b) nepronajímat a pronájem bytu nově zveřejnit formou „výběrového řízení za smluvní nájemné“, nebo
 - c) pronajmout a zároveň komise bytová doporučí žadatele na uzavření smlouvy o nájmu bytu a jeho případné náhradníky.

7. Výběrové řízení na pronájem bytu za smluvní nájemné

- 7.1 Tímto článkem se řídí pronájem volných bytů z obecního domovního a bytového fondu, s výjimkou:
- bytů, na nichž vázne dluh ve výši 100 tis. Kč a více pronajímaných podle článku 6 oddílu II těchto zásad,
 - bytů vyčleněných za účelem poskytování nízkonákladového a startovacího bydlení a bytů v bytových domech vyčleněných za účelem nízkonákladového bydlení uvedených v článku 9 odst. 1 oddílu II těchto zásad,
 - bytů navržených radě městského obvodu k pronájmu jiným způsobem podle oddílu III těchto zásad,
- 7.2 Výběrové řízení na pronájem bytu za smluvní nájemné se řídí ustanoveními článků 1. - 5. oddílu II těchto zásad.
- 7.3 Nejnižší podání je stanoveno takto:
- pro byt, v němž byla realizována celková rekonstrukce a/nebo celkový faktický stav bytu odpovídá stavu po zjevné rekonstrukci, činí minimální doporučené nájemné 130 Kč/m²/měsíc (v částce není zahrnuto nájemné za zařízení bytu),
 - pro ostatní byty činí minimální doporučené nájemné 110 Kč/m²/měsíc (v částce není zahrnuto nájemné za zařízení bytu).
- 7.4 Podmínky uzavření smlouvy o nájmu bytu se řídí článkem 10. oddílu II těchto zásad. Výše základního (smluvního) nájemného v Kč/m²/měsíc se řídí výší nájemného, kterou žadatel uvedl v přihlášce do výběrového řízení na pronájem bytu za smluvní nájemné.
- 7.5 Formulář „přihláška do výběrového řízení na pronájem bytu za smluvní nájemné“ ve znění přílohy č. 2 těchto zásad je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách, případně v tištěné podobě na odboru bytového a ostatního hospodářství.

8. Výběrové řízení na pronájem rekonstruovaného bytu po kolaudaci

- 8.1 Způsob pronájmu bytů v rekonstruovaných bytech po kolaudaci a v bytových domech pocházejících z nové výstavby se přiměřeně řídí článkem 7 oddílu II těchto zásad, nebude-li radou městského obvodu rozhodnuto jinak.
- 8.2 Podmínky uzavření smlouvy o nájmu bytu v rekonstruovaných bytech po kolaudaci a v bytech v bytových domech pocházejících z nové výstavby se řídí článkem 10. oddílu II těchto zásad.
- 8.3 O výši základního (smluvního) nájemného v Kč/m²/měsíc v rekonstruovaných bytech po kolaudaci a 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 obecním domovním a bytovým fondem.

9. Výběrové řízení na pronájem bytu za účelem poskytování nízkonákladového a startovacího bydlení

- 9.1 Tímto článkem se řídí pronájem volných bytů zařazených do stálého seznamu bytových domů (bytů) dle přílohy č. 8 těchto zásad, vyčleněných radou městského obvodu za účelem poskytování nízkonákladového bydlení (tabulka 1) a startovacího bydlení (tabulka 2) se zvýhodněným smluvním nájemným stanoveným radou městského obvodu, s výjimkou bytů, na nichž vázne dluh ve výši 100 tis. Kč a více pronajímaných podle článku 6. oddílu II těchto

zásad.

- 9.2 Způsob výběrového řízení za účelem poskytování nízkonákladového a startovacího bydlení se přiměřeně řídí ustanoveními článků 1. – 5. oddílu II těchto zásad.
- 9.3 Formulář „příhláška do výběrového řízení na pronájem bytu za účelem poskytování nízkonákladového a startovacího bydlení“ ve znění přílohy č. 3 těchto zásad je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách, případě v tištěné podobě na odboru bytového a ostatního hospodářství.
- 9.4 Výše nájemného se při poskytování nízkonákladového a startovacího bydlení stanoví dle výše uvedeného stálého seznamu, přičemž v takto stanovené částce v Kč/m²/měsíc není zahrnuto nájemné za zařizovací předměty bytu.
- 9.5 Podmínky uzavření smlouvy o nájmu bytu se řídí článkem 10. oddílu II těchto zásad.
- 9.6 Pronájem bytů vyčleněných radou městského obvodu za účelem poskytování nízkonákladového bydlení za zvýhodněné smluvní nájemné v Kč/m²/měsíc stanovené radou městského obvodu je určen výlučně pro tyto osoby:
- a) seniory, tj. soběstačné osoby, které ke dni podání přihlášky do výběrového řízení dosáhly již 65. roku věku a pobírají starobní důchod (v případě manželů je postačující, aby tyto podmínky splňoval alespoň jeden z nich), přičemž zvýhodněné smluvní nájemné je uvedeno v příloze č. 8, tabulka 1, sloupec 6,
 - b) mladé rodiny, tj. osoby žijící v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů ke dni podání přihlášky do výběrového řízení nedosáhl ještě 33. roku věku, pokud trvale pečují alespoň o jedno nezletilé dítě nebo samostatné osoby, které ke dni podání přihlášky do výběrového řízení nedosáhly ještě 33. roku věku, pokud trvale pečují alespoň o jedno nezletilé dítě, přičemž zvýhodněné smluvní nájemné je stanoveno takto:
 - sazba nájemného v Kč/m²/měsíc uvedená v příloze č. 8, tabulka 1, sloupec 7 stanovená do 31. prosince kalendářního roku, ve kterém poslední z nájemců bytu dosáhne 33. roku věku (zvýhodněné nájemné s účinností ode dne uzavření smlouvy o nájmu bytu),
 - zvýšená sazba nájemného v Kč/m²/měsíc uvedená v příloze č. 8, tabulka 1, sloupec 8 stanovená od 1. ledna kalendářního roku následujícího po roce, ve kterém poslední z nájemců bytu dosáhl 33. roku věku (po ukončení zvýhodněného nájemného).
- 9.7 Pronájem bytů vyčleněných radou městského obvodu za účelem poskytování startovacího bydlení za zvýhodněné smluvní nájemné v Kč/m²/měsíc stanovené radou městského obvodu je určen výlučně pro bezdětné osoby žijící v manželství nebo osoby žijící v registrovaném partnerství, jestliže alespoň jeden z manželů/partnerů ke dni podání přihlášky do výběrového řízení nedosáhl ještě 33. roku věku (nájem bytu není určen osobám, které trvale pečují o osobu nezletilou), přičemž zvýhodněné smluvní nájemné je stanoveno takto:
- sazba nájemného v Kč/m²/měsíc uvedená v příloze č. 8, tabulka 2, sloupec 7 stanovená do 31. prosince kalendářního roku, ve kterém poslední z nájemců bytu dosáhne 33. roku věku (zvýhodněné nájemné s účinností ode dne uzavření smlouvy o nájmu bytu),
 - zvýšená sazba nájemného v Kč/m²/měsíc uvedená v příloze č. 8, tabulka 2, sloupec 8 stanovená od 1. ledna kalendářního roku následujícího po roce, ve kterém poslední z nájemců bytu dosáhl 33. roku věku (po ukončení zvýhodněného nájemného).
- 9.8 Nepodaří-li se byt vyčleněný za účelem poskytování nízkonákladového bydlení (příloha č. 8, tabulka 1) pronajmout způsobem uvedeným v odst. 9.6 tohoto článku, bude zveřejněn záměr na pronájem takového bytu formou výběrového řízení na pronájem bytu za účelem

