

# Zásady

## Zásady pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Hrabová

- text černě tady panuje shoda mezi BK a tím jak jednala rada
- text červeně či modře přeškrtnutý neshoda mezi návrhem BK a tím jak jednala rada
- text zeleně připomínky p. Dolejšky.



### **Vymezení pojmů**

Pro účely těchto zásad se rozumí pod pojmem:

**občanský zákoník** – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**byt** - bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení

### **Použité zkratky**

**MOb Hrabová** - městský obvod Hrabová

**RMOb** - rada městského obvodu Hrabová

**VŘ** – výběrové řízení

## I. Úvodní ustanovení

Tyto zásady upravují podmínky pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Hrabová (dále jen „byty-byt městského obvodu“) v těchto případech:

- A) **na základě schváleného pořadníku s možností zúčastnit se dražby nájemného v bytech**
- B) **pronájem bytů v ostatních případech**

### A. Byty pronajímáné na základě schváleného pořadníku

#### 1.1 Žadatel

1. Podmínky, které musí splňovat zájemce o zařazení do pořadníku:

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

2. Do pořadníku nebudou zařazeni zájemci, kteří:

- a) ~~pobírají opakující se dávky hmotné nouze (netýká se občanů, kteří pobírají dávky sociální péče na zvláštní pomůcky pro těžce zdravotně postižené či dávky státní sociální podpory vyplacené úřadem práce nebo dávky nemocenského pojištění), a to nepřetržitě po dobu šesti měsíců předcházejících datu podání žádosti.~~
- b) byli vypovězeni z nájmu bytu z důvodů uvedených v § 2288 odst. (1) písmene a) a b) nebo v § 2291 odst. (1) a (2) občanského zákoníku a jimž po uplynutí výpovědní doby nájem skončil.
- c) bez souhlasu MOb dávali do podnájmu byt nebo ti, kteří jako již zletilé osoby v bytě neoprávněně bydlely
- d) Podmínky zařazení do pořadníku uvedené v odst. 1. a 2. tohoto článku se prokazují takto:
  - předložením občanského průkazu nebo jiného průkazu totožnosti ad odst. 1 písm. a), b),
  - potvrzením na žádosti nebo přiložením samostatného potvrzení k žádosti ne starším než 30 dnů ad odst. 1 písm. c)
  - čestným prohlášením ad odst. 1 písm. d), e) a ad odst. 2 písm. a), b), c), ve znění Přílohy č..2 těchto Zásad
  - ~~ad odst. 1 písm. e) dále dokladem o příjmu žadatele, případně jeho manželky/manžela, není-li příjem žadatele dostačující, např.:~~
    - o potvrzení zaměstnavatele (včetně platového výměru)
    - o doklad o příjmu plynoucího ze samostatně výdělečné činnosti

- ~~o potvrzení z ÚP~~
- ~~o důchodový výměr nebo obdobný doklad~~
- ~~o výměr dávek státní sociální podpory nebo jiného obdobného příjmu~~
- ~~o doklad o jiném peněžitém příjmu nesouhlasím, protože se jedná o diskriminační prvek a může být napadnutelné.~~
- ~~o~~

## 1.2. Žádost

žádosti musí být podány na předepsaném formuláři „Žádost o přidělení obecního bytu“ ve znění Přílohy č. 1 těchto Zásad na podatelně Úřadu městského obvodu Hrabová. Přílohou k žádosti musí být:

- a) potvrzení o bezdlužnosti dosavadnímu poskytovateli bydlení
- b) ~~čestné prohlášení dle Přílohy č. 2 těchto Zásad~~ Viz výše
- c) ~~doklad o příjmu~~ Viz výše
- d) ~~potvrzení o trvání zaměstnání~~ Viz výše
- e) potvrzení o bezdlužnosti vůči SMO na odpadech

Žádost zájemce obdrží na oddělení bytového odboru financí a správy majetku (dále také „odbor OFSM“), případně na webových stránkách MOB Hrabová.

## 1.3. Evidence žádosti

- a) oddělení bytové odboru financí a správy majetku vede nezávaznou evidenci žádostí o pronájem obecního bytu
- b) žádostí jsou vedeny podle data podání žádosti
- c) každé žádosti je přiřazeno samostatné evidenční číslo
- d) prověří se věcná a obsahová správnost žádostí

## 1.4. Vyřazení žádosti z nezávazné evidence

žadatel je povinen 1x ročně, vždy nejpozději do 30. 6. následujícího roku písemně, telefonicky nebo emailem sdělit, že na podané žádosti o pronájem obecního bytu trvá, případně nahlásit změny, které u něj nastaly, v případě, že tak neučiní, bude jeho žádost z nezávazné evidence vyřazena

- a) o vyřazení žádosti z nezávazné evidence je oprávněna rozhodnout pověřena osoba oddělení bytového
- b) je-li bytová potřeba žadatele o pronájem obecního bytu vyřešena, žádost bude vyřazena z evidence

c) žadatel by měl být informován

## 1.5. Vyřazení žádost ze schváleného pořadníku

I když se žadatel dostane do schváleného pořadníku, je povinen 1x ročně, vždy nejpozději do 30. 6. následujícího roku písemně, telefonicky nebo emailem sdělit, že na podané žádosti o pronájem obecního bytu trvá, případně nahlásit změny, které u něj nastaly, v případě, že tak neučiní, bude jeho žádost ze schváleného pořadníku vyřazena

