



Statutární město Ostrava
městský obvod Slezská Ostrava
rada městského obvodu

Zásady

**pronajímání bytů ve vlastnictví statutárního města
Ostravy, svěřených městskému obvodu Slezská
Ostrava**

Připravily:
Ing. Daniela Lukavcová
vedoucí odboru majetkového
Bc. Ivana Krejčová
vedoucí oddělení evidence majetku

Účinnost: 01.01.2025



Obsah:

- Článek 1 Právní rámec
- Článek 2 Způsoby pronájmu obecních bytů
- Článek 3 Obecné zásady pro výběrová řízení
- Článek 4 VŘ na pronájem bytu s nájemným za m²
- Článek 5 VŘ na pronájem bytu upraveného nákladem nájemce
- Článek 6 Pronájem bytů v individuálních případech
- Článek 7 Jistota
- Článek 8 Podnájem bytu
- Článek 9 Následky smrti nájemce bytu
- Článek 10 Skončení nájmu
- Článek 11 Společný nájem bytu
- Článek 12 Bydlení manželů a bydlení po zániku manželství
- Článek 13 Závěrečná ustanovení

Článek 1 Právní rámec

Pronájem bytů realizuje statutární město Ostrava, městský obvod Slezská Ostrava podle místních podmínek v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, obecně závaznou vyhláškou č. 10/2022, kterou se vydává Statut města Ostravy, a s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**dále jen „občanský zákoník“**), navazujících právních předpisů a předpisů souvisejících s hospodařením s byty z obecního domovního a bytového fondu.

Pro účely těchto zásad se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (**dále jen „obecní byt“**) a nachází se v bytových domech ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Slezská Ostrava. Bytem nejsou místnosti určené pro poskytování ubytovacích služeb ve smyslu ustanovení §§ 2326 až 2331 občanského zákoníku.



Použité zkratky:

| | |
|------|---------------------------------------|
| MOB | městský obvod Slezská Ostrava |
| RMOB | Rada městského obvodu Slezská Ostrava |
| ÚMOB | Úřad městského obvodu Slezská Ostrava |
| VŘ | výběrové řízení |

Článek 2 Způsoby pronájmu obecních bytů

1) Tyto zásady upravují podmínky pronajímání obecních bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených do správy MOB (**dále jen „byty“ nebo „byt“**) v těchto případech:

- a) na základě výběrového řízení na pronájem bytu s nájemným za m²,
- b) na základě výběrového řízení na pronájem bytu upraveného nákladem nájemce,
- c) v individuálních případech (včetně žádostí na základě doporučení neziskových organizací).

2) Zásady se **nevztahují** na pronajímání bytů v těchto případech:

- a) v domech zvláštního určení – přidělování bytu se řídí „Zásadami nájmu bytů v domech s pečovatelskou službou“,
- b) v komunitním domě pro seniory (KODUS) – přidělování bytu se řídí „Zásadami pro nájem bytů v Komunitním domě pro seniory“,
- c) byty zvláštního určení bezbariérového charakteru – přidělování bytu se uskutečňuje na základě návrhu odboru sociálních věcí Magistrátu města Ostravy,
- d) vstupní byty v domě na adrese Bohumínská 25/152, Ostrava - Muglinov – přidělování bytu se řídí „Zásadami pro pronájem vstupních bytů s doprovodným sociálním programem“.

Článek 3 Obecné zásady pro výběrová řízení

1) O schválení bytů určených pro jednotlivá výběrová řízení rozhoduje příslušný uvolněný člen zastupitelstva MOB, kterému je svěřeno zabezpečování úkolů v samostatné působnosti na úseku majetku (**dále jen „příslušný uvolněný člen zastupitelstva MOB“**), před zveřejněním podmínek výběrových řízení. Posouzení a hodnocení přihlášek do VŘ přísluší Pracovní skupině pro posouzení a hodnocení (dále jen „**Pracovní skupina**“), kterou jmenuje příslušný uvolněný člen zastupitelstva MOB. Přidělení bytu na základě doporučení Pracovní skupiny zájemci je v kompetenci RMOB.

2) Uvolněné byty, které je možno získat přihlášením do výběrového řízení se zveřejňují:

- a) na úřední desce MOB,
- b) na webových stránkách MOB www.slezska.cz,

a to minimálně po dobu patnácti (15) dnů s těmito údaji:

- přesná adresa a číslo bytu,
- velikost bytu a další údaje týkající se bytu, včetně fotodokumentace,
- min. požadovaná výše nájemného Kč/m²/měsíc,
- zodpovědná osoba včetně kontaktu, která umožní prohlídku bytu a poskytne bližší informace týkající se bytu a termínu pro podání přihlášek.



3) Podmínky, které musí splňovat zájemce o účast ve výběrovém řízení:

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

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

- a) byli vypovězeni z nájmu bytu z důvodů uvedených v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) a b) nebo v ustanovení § 2291 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, a jimž po uplynutí výpovědní doby nájem skončil,
- b) bez souhlasu MOB dávali do podnájmu byt,
- c) již, jako zletilé osoby, v bytě neoprávněně bydleli,
- d) vlastní nemovitou věc způsobilou k trvalému bydlení nebo jsou vlastníky bytu.