poskytování startovacího bydlení způsobem uvedeným v odst. 9.7 tohoto článku. Nepodaří-li se byt vyčleněný za účelem poskytování startovacího bydlení (příloha č. 8, tabulka 2) pronajmout způsobem uvedeným v odst. 9.7 tohoto článku, bude zveřejněn záměr na pronájem takového bytu formou výběrového řízení na pronájem bytu za účelem poskytování nízkonákladového bydlení způsobem uvedeným v odst. 9.6 tohoto článku.

- 9.9 Nepodaří-li se byt vyčleněný za účelem poskytování nízkonákladového nebo startovacího bydlení (příloha č. 8, tabulka 1 a tabulka 2) pronajmout žádným ze způsobů uvedených v tomto článku, bude zveřejněn záměr na pronájem takového bytu formou výběrového řízení za smluvní nájemné tak, jak je upraveno v článku 7. oddílu II těchto zásad.

10. Sjednání nájemního vztahu, jistota

- 10.1 Smlouva o nájmu bytu bude se žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou, nejdéle na dobu dvanácti měsíců, podle vzoru schváleného radou městského obvodu pro pronájem bytu, s možností obnovy nájmu při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy, pokynů pronajímatele uvedených v domovním řádu a plnění dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku.
- 10.2 V případě pronájmu bytu výběrovým řízením za smluvní nájemné bude smlouva o nájmu bytu nacházejícím se v bytovém domě na ul. Čujkovova 1715/23, 1719/31, 1737/32, Pavlovova 1626/67, 1628/71 v Ostravě-Zábřehu se žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou, nejdéle na dobu šesti měsíců, podle vzoru schváleného radou městského obvodu pro pronájem bytu, s možností obnovy nájmu při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy, pokynů pronajímatele uvedených v domovním řádu a plnění dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku.
- 10.3 Smlouva o nájmu bytu musí být žadatelem uzavřena do patnácti dnů ode dne doručení písemného pokynu pronajímatele k jejímu uzavření. Smlouvu o nájmu bytu uzavírá se žadatelem pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství.
- 10.4 Má-li žadatel v nájmu jiný byt ve vlastnictví pronajímatele, je podmínkou uzavření smlouvy o nájmu bytu ukončení původního nájemního vztahu dohodou, příp. doloží písemnou dohodu manželů o trvale odděleném bydlení s úředně ověřenými podpisy nebo písemné prohlášení o trvalém opuštění společné domácnosti žadatelem.
- 10.5 V případě pronájmu bytu výběrovým řízením bude žadatel před podpisem smlouvy o nájmu bytu vyzván, aby složil jednorázově peněžitou jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků souvisejících s nájmem. Výše peněžité jistoty odpovídá trojnásobku měsíčního nájemného sjednaného ve smlouvě o nájmu bytu. Ujednání o složení jistoty je součástí smlouvy o nájmu bytu. K vypořádání jistoty dojde po ukončení nájemního vztahu.

Oddíl III – Další způsoby pronájmu bytů

1. Pronájem bytů zvláštního určení bezbariérového charakteru

- 1.1 Přijetí žádosti o pronájem bytu zvláštního určení bezbariérového charakteru se řídí zvláštním postupem daným OZV č. 10/2022.
- 1.2 O pronájmu bytů zvláštního určení bezbariérového charakteru v domech s vyčleněnými bezbariérovými byty rozhoduje rada městského obvodu na základě písemného návrhu příslušného odboru Magistrátu města Ostravy, který je příslušný pro přijetí žádosti.