Žadatel o obecní bydlení je vždy povinen uvádět v žádosti o obecní bydlení požadovanou velikost bytu, o kterou by měl zájem. V případě, že se takováto žádost dostane do schváleného pořadníku a nastane situace, kdy se uvolní bytová jednotka a zájemce o obecní bydlení bude osloven pracovníkem bytové správy a informován o uvolněné bytové jednotce, může takto pouze 1x odmítnout uzavření nájemní smlouvy na nabídnutý uvolněný byt, v případě druhého odmítnutí, bude žadatel automaticky vyřazen ze schváleného pořadníku a jeho žádost bude dále evidována pouze v nezávazné evidenci žadatelů o obecní bydlení.

**d) žadatel by měl být informován**

**I.6. Stanovení pořadí žádostí**

- a) Žádosti se setřídí sestupně podle počtu bodů přiřazených na základě pravidel uvedených v článku 1.6; je-li počet bodů stejný pro více žádostí, řadí se tyto žádosti dle přiděleného počtu bytovou komisí RMOb Hrabová, je-li tento stejný, dle data jejího podání. Pokud i ta jsou stejná, rozhodne o pořadí bytová komise RMOb Hrabová.
- b) Pořadník je setřídován jedenkrát ročně, vždy k 1.1. daného roku. Pořadí určené k těmto termínům je závazné pro celé následující období a podléhá schválení v RMOb Hrabová, která může stanovit v závislosti na technických možnostech odboru OFSM a bytové komise RMOb Hrabová další termíny pro sestavování pořadníku.
- c) Na odboru OFSM se pro příslušné období zveřejní prvních 30 žadatelů z pořadníku.

Zveřejněná část pořadníku obsahuje údaje:

- 1 jméno a příjmení žadatele;
- 2 datum podání žádosti;
- 3 výsledný počet bodů přiřazených na základě pravidel uvedených v článku 1.6.

c) Rada městského obvodu Hrabová si vyhrazuje právo neschválit každého žadatele z předloženého seříděného pořadníku a jeho žádost vyřadit z evidence.

### **I.7. Hodnocení žádostí v pořadníku**

a) Každá žádost se hodnotí bodovacím systémem dle kritérií stanovených touto směrnicí. Splnění každého kritéria se hodnotí počtem bodů. Výsledný počet bodů se pro danou žádost stanoví jako součet bodů přiřazených jednotlivými kritérii.

(2) Rozhodující kritéria pro zařazení žadatele do seznamu A jsou:

- 5 bodů občan s trvalým pobytem v Hrabové
- 5 bodů rodina s dětmi
- 4 body samoživitel/ka s dětmi
- 2 body bezdětní
- 1 bod za každý rok trvání žádosti o byt

Minimální počet bodů, kdy může být žadatel o byt zařazen do pořadníku:

- 15 bodů rodina s dětmi
- 10 bodů bezdětní **výše uvedený bod 2, čl. 1.7, znamená, že např. Bezdětný po dobu prvních 3 let nedostane byt, i kdyby byl volný byt k dispozici.**

### **Aa. Pronájem bytů městského obvodu na základě výběrového řízení ze schváleného pořadníku**

#### **1. Byty**

1. O schválení jednotlivých bytů pronajímaných formou výběrového řízení a výši minimálního nájemného rozhoduje RMOB před vyhlášením výběrového řízení.
2. Uvolněné byty, které je možno získat formou výběrového řízení se zveřejňují zejména:
  - na úřední desce MOb Hrabová,
  - na webových stránkách městského obvodu, a to minimálně 15 dnů před dnem konání výběrového řízení s těmito údaji:
  - přesná adresa, číslo popisné a číslo bytu
  - velikost bytu, a další údaje týkající se bytu
  - min. požadovanou výši nájemného Kč/m<sup>2</sup>/měsíc

- zodpovědná osoba včetně kontaktu, která domluví prohlídku bytu a poskytne bližší informace o termínu pro podání nabídek a otevírání obálek.

## 2. Žádost

Žádosti mohou podat ~~pouze zájemci o byt~~, i žadatele mimo pořadník kteří jsou již ve schváleném pořadníku o přidělení bytu a musí být doručeny do 25. dne v měsíci (do 25ti dnů od stáhnutí záměru z úřední desky) (v případě, že tento den připadne na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den) v uzavřených obálkách s označením „VŘ na pronájem bytů – NEOTEVÍRAT!“ s uvedením jména a příjmení žadatele a údajů o konkrétním bytě a musí obsahovat:

- a) žádost s nabídkou výše nájemného (Kč/m<sup>2</sup>/měsíc) ve znění Přílohy č. 1 těchto Zásad včetně potvrzení o bezdlužnosti dosavadnímu poskytovateli bydlení
- b) čestné prohlášení dle Přílohy č.2 těchto Zásad
- c) doklad o příjmu

