

Statutární město Ostrava  
městský obvod Hrabová  
rada městského obvodu

# Zásady

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



### **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,**
- B) na základě výběrového řízení,**
- C) pronájem bytů v ostatních případech.**

### A. Byty pronajímané 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, pokud RMOB Ostrava Hrabová neudělila výjimku z této povinnosti na základě doporučení odboru sociálního, organizačního a vnitřních věcí,
  - 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

## 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,
- 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.

## 1.3. Evidence žádosti

- a) oddělení bytové odboru financí a správy majetku vede nezávaznou evidenci žádostí o pronájem obecního bytu,
- b) žádosti 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 31.12. 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 písemně upozorněn v měsíci prosinci, že v případě nepotvrzení jeho žádosti výše uvedeným způsobem v uvedeném termínu 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.

## 1.5. Vyřazení žádost ze schváleného pořadníku

**V případě zařazení** do schváleného pořadníku, je žadatel povinen 1x ročně, vždy nejpozději do 31. 12. 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 písemně upozorněn v měsíci prosinci, že v případě nepotvrzení jeho žádosti výše uvedeným způsobem v uvedeném termínu bude jeho žádost z nezávazné evidence 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.

### **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 přiřazeného počtu bodů 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:

- jméno a příjmení žadatele;
- datum podání žádosti;
- 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 setříděného 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 získá žadatel s trvalým pobytem v Hrabové
- 3 body získá žadatel, který má nezaopatřené dítě nebo děti ve vlastní nebo střídavé péči
- 2 body získá žadatel, který nemá nezaopatřené dítě nebo děti ve vlastní nebo střídavé péči
- 1 bod získá žadatel za každé nezaopatřené dítě nebo děti ve vlastní nebo střídavé péči, maximálně však 3 body,

- 1 bod získá žadatel za každý rok trvání žádosti o byt.

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

### **1. Byty**

1. O schválení jednotlivých bytů pronajímaných formou výběrového řízení a výši minimálního nájemného rozhoduje RMOB před vyhlášením výběrového řízení.
2. Do výběrového řízení zařadí RMOB pouze byty o minimální velikosti 3+1.
3. 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 i žadatelé, kteří nejsou v již schváleném pořadníku o přidělení bytu. Tato žádost musí být doručena do 30 dnů v měsíci 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 obálcích 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.

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

### **4. 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.**

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 přihledne 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.
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 pronajímané 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 mohou podat :
  - a) osoby, které dosáhly věku 65let a byl jim přiznán starobní nebo invalidní důchod

**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 12 měsíců od podepsání nájemní smlouvy na obecní bydlení v DPS

- a) současně nesmí mít platnou nájemní smlouvu na jakémkoliv jiné bydlení a podnájem,
- b) 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) žádostí 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) je-li bytová potřeba žadatele o pronájem obecního bytu vyřešena, žádost bude vyřazena z evidence

## **1b. Byty pronajímáné 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 sociálního, organizačního a vnitřních věcí 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) potvrzení o bezdlužnosti vůči SMO na odpadech

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

### **Evidence žádosti**

- a) Oddělení bytové odboru OFSM 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**

- je-li bytová potřeba žadatele o pronájem obecního bytu vyřešena, žádost bude vyřazena z evidence

## **IV. Společná ustanovení**

### **IV.1. Podnájem bytu**

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

### **IV.2. 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.3. 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.7. Domovní řád byl schválen usnesením Rady městského obvodu Hrabová č. 29/743 ze dne 29.1.2020 a nabyl účinnosti dnem 29.1.2020**