2. Pronájem bytů v domech s pečovatelskou službou (ustanovení § 2300 a § 2301 občanského zákoníku)

- 2.1 Podle ustanovení § 2300 občanského zákoníku jsou byty v domech s pečovatelskou službou byty zvláštního určení.
- 2.2 Pro účely těchto zásad a pronajímání bytů dle těchto zásad se domy s pečovatelskou službou rozumí:
 - a) bytové domy v Ostravě-Zábřehu na ul. Horymírova 3063/123 a Horymírova 3064/125 (jde o byty zvláštního určení),
 - b) bytové domy v Ostravě-Hrabůvce na ul. Odborářská 675/68, 676/70, 677/72, 678/74 a na ul. Horní 679/29.
- 2.3 Žádost o pronájem obecního bytu v domě s pečovatelskou službou (dále pro tento článek jen „DPS“) je podle:
 - odst. 2.2 písm. a) tohoto článku oprávněn podat občan, který je na území statutárního města Ostravy hlášen k trvalému pobytu,
 - odst. 2.2 písm. b) tohoto článku oprávněn podat občan, který je na území městského obvodu hlášen k trvalému pobytu,především občan, který:
 - a) dosáhl věku pro vznik nároku na starobní důchod s nárokem na výplatu 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 s nárokem na výplatu invalidního důchodu 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.
- 2.4 Žadatel o pronájem bytu v DPS podává žádost osobně na předepsaném formuláři, žádost obdrží na odboru sociální péče úřadu městského obvodu nebo na webových stránkách úřadu městského obvodu www.ovajih.cz. Odbor sociální péče úřadu městského obvodu, který vede nezávaznou evidenci žádostí o pronájem bytů v DPS, uvědomí občana písemně, a to do třiceti dnů od podání žádosti o pronájem bytu v DPS, o zařazení žádosti do nezávazné 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.
- 2.5 Žadatel je povinen odboru sociální péče úřadu městského obvodu písemně oznámit každou změnu, která je podstatná pro rozhodnutí o uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo stanovení podmínek k jejímu uzavření, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy tato změna nastala.
- 2.6 O vyřazení žádosti o pronájem bytu v DPS 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 bytu v DPS uvedl neúplné, nesprávné nebo nepravdivé údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,
 - b) přestane-li žadatel splňovat podmínky pro podání a evidenci žádosti o pronájem bytu v DPS uvedené v odst. 2.3 tohoto článku,

- c) je-li bytová potřeba žadatele o pronájem bytu v DPS vyřešena, zejm. přijetím do pobytové sociální služby nebo jiného vhodného bydlení,
 - d) v případě, že z důvodu na straně žadatele nebude smlouva o nájmu bytu v DPS uzavřena do patnácti dnů ode dne doručení písemného pokynu pronajímatele k jejímu uzavření žadateli; to neplatí, prokáže-li žadatel, že se z důvodu hodného zvláštního zřetele nemohl k uzavření smlouvy o nájmu bytu ve stanovené lhůtě osobně dostavit nebo nemohl-li k tomuto k tomuto jednání zmocnit jinou osobu (subjektivní nebo objektivní překážka, která brání žadateli ve stanovené lhůtě uzavřít smlouvu o nájmu bytu).
- 2.7 V případě, že žadatel od podané žádosti o pronájem bytu v DPS písemně odstoupí tím, že písemně požádá o vyřazení žádosti o pronájem bytu v DPS z nezávazné evidence, bude z nezávazné evidence žadatelů bez dalšího vyřazen.
- 2.8 O vyřazení žádosti o pronájem bytu v DPS z nezávazné evidence uvědomí odbor sociální péče úřadu městského obvodu žadatele písemně do patnácti dnů od zveřejnění usnesení rady městského obvodu o rozhodnutí o vyřazení žádosti o pronájem bytu zvláštního určení z nezávazné evidence.
- 2.9 Informace týkající se podané žádosti o pronájem bytu v DPS budou odborem sociální péče úřadu městského obvodu sdělovány pouze žadateli, jeho manželovi/manželce nebo zmocněnci žadatele, na základě předložené plné moci, a to v souladu s platnými právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů.
- 2.10 Zaevidování žádosti o pronájem bytu v DPS do nezávazné evidence žadatelů o pronájem bytu zvláštního určení není právně závazné, tzn., že pronajímatel není povinen uzavřít se žadatelem smlouvu o nájmu bytu a žadatel není oprávněn se domáhat uzavření nebo zajištění uzavření jakékoliv smlouvy.
- 2.11 Návrhy na pronájem 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.
- 2.12 Návrhy na pronájem bytů v DPS vyčleněným pro potřeby podporovaného bydlení poskytovaného společností MENS SANA, z.ú., se kterou pronajímatel uzavřel dohodou o spolupráci za účelem poskytování sociálních služeb v bytech vyčleněných v DPS, předkládá radě městského obvodu odbor sociální péče úřadu městského obvodu.
- 2.13 Smlouva o nájmu bytu v DPS bude s vybraným žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou, nejdéle na dobu dvanácti měsíců, podle vzoru schváleného radou městského obvodu pro pronájem bytu, s možností obnovy nájmu při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy, pokynů pronajímatele uvedených v domovním řádu a plnění dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku. Smlouvu o nájmu bytu uzavírá se žadatelem pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství.
- 2.14 Smlouva o nájmu bytu v DPS vyčleněném pro potřeby podporovaného bydlení poskytovaného společností MENS SANA, z.ú. bude s vybraným žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou, nejdéle na dobu šesti měsíců, podle vzoru schváleného radou městského obvodu pro pronájem bytu. Smlouvu o nájmu bytu uzavírá se žadatelem pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství.
- 2.15 Výše základního nájemného v Kč/m²/měsíc je v DPS stanovena samostatným usnesením rady městského obvodu. Žadatel není povinen před uzavřením smlouvy o nájmu bytu v DPS složit

peněžitou jistotu.