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

## 3. Průběh výběrového řízení

1. Otevírání obálek se bude konat nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne ukončení přijímání nabídek v daném měsíci v přízemní zasedací místnosti na městském úřadě MOb Hrabová, Bažanova 4 za účasti komise a zájemců o nájem bytu. Termíny otevírání obálek v jednotlivých měsících budou zveřejněny na počátku kalendářního roku, případně aktualizovány v průběhu roku. **Účast zájemců o byt není na otevírání obálek povinná.** Nezáčastní-li se zájemce, nebo jeho zplnomocněný zástupce, otevírání obálek, nebude jeho žádost předložena RMOB k rozhodnutí o přidělení bytu.
2. Komise pro otevírání obálek je tříčlenná a pracuje ve složení tajemník MOb Hrabová, vedoucí odboru financí a správy majetku MOb Hrabová, zástupce bytové komise. Komise provede otevření obálek, posoudí nabídky z hlediska úplnosti požadovaných náležitostí a sestaví pořadí nabídek podle výše nabídnutého nájemného, která bude sloužit jako jeden z podkladů pro rozhodnutí RMOB. O průběhu konání VŘ bude proveden zápis.
3. Zájemce, u něhož se zjistí, že uvedl nepravdivé údaje v žádosti či v čestném prohlášení může být komisí pro otevírání obálek vyloučen ze stávajícího VŘ a rovněž z účasti v následných VŘ na dobu 1 roku.
4. Bezodkladně po otevírání obálek připraví odbor majetkový materiál pro jednání RMOB.
5. RMOB rozhodne o vítězi VŘ a případných náhradnících, přičemž přihlédne nejen k výši nabídnutého nájemného, ale také k zájemcem předloženým dokladům v žádosti.



6. RMOB má právo rozhodnout, že neuzavře nájemní smlouvu s některým nebo žádným zúčastněným žadatelem.

#### **4. Nájemní smlouva**

1. Nájemní smlouva musí být zájemcem podepsána do 15 dnů ode dne doručení oznámení o výsledku VŘ. Má-li zájemce v nájmu jiný byt ve vlastnictví statutárního města Ostravy, MOB MOaP, ukončí tento nájemní vztah dohodou ke dni nabytí účinnosti nové nájemní smlouvy a byt předá pronajímateli.
2. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu 6 měsíců podle vzoru schváleného RMOB pro pronájem bytu na dobu určitou. Pokud nájemce dodrží všechny povinnosti vyplývající jemu a osobám žijícím v jeho domácnosti z této nájemní smlouvy (zejména pak bude-li řádně hradit nájemné, nebude porušovat dobré mravy a soužití v domě) a požádá písemně o prodloužení nájemního vztahu v období od 60 do 30 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu, bude s ním uzavřena nová nájemní smlouva na dobu dalších 6 měsíců, v případě další žádosti, při splnění výše uvedených podmínek na dobu dalších 24 měsíců. Pokud nájemce nedodrží povinnosti vyplývající jemu a osobám žijícím v jeho domácnosti z této nájemní smlouvy, nebo nepožádá písemně o prodloužení nájemního vztahu v období od 60 do 30 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu, bude nájemní vztah ukončen. **po 24 měsících celkem by mělo být na dobu neurčitou**
3. Pravomoc rozhodovat o uzavření následných nájemních smluv na dobu neurčitou se svěřuje RMOB Hrabová. RMOB Hrabová je oprávněna rozhodnout o uzavření následné nájemní smlouvy na dobu neurčitou pouze při splnění podmínek daných v odst. 2 tohoto článku nájemcem.
4. Neuzavře-li vítězný zájemce nájemní smlouvu v termínu uvedeném v odst. 1 tohoto článku, bude k jejímu uzavření vyzván radou městského obvodu stanovený náhradník.
5. Neuzavře-li vítězný zájemce ve stanoveném termínu nájemní smlouvu, bude k jejímu uzavření vyzván radou městského obvodu stanovený náhradník.

#### **B. Pronájem bytů městského obvodu v ostatních případech**

##### **1. Byty**

O schválení jednotlivých bytů pronajímaných v ostatních případech a o výši minimálního nájemného rozhoduje RMOB.

Uvolněnými byty, které jsou pronajímány v ostatních případech jsou byty:

- a) **Pronajímané v bytových seniorských domech**
- b) **Pronajímané v domech s pečovatelskou službou**

## 1a. Byty pronajímáné v seniorských domech

### Žadatel

1. Podmínky, které musí splňovat zájemce o zařazení do pořadníku:
  - a) občanství EU nebo trvalý pobyt na území ČR
  - b) bezdlužnost vůči dosavadnímu poskytovateli bydlení pro žadatele, tzn. stávajícímu pronajímateli, ubytovateli apod.
  - c) bezdlužnost vůči statutárnímu městu Ostrava včetně všech jednotlivých městských obvodů ke dni podání žádosti
  - d) schopnost pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu
  
2. žádost můžou podat :
  - a) osoby, které dosáhly věku 65let a byl jim přiznán starobní nebo invalidní důchod
  - b) soběstačné osoby žijící v manželství

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

### Žádost

Žádosti musí být podány na předepsaném formuláři „Žádost o přidělení bytu v seniorském domě Šrobárova 695/22, Ostrava-Hrabová“, který obdrží na oddělení bytovém odboru financí a správy majetku ve znění Přílohy č. 3 těchto Zásad na podatelně Úřadu městského obvodu Ostrava-Hrabová. Přílohou k žádosti musí být:

- a) čestné prohlášení, že žadatel o bydlení v seniorském domě, není vlastníkem bytu, rodinného domu, popřípadě doložení potvrzení o prodeji či přepisu nemovitosti do 6 měsíců od podepsání nájemní smlouvy na obecní bydlení v DPS a současně nesmí mít platnou nájemní smlouvu na jakémkoliv jiné bydlení a podnájem
- b) ~~doklad o příjmu (důchod diskriminační)~~
- c) potvrzení o bezdlužnosti vůči SMO na odpadech

Žádost zájemce obdrží na oddělení bytového odboru financí a správy majetku (dále také „odbor OFSM“), případně na webových stránkách MOb Hrabová.

### Evidence žádosti

- a) Oddělení bytové odboru financí a správy majetku vede nezávaznou evidenci žádostí o pronájem obecního bytu v seniorském domě
- b) žádosti jsou vedeny podle data podání žádosti
- c) každé žádosti je přiřazeno samostatné evidenční číslo
- d) prověří se věcná a obsahová správnost žádostí

### Vyřazení žádosti z evidence ?????????? seniorský dům

- a) ~~žadatel je povinen 1x ročně, vždy nejpozději do 30. 6. následujícího roku písemně, telefonicky nebo emailem sdělit, že na podané žádosti o pronájem obecního bytu v seniorském domě trvá, případně nahlásit změny, které u něj nastaly, v případě, že tak neučiní, bude jeho žádost z nezávazné evidence vyřazena~~
- b) —
- c) ~~o vyřazení žádosti z nezávazné evidence je oprávněna rozhodnout pověřena osoba oddělení bytového~~
- d) —
- e) je-li bytová potřeba žadatele o pronájem obecního bytu vyřešena, žádost bude vyřazena z evidence

## 1b. Byty pronajímané v domech s pečovatelskou službou

### Žadatel

1. Podmínky, které musí splňovat zájemce o zařazení do pořadníku:
  - a) občanství EU nebo trvalý pobyt na území ČR  
bezdlužnost vůči dosavadnímu poskytovateli bydlení pro žadatele, tzn. stávajícímu pronajímateli, ubytovateli apod.
  - b) bezdlužnost vůči statutárnímu městu Ostrava včetně všech jednotlivých městských obvodů ke dni podání žádosti
  - c) schopnost pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu
2. žádost mohou podat pouze zájemci, kteří:
  - a) dosáhli věku pro vznik nároku na starobní důchod
  - b) jsou uznáni invalidními pro invaliditu III. stupně nebo pro invaliditu II. Stupně a jsou zároveň příjemci příspěvku na péči minimálně ve stupni I.

### Žádost

Žádosti musí být podány na předepsaném formuláři „Žádost o přidělení bytu v DPS Bělská 840/28, Ostrava-Hrabová“, který obdrží na odboru sociální péče ve znění Přílohy č. X těchto Zásad na podatelně Úřadu městského obvodu Hrabová. Přílohou k žádosti musí být:

a) čestné prohlášení, že žadatel o bydlení v DPS není vlastníkem bytu, rodinného domu, popřípadě doložení potvrzení o prodeji či přepisu nemovitosti do 6 měsíců od podepsání nájemní smlouvy na obecní bydlení v DPS a současně nesmí mít platnou nájemní smlouvu na jakémkoliv jiné bydlení a podnájem

b) doklad o příjmu (důchod)

c) potvrzení o bezdlužnosti vůči SMO na odpadech

Žádost zájemce obdrží na odboru sociální péče oddělení bytového odboru financí a správy majetku (dále také „odbor OFSM“), případně na webových stránkách MOb Hrabová.

### Evidence žádosti

- a) Oddělení odbor sociální péče bytové odboru financí a správy majetku vede nezávaznou evidenci žádostí o pronájem obecního bytu v DPS
- b) žádosti jsou vedeny podle data podání žádosti
- c) každé žádosti je přiřazeno samostatné evidenční číslo
- d) prověří se věcná a obsahová správnost žádostí

### Vyřazení žádosti z evidence ?????????? DPS

- ~~žadatel je povinen 1x ročně, vždy nejpozději do 30. 6. následujícího roku písemně, telefonicky nebo emailem sdělit, že na podané žádosti o pronájem obecního bytu v DPS trvá, případně nahlásit změny, které u něj nastaly, v případě, že tak neučiní, bude jeho žádost z nezávazné evidence vyřazena~~
- ~~vyřazení žádosti z nezávazné evidence je oprávněna rozhodnout pověřena osoba oddělení bytového~~
- je-li bytová potřeba žadatele o pronájem obecního bytu vyřešena, žádost bude vyřazena z evidence

## IV. Společná ustanovení

### IV.1. Jistota

1. ~~Ujednání o složení jistoty (kauce) je součástí nájemní smlouvy a účelem složení jistoty na byt je zajištění pohledávek pronajímatele, a to úhrad nájemného, úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a úhrad jiných závazků v souvislosti s nájmem (skládání peněžních prostředků k zajištění výše uvedených úhrad se řídí § 2254 občanského zákoníku).~~