3. Pronájem bytů v bytových seniorských domech

- 3.1 Pro účely těchto zásad se bytovými seniorskými domy rozumí bytové domy vyčleněné radou městského obvodu v rámci obecního domovního a bytového fondu za účelem poskytování samostatného bydlení soběstačným seniorům.
- 3.2 Cílovou skupinou, pro kterou je určen nájem bytů v bytových seniorských domech, jsou:
 - a) soběstačná samostatná osoba, která ke dni podání žádosti o pronájem bytu v bytovém seniorském domě dosáhla 65. roku věku, byl jí přiznán a je vyplácen starobní nebo invalidní důchod,
 - b) soběstačné osoby žijící v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů ke dni podání žádosti o pronájem bytu v bytovém seniorském domě dosáhl 65. roku věku, byl mu přiznán a je vyplácen starobní nebo invalidní důchod,
 - c) dvojice soběstačných osob, jestliže alespoň jedna z těchto osob ke dni podání žádosti o pronájem bytu v bytovém seniorském domě dosáhla 65. roku věku, byl jí přiznán a je vyplácen starobní nebo invalidní důchod.
- 3.3 Nájem bytů v bytových seniorských domech není určen osobám, které trvale pečují o osobu nezletilou.
- 3.4 O zařazení do nezávazné evidence žadatelů o pronájem bytu v bytovém seniorském domě může požádat fyzická osoba způsobilá k právním úkonům, která je na území městského obvodu přihlášena k trvalému pobytu.
- 3.5 Žadatel o pronájem bytu v bytovém seniorském domě podává žádost na formuláři "žádost o pronájem bytu v bytovém seniorském domě" (příloha č. 6 těchto zásad) na podatelnu úřadu městského obvodu. Formulář žádosti je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách, případně v tištěné podobě na odboru bytového a ostatního hospodářství.
- 3.6 Odbor bytového a ostatního hospodářství, který vede nezávaznou evidenci žádostí, uvědomí žadatele písemně, a to do třiceti dnů od podání žádosti, o zařazení žádosti do nezávazné evidence žádostí.
- 3.7 Žadatel je povinen k žádosti připojit doklady (potvrzení) uvedené v článku 2 odst. 2.4 písm. a), b), c), e), f), g), h) oddílu II těchto zásad (platí i pro žadatele, který je nájemcem, resp. společným nájemcem, bytu ve vlastnictví pronajímatele).
- 3.8 Bude-li u žádosti zjištěn nedostatek formálního charakteru, bude žadatel odborem bytového a ostatního hospodářství neprodleně písemně vyzván k jeho odstranění, a to ve lhůtě do třiceti dnů od jeho zjištění.
- 3.9 Žadatel je povinen odboru bytového a ostatního hospodářství, formou předepsaného formuláře „čestné prohlášení o změně (aktualizaci) k žádosti o pronájem bytu v bytovém seniorském domě“ (příloha č. 7 těchto zásad):
 - a) prokazatelně a pravidelně jedenkrát ročně, vždy nejpozději do třiceti dnů po uplynutí jednoho roku písemně sdělit, že na podané žádosti trvá a opakovaně předložit doklady (potvrzení) uvedené v článku 2 odst. 2.4 písm. a), b), c), e), f), g), h) oddílu II těchto zásad; pro potřebu tohoto ustanovení začíná roční lhůta běžet počínaje dnem podání žádosti o pronájem bytu v bytovém seniorském domě,
 - b) písemně oznámit odboru bytového a ostatního hospodářství každou změnu, která je

podstatná pro rozhodnutí o uzavření smlouvy o nájmu bytu v bytovém seniorském domě nebo stanovení podmínek k jejímu uzavření, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy tato změna nastala,

nesplnění uvedených povinností může mít za následek vyřazení žádosti z nezávazné evidence.

- 3.10 O vyřazení žádosti 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 uvedl neúplné, nesprávné nebo nepravdivé údaje, které ho neoprávněně zvýhodní,
 - b) je-li bytová potřeba žadatele vyřešena jiným způsobem,
 - c) v případě, že z důvodu na straně žadatele nebude smlouva o nájmu bytu v bytovém seniorském domě uzavřena do patnácti dnů ode dne doručení písemného pokynu pronajímatele k jejímu uzavření; to neplatí, prokáže-li žadatel, že se z důvodu hodného zvláštního zřetele nemohl k uzavření smlouvy o nájmu bytu ve stanovené lhůtě osobně dostavit nebo nemohl-li k tomuto jednání zmocnit jinou osobu (subjektivní nebo objektivní překážka, která brání žadateli ve stanovené lhůtě uzavřít smlouvu o nájmu bytu).
- 3.11 O vyřazení žádosti z nezávazné evidence uvědomí odbor bytového a ostatního hospodářství žadatele písemně do patnácti dnů od zveřejnění usnesení rady městského obvodu o rozhodnutí o vyřazení žádosti z nezávazné evidence.
- 3.12 V případě, že žadatel od podané žádosti o pronájem bytu písemně odstoupí tím, že písemně požádá o vyřazení žádosti o pronájem bytu z nezávazné evidence, bude z nezávazné evidence žadatelů bez dalšího vyřazen.
- 3.13 Informace týkající se podané žádosti budou odborem bytového a ostatního hospodářství sdělovány pouze žadateli, jeho manželovi nebo zmocněnci žadatele, na základě předložení plné moci, a to v souladu s platnými právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů.
- 3.14 Zaevidování žádosti do nezávazné evidence žadatelů o pronájem bytu v bytovém seniorském domě není právně závazné, pronajímatel tak není povinen uzavřít se žadatelem smlouvu o nájmu bytu a žadatel není oprávněn se domáhat uzavření nebo zajištění uzavření jakékoliv smlouvy.
- 3.15 Žádosti zaevidované do nezávazné evidence žadatelů o pronájem bytu v bytovém seniorském domě projednává poradní sbor zřízený radou městského obvodu za účelem projednávání žádostí o pronájem bytů v bytových seniorských domech. Návrhy na pronájem bytů v bytových seniorských domech předkládá radě městského obvodu odbor bytového a ostatního hospodářství.
- 3.16 Smlouva o nájmu bytu v bytovém seniorském domě bude s vybraným žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou, nejdéle na dobu dvanácti měsíců, podle vzoru schváleného radou městského obvodu, s možností obnovy nájmu při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy, pokynů pronajímatele uvedených v domovním řádu a plnění dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku. Smlouva o nájmu bytu v bytovém seniorském domě musí být žadatelem uzavřena do patnácti dnů ode dne doručení písemného pokynu pronajímatele k jejímu uzavření; nebude-li tato smlouva ve stanovené lhůtě uzavřena, odbor bytového a ostatního hospodářství uvědomí písemně žadatele o zrušení návrhu na uzavření smlouvy o nájmu bytu a byt bude na základě rozhodnutí rady městského obvodu pronajat jinému žadateli. Smlouvu o nájmu bytu uzavírá se žadatelem

pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství.