- ~~2. Jistota musí být navrhovatelem složena před uzavřením nájemní smlouvy na depozitní účet nebo do pokladny MOb Hrabová. Nájemní smlouva nebude s navrhovatelem uzavřena, pokud tento nepředloží doklad o složení jistoty v dohodnuté výši.~~
- ~~3. Jistota se stanoví ve výši násobku měsíčního nájemného, a to:~~
- ~~4. do 6 měsíců trvání nájmu na dvojnásobek,~~
- ~~5. od 7 měsíců trvání nájmu na trojnásobek.~~ **Co v bytech domů s pečovatelskou službou a seiorských domech?**

#### **IV.2. Přiměřený počet osob v domácnosti nájemce**

~~Pro uzavírání všech typů nájemních smluv se v návaznosti na § 2272 odst. 3 občanského zákoníku stanoví v Příloze č. 5 těchto zásad počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby v domácnosti mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.~~

~~Tento počet osob je pro nájemce závazný a jeho překročení bez předchozího souhlasu pronajímatele bude považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce. RMOB může v konkrétních případech rozhodnout o odlišném počtu osob.~~

**Viz příloha č.5:**

pro byt o velikosti 2+1	do 60 m <sup>2</sup> plochy	max. 2 osoby v bytech, které máme v Hrabové
ve velké míře by nemohli žít rodiny s dětmi		
pro byt o velikosti 2+1	nad 60 m <sup>2</sup> plochy	max. 3 osoby_rodina maximálně s 1 dítětem

#### **IV.3 Podnájem bytu**

1. Udělení souhlasu s podnájemem bytu nebo jeho části se řídí ustanoveními § 2274 - § 2278 občanského zákoníku.
2. O udělení souhlasu s podnájemem bytu rozhoduje RMOB s přihlédnutím k doporučení bytové komise.
3. Souhlas s podnájemem bytu se vydává max. na dobu 12-ti měsíců

#### **IV.4. Společný nájem bytu**

Uzavřeli NS 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 OZ jinak. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti.

#### **IV.5. Skončení nájmu a výpovědi nájmu bytu**

1. Skončení nájmu a výpovědi nájmu bytu se řídí ustanoveními § 2285 – § 2296 občanského zákoníku.

2. Ve výpovědní době má nájemce možnost celkovou dlužnou částku včetně úroků nebo poplatku z prodlení uhradit a vedoucí odboru majetkového může rozhodnout o zpětvzetí výpovědi.
3. Uplyne-li výpovědní doba a nájem je ukončen, má nájemce možnost po úhradě celkové dlužné částky včetně úroků a poplatků z prodlení požádat o znovupronájem bytu dle článku III. těchto zásad

## V. Závěrečná ustanovení

1. Pravidla pro stanovení přiměřeného počtu osob v domácnosti nájemce (§ 2272 odst. 3 občanského zákoníku) jsou stanovena v příloze č.5 těchto zásad
2. Návrhy na pronájem bytů podané před účinností těchto zásad budou posouzeny a realizovány dle zásad platných ke dni podání návrhu.
3. K podpisu nájemních smluv je zmocněn RMOB vedoucí odboru majetkového.
4. RMOB si vyhrazuje možnost kdykoliv rozhodnout o výjimce z postupu dle těchto zásad.
5. Veškeré formuláře – přílohy těchto zásad jsou k dispozici na webových stránkách MOb.

## Seznam příloh

1. Žádost o přidělení obecní bytu
2. Čestné prohlášení pro VŘ
3. Čestné prohlášení
4. Pravidla pro stanovení přiměřeného počtu osob v domácnosti nájemce
5. Vzorová nájemní smlouva na dobu neurčitou
6. Vzorová nájemní smlouva na dobu určitou

## IV.6. Jistota

~~Nájemce se zavazuje složit pronajímateli částku ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu, jako jistotu k zajištění nájemného, jiných plateb a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem, a to nejpozději do posledního dne doby nájmu sjednané dle bodu x.x. nájemní smlouvy (případně prodloužené na základě dodatku k této smlouvě), pokud již nebyla nájemcem složena dříve. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě jakýchkoliv svých splatných pohledávek za nájemcem vzniklých v souvislosti s užíváním bytu, zejména k úhradě dlužného nájemného, jiných plateb nebo k úhradě jakýchkoliv jiných splatných pohledávek (např. na krytí škod, které způsobil nájemce v předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu úroků z prodlení, poplatků z prodlení, bezdůvodného obohacení z titulu užívání bytu po skončení nájemního poměru, apod.), a to bez ohledu na to, zda jsou tyto pohledávky písemně nájemcem uznané nebo přiznané pravomocným rozhodnutím soudu či jiného orgánu.~~

~~Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst složenou jistotu na pohledávky za nájemcem specifikované v předchozím odstavci, a to kdykoliv v průběhu~~

~~trvání i po skončení nájemního vztahu.~~

~~- - -~~

~~V případě započtení jistoty dle předchozího je nájemce povinen jistotu doplatit do původně sjednané výše, a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne započtení jistoty. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinností ze strany nájemce.~~

~~- - -~~

~~Pronajímatel není povinen jistotu složenou nájemcem vést na zvláštním účtu.~~

~~- - -~~

~~Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky, a to do jednoho měsíce ode dne skončení nájmu k bytu, který pronajímateli vyklizený řádně odevzdal. Smluvní strany se dohodly, že nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí. Smluvní strany sjednávají, že výše úročení jistoty se stanoví pro každý jednotlivý kalendářní rok ve výši průměrné měsíční úrokové sazby korunových vkladů přijatých bankami od rezidentů v České republice za předcházející kalendářní rok zveřejněné Českou národní bankou.~~

## **IV.7. Domovní řád**

### **Domovní řád**

**v bytech statutárního města Ostrava ve správě městského obvodu Ostrava-Hrabová**

#### **Čl. 1 Úvodní část**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, bytových jednotek a bytů zvláštního

určení, prostor sloužících podnikání, společných prostor a zařízení ve vlastnictví statutárního města

Ostravy, svěřených do správy městskému obvodu Ostrava-Hrabová (dále jen „Pronajímatel“),

přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a uživateli prostor a Pronajímatelem

je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, nájemní smlouvou, tímto domovní řádem a dalšími

obecně závaznými právními předpisy. Uživatelem bytu, bytové jednotky, prostoru sloužícího podnikání

se rozumí nájemce bytu, prostoru sloužícího podnikání, nájemce bytu, podnájemce a osoby, které s

těmito žijí ve společné domácnosti a dále pak host či návštěva (dále jen „Uživatel“).



## **Čl. 2 Práva a povinnosti uživatelů**

1. Práva a povinnosti z užívání bytů, bytových jednotek a prostor sloužících podnikání upravuje občanský zákoník.
2. Statutární město Ostrava – městský obvod Hrabová je povinen zajistit uživateli plný a nerušený výkon jeho práv spojený s užíváním jednotky.
3. Uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv.
4. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
5. Z důvodu hygienického a protiepidemického není dovoleno krmení koček, holubů a ostatního ptactva na balkonech, lodžích a oknech jednotek ani ve společných částech domu a okolí domu.
6. Uživatelé jsou povinni označit si zvonek a poštovní schránku jménem a příjmením, číslem bytu, přidělený sklep číslem bytu a v případech sklepních prostor pro více domů i popisným číslem domu.

## **Čl. 3 Držení domácích zvířat**

1. Uživatelé nesou plnou odpovědnost za jakákoliv zvířata, která jsou jimi držena. Jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě i v okolí domu.
2. Držitel domácích zvířat je povinen odstranit znečištění, příp. nahradit vzniklé škody způsobené držením domácích zvířat ve společných prostorách domu.

## **Čl. 4 Užívání společných prostor a zařízení domu**

1. Společné prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
2. Uživatelé jsou povinni zejména:
  - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům tepla a vody, vstupům do zařízení CO, apod.,
  - zabezpečit nepoužití otevřeného ohně, a aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé i jinak nebezpečné,
  - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
  - nepoužívat hydranty, hadice, hasicí přístroje, případně jiná požární zařízení k jiným účelům, než jsou určeny,
  - neprovádět čištění obuvi, šatů a jiných předmětů (koberců, rohožek) ve společných prostorách,
  - ve společných prostorách domu dodržovat zákaz kouření.

## **Čl. 5 Vyvěšování, vykládání a ukládání věcí**

1. Uživatel nesmí bez písemného souhlasu statutárního města Ostrava – městského obvodu Hrabová umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a věci uživatelů jednotek v nižších podlažích.
3. Instalace venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je možná s předchozím písemným souhlasem statutárního města Ostrava – městského obvodu Hrabová.



Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí, bezpečnost okolí, či ruší vzhled.

4. Svévolná instalace kabelového vedení (TV, internet, telefon apod.) na chodbách, nebo na domě není přípustná.

5. Ukládání obuvi, skříňek a jiných předmětů ve společných prostorách domu není přípustné.

6. V případě zjištění odložených věcí uživatelů bytu ve společných prostorách, které k tomu nejsou určena, a které po předchozím písemném upozornění uživatelé nevyklidí, má pronajímatel právo provést vyklizení a likvidaci těchto věcí s tím, že vzniklé náklady budou rozúčtovány všem uživatelům domu.

7. V žádných společných prostorách domu, v případě, že pronajímatel nevyhradil zvláštní místnost odpovídající požárně-bezpečnostním předpisům, není dovoleno umisťovat motocykly, motokola, díly k motorovým vozidlům, pohonné hmoty, oleje a jiné hořlavé látky.

#### **Čl. 6 Zajištění pořádku a čistoty v domě**

1. Uživatelé a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a před domem pořádek a čistotu.

2. Úklid společných prostor domu provádí uživatelé dle pořádku a v rozsahu 1x týdně vytírání přízemí, zemetání/vytírání před vchodem, vytírání chodeb a schodišť ve všech patrech, čištění skel v přízemí, 1x měsíčně mytí zábradlí, zemetání/vytírání sklepů, 4x za rok mytí hlavních vstupních dveří do domů, schránek, 2x za rok úklid sklepních prostor, 1x za rok mytí světel na chodbách a v zimním období odklizení sněhu u vstupu do domu.

3. Uživatelé nebo jiné zjištěné osoby jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě, které způsobili, jinak bude odstraněno na jejich náklady.

4. Úklid prostor, které nejsou společné, zajišťují jednotliví uživatelé bytů.