- 3.17 Výše základního nájemného v Kč/m²/měsíc ve vyčleněných bytových seniorských domech je stanovena samostatným usnesením rady městského obvodu. Žadatel není povinen před uzavřením smlouvy o nájmu bytu v bytovém seniorském domě složit peněžitou jistotu.

4. Nájem prostoru určeného pro poskytování sociálních služeb právníckými osobami a stanovení podmínek pro uzavření smlouvy o nájmu bytu s podnájemci neziskových organizací

- 4.1 Pro účely těchto zásad se právníckými osobami rozumí neziskové organizace poskytující sociální služby podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (dále pro tento článek jen „sociální služba“), se kterými pronajímatele uzavřel dohodou o spolupráci za účelem poskytování sociálních služeb v bytech vyčleněných v rámci obecního domovního a bytového fondu.
- 4.2 Návrhy na vyčlenění bytů v rámci obecního domovního a bytového fondu vhodných pro poskytování sociální služby předkládá radě městského obvodu odbor bytového a ostatního hospodářství.
- 4.3 O uzavření smlouvy o nájmu prostoru určeného pro poskytování sociální služby s neziskovou organizací a době trvání nájmu rozhoduje rada městského obvodu.
- 4.4 Nezisková organizace může dát prostor do podnájmu jako byt třetí osobě, tj. klientovi (žadateli) zařazenému do sociální služby, jen se souhlasem pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Vydáváním písemných stanovisek k podnájům prostorů jako bytů vyčleněným pro poskytování sociální služby v rámci obecního domovního a bytového fondu je pověřen vedoucí odboru bytového a ostatního hospodářství a jeho zástupce, na základě usnesení rady městského obvodu, kterým jsou zároveň zmocněni k jejich podpisu.
- 4.5 Osoby či rodiny vhodné k zařazení do sociální služby navrhuje poradní sbor zřízený radou městského obvodu na základě dohody o spolupráci uzavřené s neziskovou organizací (dále jen „poradní sbor“). Každý klient (žadatel), se kterým bude neziskovou organizací uzavřena podnájemní smlouva, musí mít trvalý pobyt na území městského obvodu. V případě, že o zařazení do projektu žádá rodina, je tato podmínka splněna, pokud má alespoň jedna osoba z této rodiny trvalý pobyt na území městského obvodu.
- 4.6 Skutečnosti rozhodné pro projednání uzavření smlouvy o nájmu bytu s podnájemcem (klientem) neziskové organizace, tj. s příjemcem sociální služby:
- a) rozhodným obdobím pro posouzení žádosti podnájemce neziskové organizace o pronájem obecního bytu je období v délce trvání nejméně dvanácti měsíců, během kterého podnájemce neziskové organizace bez přerušení užíval obecní byt s písemným souhlasem pronajímatele na základě podnájemní smlouvy uzavřené s neziskovou organizací v rámci poskytované sociální služby,
 - b) v rozhodném období podnájemce neziskové organizace řádně plnil své povinnosti vyplývající z podnájemní smlouvy, zejm.:
 - podnájemce neziskové organizace pravidelně a včas platil neziskové organizaci podnájemné a zálohy na služby spojené s podnájmem obecního bytu,
 - podnájemce neziskové organizace pravidelně a včas platil zálohy na energie dodavatelům energií a není u něj evidován nedoplatek za vyúčtování zálohových plateb energií, příp. je tento nedoplatek podnájemcem neziskové organizace řádně splácen

formou splátkového kalendáře dohodnutého s dodavatelem energie, s tím, že podnájemci neziskové organizace nehrozí odpojení elektroměru a/nebo plynoměru,

- vůči podnájemci neziskové organizace nejsou evidovány oprávněné stížnosti na jeho závadné chování (porušování domovního řádu, porušování dobrých mravů v domě, rušení nočního klidu, poškozování majetku pronajímatele apod.),

- obecní byt užívaný podnájemcem neziskové organizace je řádně užíván k dohodnutému účelu, byt je udržován v pořádku a čistotě; podnájemce neziskové organizace za účasti zástupce neziskové organizace (jako dosavadního nájemce bytu) na výzvu pronajímatele umožní zástupcům pronajímatele fyzickou prohlídku bytu, a to v nezbytném rozsahu za účelem prověření, zda byt je podnájemcem neziskové organizace užíván v souladu s nájemní smlouvou, resp. podnájemní smlouvou a bezpečnostními, protipožárními, hygienickými, příp. veterinárními předpisy.

c) podnájemce neziskové organizace prostřednictvím odboru bytového a ostatního hospodářství podá u úřadu městského obvodu žádost o uzavření smlouvy o nájmu (užívaného) bytu (příloha č. 10 těchto zásad) a k žádosti připojí všechny povinné přílohy (doklady, potvrzení) uvedené v článku 2 odst. 2.4 písm. a) - h) oddílu II těchto zásad.

4.7 Podmínky uzavření smlouvy o nájmu obecního (užívaného) bytu s podnájemcem neziskové organizace:

a) Osobu podnájemce neziskové organizace, kterou nezisková organizace navrhne na uzavření smlouvy o nájmu obecního (užívaného) bytu, doporučí se souhlasným stanoviskem poradní sbor.

b) Podnájemce neziskové organizace bude před podpisem smlouvy o nájmu bytu písemně vyzván, aby složil jednorázově peněžitou jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků souvisejících s nájmem. Výše peněžitě jistoty odpovídá trojnásobku měsíčního nájemného sjednaného ve smlouvě o nájmu bytu. K vypořádání jistoty dojde po ukončení nájemního vztahu.

c) Na doporučení poradního sboru v odůvodněných případech hodných zvláštního zřetele podnájemce neziskové organizace neprodleně po uzavření smlouvy o nájmu bytu uzavře s pronajímatelem formou notářského zápisu tzv. notářskou doložku, tj. dohodu o vyklizení s doložkou přímé vykonatelnosti co do povinnosti nájemce bytu vyklidit byt po skončení nájmu, přičemž smlouva o nájmu bytu bude platná dnem jejího podpisu a účinná nejdříve dnem sepsání notářského zápisu. Notářský poplatek spojený s uzavřením notářského zápisu hradí budoucí nájemce bytu, tj. podnájemce neziskové organizace.

d) Smlouva o nájmu bytu bude s podnájemcem neziskové organizace uzavřena na dobu určitou, nejdéle na dobu dvanácti měsíců, podle vzoru schváleného radou městského obvodu a dobu nájmu lze prodloužit pouze samostatnými vzestupně číslovanými dodatky uzavíranými na dobu určitou, nejdéle na dobu dvanácti měsíců. Smlouvu o nájmu bytu uzavírá s podnájemcem neziskové organizace pověřený zaměstnanec pronajímatele.

e) Výše nájemného v Kč/m²/měsíc bude stanovena rozhodnutím rady městského obvodu společně s rozhodnutím o uzavření smlouvy o nájmu bytu s podnájemcem neziskové organizace.

f) Nájem bytu bude s neziskovou organizací ukončen dohodou (zpravidla k poslednímu dni v měsíci) v návaznosti na uzavření smlouvy o nájmu bytu s podnájemcem neziskové organizace a zároveň v návaznosti na datum případného uzavření notářského zápisu tak, aby smlouva o nájmu bytu uzavřená s podnájemcem neziskové organizace mohla nabýt

účinnosti nejlépe prvního dne následujícího měsíce po ukončení nájmu bytu s neziskovou organizací.

- g) Nezisková organizace se po skončení nájmu obecního bytu písemně zaváže, že i nadále bude s podnájemcem neziskové organizace, resp. s budoucím nájemcem bytu, vykonávat nejméně po dobu šesti měsíců sociální práci a poskytovat mu potřebné sociální poradenství, a to formou písemné dohody o poskytování sociální práce uzavřené mezi neziskovou organizací a budoucím nájemcem bytu (kopii dohody předá nezisková organizace odboru bytového a ostatního hospodářství úřadu městského obvodu). Po ukončení poskytování sociální práce neziskovou organizací bude o tomto informován odbor sociální péče úřadu městského obvodu, který zahájí návaznou sociální práci, resp. bude budoucímu nájemci bytu poskytovat potřebné sociální poradenství.
- h) Vystane-li po uzavření smlouvy o nájmu užívaného obecního bytu s podnájemcem neziskové organizace, čímž dojde ke snížení počtu bytů pronajímaných neziskové organizací, důvodná potřeba neziskové organizace nebo odboru sociální péče úřadu městského obvodu na vyčlenění dalšího bytu za účelem poskytování realizované sociální služby na území městského obvodu, může nezisková organizace písemně požádat městský obvod o vyčlenění dalšího bytu za tímto účelem, o takové žádosti a podmínkách pronájmu rozhoduje rada městského obvodu.

5. Pronájem náhradních bytů a pronájem bytů v mimořádných a nenadálých případech

5.1 Pro potřeby těchto zásad se:

- a) pronájmem náhradního bytu rozumí 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,
- b) pronájmem bytu v mimořádných a nenadálých případech rozumí:
 - živelní událost (pohroma, katastrofa)
 - havárie,
 - prospěšnost a veřejný zájem.

5.2 Podmínky uzavření smlouvy o nájmu bytu dle tohoto článku a výši nájemného v Kč/m²/měsíc stanoví rada městského obvodu.

6. Převod nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti

6.1 Pro potřeby těchto zásad se převodem nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti (spolubydlící osobu) rozumí ukončení nájmu bytu s nájemcem dohodou a současně uzavření smlouvy o nájmu bytu se členem nájemcovy domácnosti. Rozhodne-li se nájemce opustit byt a nejde-li o společný nájem bytu, je podle občanského zákoníku vyloučen přechod nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti.

6.2 O převodu nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti rozhoduje rada městského obvodu na základě společně podaných žádostí:

- a) nájemce bytu podává „žádost o ukončení nájmu (společného nájmu) bytu dohodou“ (příloha č. 9 těchto zásad),
- b) člena nájemcovy domácnosti podává „žádost o uzavření smlouvy o nájmu bytu“ (příloha č. 10 těchto zásad),

a to při kumulativním splnění níže uvedených podmínek:

- nájemce uvolní byt bez závad (nájem bytu bude s nájemcem ukončen dohodou),
- na uvolněním bytě nevážnou žádné pohledávky,
- člen nájemcovy domácnosti je evidován ve výpočtovém listu bytu (nedílná součást smlouvy o nájmu bytu),
- člen nájemcovy domácnosti je v příbuzenském vztahu s nájemcem a/nebo je ve vztahu k nájemci osobou blízkou (nájemcův rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě, vnuk, pravnuk, druh, partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství),
- nájemce a člen nájemcovy domácnosti žili v bytě ve společné domácnosti nejméně po dobu dvanácti měsíců před datem podání žádostí uvedených pod písm. a), b) tohoto odstavce (člen nájemcovy domácnosti musí být v bytě pronajímatelem řádně evidován).

6.3 Člen nájemcovy domácnosti (žadatel) je povinen k „žádosti o uzavření smlouvy o nájmu bytu“ (příloha č. 10 těchto zásad) připojit doklady (potvrzení) uvedené v článku 2 odst. 2.4 písm. a) - h) oddílu II těchto zásad.

6.4 Smlouva o nájmu bytu bude se žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou, nejdéle na dobu dvanácti měsíců, podle vzoru schváleného radou městského obvodu, s možností obnovy nájmu při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy, pokynů pronajímatele uvedených v domovním řádu a plnění dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku. Smlouvu o nájmu bytu uzavírá se žadatelem pověřený zaměstnanec pronajímatele.