5. Vyklepávat koberce, rohožky apod., je možno jen na místech k tomu určených.

#### **Čl. 7 Otevírání a zavírání domu**

1. Pokud jsou u domovních dveří umístěny zvonky do bytů všech uživatelů, musí být vstupní domovní dveře z důvodu bezpečnosti a ochrany majetku vlastníka i uživatelů trvale uzavřeny.

2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou uloženy na bytovém odboru.

#### **Čl. 8 Klid v domě**

1. Uživatelé jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.

2. V době od 22:00 do 06:00 hodin jsou všichni uživatelé povinni dodržovat v domě, v bytech a v nebytových prostorách noční klid.

3. Práce, které svým charakterem ruší sousedy (hluk, prach apod.) lze provádět pouze v pracovní dny a soboty do 20:00 hodin mimo neděle, státní a ostatní svátky, jak nařizuje obecně závazná vyhláška statutárního města Ostravy č. 4/2012, o zabezpečení veřejného pořádku omezením hluku.

#### **Čl. 9 Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.

2. Kontrolu dodržování tohoto Domovní řádu provádějí zástupci pronajímatele.

3. Pronajímatel zajistí trvalé vyvěšení Domovního řádu na vhodném místě tak, aby byl přístupný všem uživatelům. Domovní řád je také zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Statutární město Ostrava  
**městský obvod Hrabová**  
**rada městského obvodu**

4. Tímto Domovním řádem pozbývají platnosti veškeré dosavadní domovní řády.

5. Domovní řád byl schválen usnesením Rady městského obvodu Hrabová

č. xxx/xxxx ze dne xx.xxx2019 a nabyl účinnosti dnem xx.xx.2019.

Rozdělovník

vedoucí odborů úřadu a samostatných oddělení úřadu členové rady	tajemník úřadu	právník
-----------------------------------------------------------------------	----------------	---------

Za prokazatelné předání kopie vydaného příkazu všem adresátům uvedeným v rozdělovníku odpovídá oddělení sekretariátu.

**Příloha č. 1**

Statutární město Ostrava  
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz  
úřad městského obvodu

**Žádost**

## Žádost

k výběrovému řízení na pronájem bytů

### I. Byt

č.	ulice	byt č.	velikost	žadatelem navrhované nájemné Kč/m2/měsíc
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

### II. Žadatel

Jméno:	Příjmení:	Titul:
Datum narození:	Státní příslušnost:	
Stav:	Rodné číslo:	
<b>Adresa trvalého bydliště</b>		
Ulice, číslo:	Město:	PSČ:
<b>Adresa pro doručování (je-li odlišná od adresy trvalého bydliště)</b>		
Ulice, číslo:	Město:	PSČ:
Telefon:	E-mail:	
Zdroj příjmů	<input type="checkbox"/> zaměstnanec <input type="checkbox"/> OSVČ <input type="checkbox"/> veden v evidenci uchazečů o zaměstnání ÚP <input type="checkbox"/> poživatel důchodu ČSSZ nebo jiného obdobného příjmu <input type="checkbox"/> příjemce dávek státní sociální podpory nebo jiného obdobného příjmu <input type="checkbox"/> příjemce jiného peněžitého plnění (uveďte) .....	

Statutární město Ostrava  
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz  
úřad městského obvodu

**Žádost**  
Žádost k výběrovému  
řízení na pronájem bytů

**III. Manžel/manželka žadatele**

Jméno:	Příjmení:	Titul:
Datum narození:	Státní příslušnost:	
Stav:	Rodné číslo:	

**Adresa trvalého bydliště**

Ulice, číslo:	Město:	PSČ:
---------------	--------	------

- Zdroj příjmů
- zaměstnanec
  - OSVČ
  - veden v evidenci uchazečů o zaměstnání ÚP
  - poživatel důchodu ČSSZ nebo jiného obdobného příjmu
  - příjemce dávek státní sociální podpory nebo jiného obdobného příjmu
  - příjemce jiného peněžitého plnění (uveďte)
- .....

**IV. Osoby, které budou požadovaný byt obývat (mimo žadatele a jeho manžela/manželku)**

Titul, jméno, příjmení	Rodné číslo	Stav k žadateli

**Předpoklad celkového počtu osob, které budou byt užívat:**

Počet dospělých:

Počet dětí (do 18 let):

**IV. Charakteristika dosavadního bydliště žadatele:**

Označte křížkem:

- Nájemce bytu  Podnájemce bytu  Na ubytovně  U rodičů/prarodičů   
U příbuzných  Jiné (uveďte)

Statutární město Ostrava  
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz  
úřad městského obvodu

**Žádost**  
Žádost k výběrovému  
řízení na pronájem bytů

**V. Potvrzení \*) pronajímatele, správce domu (ubytovacího zařízení) o řádném  
hrazení nájemného (úhrad za ubytování)**

\*) ne starší 30 dnů

---

**Informace o volných bytech a výběrovém řízení získal žadatel:**

- z webových stránek www.nemovitostimoap.cz
- z webových stránek městského obvodu – www.moap.cz
- na základě osobního dotazu
- z tisku \_\_\_\_\_
- z úřední desky městského obvodu
- přes Facebook
- z oznámení nebo reklamního banneru přímo v domě
- jinak \_\_\_\_\_