6.5 Výše nájemného v Kč/m²/měsíc bude odpovídat nájemnému dle původní nájemní smlouvy, minimálně však bude odpovídat minimálnímu doporučenému nájemnému stanovenému v článku 7 odst. 7.3 oddílu II těchto zásad (v částce není zahrnuto nájemné za zařizovací předměty bytu).

7. Pronájem bytů při změně předmětu nájmu v důsledku výměny bytu s jiným nájemcem

7.1 Pro potřeby těchto zásad se změnou předmětu nájmu rozumí pronájem bytu, kdy nájemce bytu (žadatel) souhlasí s uvolněním bytu ve vlastnictví pronajímatele, a zároveň požádá o pronájem jiného obecního bytu, a to výměnou s jiným nájemcem, přičemž tuto žádost nájemci doloží společným prohlášením vůle v žádosti o změnu předmětu nájmu (dále pro tento článek jen „**žádost o změnu předmětu nájmu**“).

7.2 O žádosti o změně předmětu nájmu rozhoduje rada městského obvodu při kumulativním splnění níže uvedených podmínek:

- a) nájemci uvolní byty bez závad (nájem bytu bude s nájemci ukončen dohodou),
- b) na uvolněných bytech nevážnou žádné pohledávky,
- c) k žádosti o změnu předmětu nájmu uvedou či doloží nájemci:
 - identifikaci osob nájemců,
 - zdůvodnění navrhované změny,
 - identifikaci všech předmětů nájmu,
 - doklady (potvrzení) uvedené v článku 2 odst. 2.4 písm. a) - **h**) oddílu II těchto zásad.

7.3 Smlouva o nájmu bytu bude se žadatelem uzavřena na základě rozhodnutí rady městského

obvodu na dobu určitou, nejdéle na dobu dvanácti měsíců, podle vzoru schváleného radou městského obvodu, s možností obnovy nájmu při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy, pokynů pronajímatele uvedených v domovním řádu a plnění dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku. Smlouvu o nájmu bytu uzavírá se žadatelem pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství.

- 7.4 Výše nájemného v Kč/m²/měsíc bude odpovídat nájemnému dle původní nájemní smlouvy, minimálně však bude odpovídat minimálnímu doporučenému nájemnému stanovenému v článku 7 odst. 7.3 oddílu II těchto zásad (v částce není zahrnuto nájemné za zařizovací předměty bytu).

8. Přechod nájmu bytu v případě úmrtí nájemce (ustanovení §§ 2279 až 2284 a § 2301 občanského zákoníku)

- 8.1 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.
- 8.2 Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, registrovaný partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu. O tomto souhlasu rozhoduje rada městského obvodu na základě žádosti (příloha č. 11 těchto zásad).
- 8.3 Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu podává oznámení o splnění podmínek přechodu nájmu na předepsaném formuláři „oznámení přechodu nájmu bytu (zániku společného nájmu bytu)“ (příloha č. 11 těchto zásad).
- 8.4 Nájem bytu po jeho přechodu na člena nájemcovy domácnosti 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.
- 8.5 Před skončením nájmu bytu po jeho přechodu, tj. před uplynutím zákonné lhůty uvedené v odstavci 8.4 tohoto článku, rozhoduje o uzavření nové smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou rada městského obvodu na základě písemné žádosti nájemce bytu (příloha č. 10 těchto zásad).
- 8.6 O uzavření smlouvy o nájmu bytu s osobou, na kterou nepřešel nájem bytu, a která v bytě žila ke dni smrti nájemce, rozhoduje rada městského obvodu na základě písemné žádosti této osoby (příloha č. 10 těchto zásad).
- 8.7 Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Nemá-li dědic zájem v pokračování nájmu, může nájem vypovědět v souladu s § 2283 občanského zákoníku nebo uzavřít s pronajímatelem dohodu o ukončení nájmu. Dohodu o ukončení nájmu bytu uzavírá se žadatelem pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství.

9. Uzavření smlouvy o nájmu bytu po předchozím zániku práva k nájmu bytu

- 9.1 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, tj. posledního nájemce (společných nájemců) bytu (příloha č. 10 těchto zásad).
- 9.2 Žadatel je povinen k žádosti připojit doklady (potvrzení) uvedené v článku 2 odst. 2.4 písm. a) - h) oddílu II těchto zásad a další doklady (potvrzení) uvedené v čestném prohlášení a poučení žadatele, které je součástí žádosti. Neučiní-li tak žadatel nejpozději ve lhůtě do 30

dnů ode dne podání žádosti nebo bude-li zjištěno, že na bytě, který žadatel užívá, je evidován dluh žadatele v jakékoliv výši (s výjimkou dlužníka, který dluh z titulu nájmu nebo bezesmluvního užívání bytu hradí na základě usnesení příslušného krajského soudu o povolení oddlužení dlužníka plněním splátkového kalendáře), bude se na žádost hledět, jakoby nebyla podaná a nebude předložena k rozhodnutí radě městského obvodu, o čemž bude žadatel písemně informován odborem bytového a ostatního hospodářství nejpozději do 30 dnů od marného uplynutí stanovené lhůty.

- 9.3 Postup uzavření smlouvy o nájmu bytu je upraven v článku 1. oddílu IV těchto zásad.
- 9.4 Výše nájemného v Kč/m²/měsíc bude odpovídat nájemnému dle předchozí nájemní smlouvy, minimálně však bude odpovídat minimálnímu doporučenému nájemnému stanovenému v článku 7 odst. 7.3 oddílu II těchto zásad (v částce není zahrnuto nájemné za zařizovací předměty bytu).

Oddíl IV – Společná a závěrečná ustanovení

1. Uzavírání smluv o nájmu bytu a podmínky trvání nájmu

- 1.1 Agendu smluv o nájmu bytu zajišťuje odbor bytového a ostatního hospodářství.
- 1.2 Před podáním žádosti o uzavření smlouvy o nájmu bytu je žadatel povinen k žádosti připojit doklady (potvrzení) uvedené v článku 2 odst. 2.4 písm. a) - h) oddílu II těchto zásad. Uvedené neplatí pro žadatele o pronájem bytů zvláštního určení (byty bezbariérového charakteru podle článku 1. oddílu III těchto zásad; byty v domech s pečovatelskou službou podle článku 2. oddílu III těchto zásad); v případě rozhodnutí pronajímatele o zajištění náhradního bytu a v případě pronájmu bytů v mimořádných a nenadálých případech podle článku 5. oddílu III těchto zásad.
- 1.3 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.
- 1.4 Nájem bytů je pronajímatelem sjednáván na základě písemné smlouvy o nájmu bytu, kterou se žadateli uzavírá pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství na základě rozhodnutí rady městského obvodu. Písemné návrhy pronajímatele na uzavření smlouvy o nájmu bytu vyhotovuje odbor bytového a ostatního hospodářství.
- 1.5 V případě, že smlouva o nájmu bytu nebude uzavřena do 15 dnů ode dne doručení návrhu žadateli, a to z důvodu na straně žadatele, pronajímatel uvědomí žadatele o zrušení svého návrhu a byt bude pronajat jinému žadateli.
- 1.6 Není-li uvedeno jinak nebo nerozhodne-li rada městského obvodu jinak, je pronajímatelem nájem bytů sjednáván na základě rozhodnutí rady městského obvodu na dobu určitou, podle vzoru schváleného radou městského obvodu, s možností obnovy nájmu při řádném plnění podmínek nájemní smlouvy, pokynů pronajímatele uvedených v domovním řádu a plnění dalších právních předpisů vyplývajících z občanského zákoníku.
- 1.7 Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel jej písemně nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, není-li uvedeno ve smlouvě o nájmu bytu jinak.
- 1.8 Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné

a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li 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.

- 1.9 V případech nájmu na dobu určitou, kdy nájemce bytu hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu nebo poruší-li nájemce bytu svou povinnost zvláště závažným způsobem, rozhoduje o skončení nájmu rada městského obvodu na základě předložení písemného návrhu odboru bytového a ostatního hospodářství.
- 1.10 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, je pronajímatel v zákonné lhůtě oprávněn zaslat nájemci bytu písemnou výzvu k vyklizení bytu bez projednání v radě městského obvodu.
- 1.11 K zasílání výzev k vyklizení bytu po skončení nájmu je zmocněn odbor bytového hospodářství.

2. Skončení nájmu dohodou

- 2.1 Nájem bytu lze v souladu s ustanovením § 1981 občanského zákoníku skončit dohodou.
- 2.2 Žadatel o ukončení nájmu dohodou podává žádost na formuláři "žádost o ukončení nájmu (společného nájmu) bytu dohodou" (příloha č. 12 těchto zásad).
- 2.3 Rozhodování o ukončení nájemního vztahu dohodou je samostatným usnesením rady městského obvodu svěřeno odboru bytového a ostatního hospodářství.
- 2.4 Dohodu o ukončení nájmu uzavírá s nájemcem pověřený zaměstnanec odboru bytového a ostatního hospodářství.
- 2.5 Den skončení nájmu si nájemce sjedná se zástupcem pronajímatele, tj. příslušným referentem-technikem domovního a bytového fondu oddělení technického, odboru bytového a ostatního hospodářství.
- 2.6 Podle ustanovení § 2292 a násl. občanského zákoníku je nájemce povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí, a to se vším vybavením a zařízením a ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání a stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, přihlédnuto bude jen k obvyklému opotřebení. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že uvedou byt do původního stavu, odstraní také všechny změny, které v bytě provedl bez souhlasu pronajímatele, pokud pronajímatel nájemci nesdělil, že odstranění takových změn nežadá. Byt bude řádně odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nic dalšího mu nebude bránit v přístupu do bytu.
- 2.7 Podle ustanovení § 2295 občanského zákoníku má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

3. Závěrečná ustanovení

- 3.1 Návrhy na pronájem bytů podané před účinností těchto zásad budou posouzeny a realizovány dle zásad platných ke dni podání návrhu. Těmito zásadami se ode dne jejich účinnosti řídí i nájemní vztahy uzavřené před jejich účinností.
- 3.2 Není vyloučen souběh žádostí o nájem bytů ve vlastnictví pronajímatele a žadatel může při

splnění podmínek navrhopat zároveň více způsobů pronájmu obecních bytů.

- 3.3 Rada městského obvodu si vyhrazuje možnost kdykoliv rozhodnout o výjimce z postupu těchto zásad.
- 3.4 Všechny formuláře (přílohy) těchto zásad jsou zveřejněny na webových stránkách, případně v tištěné podobě na odboru bytového a ostatního hospodářství.

4. Seznam příloh

- | | |
|---------------|---|
| Příloha č. 1 | Přihláška do výběrového řízení na pronájem bytu s vážnoucím dluhem |
| Příloha č. 2 | Přihláška do výběrového řízení na pronájem bytu za smluvní nájemné |
| Příloha č. 3 | Přihláška do výběrového řízení na pronájem bytu v rámci nízkonákladového a startovacího bydlení |
| Příloha č. 4 | Potvrzení o bezdlužnosti u dosavadního poskytovatele bydlení |
| Příloha č. 5 | Doklad o příjmu (potvrzení zaměstnavatele) |
| Příloha č. 6 | Žádost o pronájem bytu v bytovém seniorském domě |
| Příloha č. 7 | Čestné prohlášení k žádosti o pronájem bytu v bytovém seniorském domě |
| Příloha č. 8 | Seznam bytových domů (bytů) k pronájmu (nízkonákladové a startovací bydlení) |
| Příloha č. 9 | Žádost o ukončení nájmu (společného nájmu) bytu dohodou – VZOR 02 |
| Příloha č. 10 | Žádost o uzavření smlouvy o nájmu (společném nájmu) bytu |
| Příloha č. 11 | Oznámení (žádost) přechodu nájmu bytu (zániku společného nájmu bytu) |
| Příloha č. 12 | Žádost o ukončení nájmu (společného nájmu) bytu dohodou – VZOR 01 |
| Příloha č. 13 | Čestné prohlášení o uzavření manželství/registrovaného partnerství |