**Žadatel tímto:**

1. výslovně souhlasí, aby SMO, MOB MOaP shromažďoval a zpracovával výše uvedené osobní údaje týkající se jeho osoby ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, a to po dobu neurčitou v souvislosti s touto žádostí o pronájem obecního bytu,
2. výslovně prohlašuje, že veškeré údaje jím uvedené v této žádosti jsou pravdivé,
3. výslovně souhlasí a je srozuměn s tím, že SMO, MOB MOaP není povinen uzavřít s žadatelem nájemní smlouvu a žadatel není oprávněn domáhat se uzavření nájemní nebo zajištění uzavření jakékoliiv nájemní smlouvy,
4. výslovně prohlašuje, že je srozuměn se „Zásadami pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. ZAS 2015-07“
5. prohlašuje, že je srozuměn se současným stavem bytu a tomuto stavu bytu odpovídá jeho nabídka výše nájemného.

**Přílohy:**

1. Čestné prohlášení
2. Potvrzení o příjmu žadatele případně manžela/manželky žadatele

Místo: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Podpis žadatele: \_\_\_\_\_

Statutární město Ostrava  
**městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz**  
úřad městského obvodu

**Žádost**  
Žádost k výběrovému  
řízení na pronájem bytů

---

**Kontakt pro dojednání prohlídky bytů:**  
**Marek Plínta**  
T - 599 442 891, 702 018 264  
E – makler@moap.ostrava.cz

**Termíny pro odevzdání obálek na podatelnu městského obvodu (v přízemí budovy radnice na náměstí Dr. E. Beneše 555/6):**

Prosinec	Červenec
Leden	Srpen
Únor	Září
Březen	Říjen
Duben	Listopad
Květen	Prosinec
Červen	

**Termíny otevírání obálek (místo konání: zasedací místnost č. 235 ve 2. patře budovy radnice na náměstí Dr. E. Beneše 555/6, vždy v 15:00 hodin)**

Leden	Červenec
Únor	Srpen
Březen	Září
Duben	Říjen
Květen	Listopad
Červen	Prosinec

**Pozor: účast žadatele je při otevírání obálek povinná!**

(viz článek III. odstavec II.4. „Zásad pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz ZAS 2015 – 07)

## Příloha č. 2

Statutární město Ostrava  
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz  
úřad městského obvodu

## Prohlášení

### Čestné prohlášení

k žádosti k výběrovému řízení na pronájem bytů

**Čestně prohlašuji, že:**

- nemám ke dni podání žádosti vůči statutárnímu městu Ostrava a jednotlivým městským obvodům žádné dluhy
- nejsem pobíratelem dávek hmotné nouze, a to nepřetržitě po dobu šesti měsíců předcházejících výběrovému řízení \*),
- nejsem osobou, které byl vypovězen nájem bytu na základě důvodů uvedených v § 2288 odst. (1) písmene a) a b) nebo v § 2291 odst. (1) a (2) z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a po výpovědní době byl nájem ukončen,
- nejsem osobou, která bez souhlasu městského obvodu pronajímala obecní byt nebo v něm neoprávněně (jako již osoba zletilá) bydlela,
- jsem schopen pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu což dokládám potvrzením o příjmu
- veškeré mnou uvedené údaje jsou pravdivé a dávám tímto souhlas k jejich možnému prověření a jsem si vědom(a) skutečnosti, že nepravdivost uváděných údajů může mít za následek vyřazení mé žádosti z výběrového řízení,

Místo: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Podpis žadatele: \_\_\_\_\_

\*) netýká se občanů, kteří pobírají dávky soc. péče na zvláštní pomůcky pro těžce zdravotně postižené či dávky státní sociální podpory vyplácené úřadem práce nebo dávky nemocenského pojištění

Statutární město Ostrava  
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz  
úřad městského obvodu

## Prohlášení

### Čestné prohlášení

k žádosti o pronájem bytů v individuálním případě

**Čestně prohlašuji, že:**

- nemám ke dni podání žádosti vůči statutárnímu městu Ostrava a jednotlivým městským obvodům žádné dluhy
- jsem schopen pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu což dokládám potvrzením o příjmu
- veškeré mnou uvedené údaje jsou pravdivé a dávám tímto souhlas k jejich možnému prověření

Místo: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Podpis žadatele: \_\_\_\_\_



## **Příloha č. 5**

### **Pravidla pro stanovení přiměřeného počtu osob v domácnosti nájemce**

Pro uzavírání všech typů nájemních smluv se v návaznosti na § 2272 odst. 3 občanského zákoníku stanoví počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby v domácnosti mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách takto:

pro byt o velikosti 0+1		max. 2 osoby
pro byt o velikosti 1+1		max. 2 osoby
pro byt o velikosti 2+1	do 60 m <sup>2</sup> plochy	max. 2 osoby
pro byt o velikosti 2+1	nad 60 m <sup>2</sup> plochy	max. 3 osoby
pro byt o velikosti 3+1	do 90 m <sup>2</sup> plochy	max. 4 osoby
pro byt o velikosti 3+1	nad 90 m <sup>2</sup> plochy	max. 5 osob
pro byt o velikosti 4+1	nad 90 m <sup>2</sup> plochy	max. 6 osob