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

- předložením vyplněné přihlášky dle podmínek vyhlášeného VŘ (vzor přihlášky příloha č. 1 nebo č. 2),
- předložením čestného prohlášení (příloha č. 3),
- předložením potvrzení, z něhož vyplývá, že vůči zájemci s trvalým pobytem na území statutárního města Ostravy, jeho manželovi/partnerovi s trvalým pobytem na území statutárního města Ostravy a osobám, které budou v bytě žít se zájemcem ve společné domácnosti s trvalým pobytem na území statutárního města Ostravy, nejsou statutárním městem Ostrava, Magistrátem města Ostravy evidovány pohledávky spojené s poplatkem za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů (**dále jen „poplatek za komunální odpad“**), tj. písemné potvrzení o zaplacení poplatku za komunální odpad, vydané na vlastní žádost zájemce příslušným odborem Magistrátu města Ostravy, dokladující úhradu poplatku za komunální odpad za předcházející kalendářní roky v případě podání žádosti do 30. 06. kalendářního roku a za předcházející kalendářní roky a zároveň běžný kalendářní rok v případě podání žádosti po 30. 06. kalendářního roku,
- předložením výpisu z Centrální evidence exekucí, kterou vede, provozuje a spravuje Exekutorská komora ČR (výpis nesmí být ke dni podání přihlášky o pronájem starší než třicet (30) dnů),
- předložením potvrzení, z něhož vyplývá, že vůči žadateli a osobám, které budou v obecním bytě žít s žadatelem ve společné domácnosti, nejsou evidovány pohledávky vzniklé z přepravní kontroly Dopravního podniku Ostrava a.s. (**dále 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 plněním splátkového kalendáře, což dlužník doloží potvrzením vydaným na jeho vlastní žádost oddělením řízení pohledávek DPO a.s.
- předložením výpisu z Centrální evidence exekucí, kterou vede, provozuje a spravuje Exekutorská komora ČR (výpis nesmí být ke dni podání přihlášky o pronájem starší než třicet (30) dnů),



- předložením dokladu o příjmu zájemce, případně manželky/manžela, spolubydlícího:
 - potvrzení zaměstnavatele (včetně platového nebo mzdového výměru),
 - doklad o příjmu plynoucího ze samostatné výdělečné činnosti,
 - potvrzení z Úřadu práce,
 - důchodový výměr nebo obdobný doklad,
 - výměr dávek státní sociální podpory nebo jiného obdobného příjmu,
 - doklad o jiném peněžitém příjmu.

6) Přihláška do VŘ včetně všech požadovaných příloh musí být podána nejpozději v den, kdy končí lhůta vyhlášeného VŘ, na podatelně ÚMOB v budově na náměstí Jurije Gagarina 1195/5, Ostrava-Slezská Ostrava, nebo předáním přihlášky do poštovní přepravy. Přihláška musí být doručena v uzavřené obálce s čitelným označením „Výběrové řízení na byt č. ... s uvedením přesné adresy budovy podle toho, do kterého VŘ se zájemce hlásí – NEOTVÍRAT“ s čitelným uvedením jména a příjmení zájemce.

Podpisem přihlášky do VŘ zároveň zájemce prohlašuje, že si byt, který je předmětem VŘ, prohlédl a je seznámen s jeho stavem.

V případě, že bude obálka chybně, nečitelně nebo neúplně označena, může být z VŘ vyřazena.

7) Otevírání obálek s přihláškami do VŘ přísluší Pracovní skupině, která provede kontrolu úplnosti přihlášek a splnění podmínek vyhlášeného VŘ. V případě neúplných přihlášek může být zájemce vyzván k doplnění, nemůže však již doplňovat či měnit výši nabízeného nájemného.

8) V případech, kdy podmínky VŘ splní více zájemců, sestaví Pracovní skupina pořadí nejvýhodnějších nabídek v pořadí první, druhý a třetí. Pracovní skupina doporučí RMOB přidělení bytu zájemci, který se umístil v pořadí na prvním místě. O posouzení a hodnocení přihlášek pořídí Pracovní skupina zápis. průběhu zasedání Pracovní skupiny se pořizuje zápis.

9) Příslušný uvolněný člen zastupitelstva MOB má právo VŘ zrušit a rozhodnout o opětovném vyvěšení VŘ.

10) Pro následné jednání RMOB připraví odbor majetkový materiál na přidělení bytů na základě doporučení Pracovní skupiny.

11) Po projednání přidělení bytů v RMOB jsou úspěšní zájemci do sedmi (7) dnů ústně, telefonicky, písemně či formou textové zprávy informováni o výsledku VŘ; neúspěšným zájemcům je do třiceti (30) dnů od rozhodnutí RMOB o přidělení bytů písemně nebo elektronicky s využitím kontaktních údajů uvedených v přihlášce sdělen výsledek výběrového řízení. Doklady a/nebo potvrzení doložené ve výběrovém řízení se zpět žadateli nevrací, stávají se součástí dokumentace k výběrovému řízení.

12) Nájemní smlouva musí být zájemcem podepsána do patnácti (15) dnů ode dne doručení oznámení nebo vyznění o výsledku VŘ. Má-li zájemce v nájmu jiný byt ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřený jinému městskému obvodu statutárního města Ostravy, nebo MOB, ukončí tento nájemní vztah dohodou nejpozději ke dni nabytí účinnosti nové nájemní smlouvy a byt předá pronajímateli.



13) Neuzavře-li vítězný zájemce nájemní smlouvu v termínu do patnácti (15) dnů od vyrozumění o přidělení bytu, bude usnesení RMOB o přidělení bytu zrušeno a byt bude navržen k přidělení dalšímu zájemci v pořadí.

14) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou dvanácti (12) měsíců, nebo na dobu určitou tří (3), šesti (6), devíti (9) či dvanácti (12) měsíců dle podmínek konkrétního výběrového řízení na přidělení bytu upraveného nákladem nájemce.

Pokud nájemce dodrží všechny povinnosti vyplývající jemu a osobám žijícím v jeho domácnosti z této nájemní smlouvy (zejména bude-li řádně hradit nájemné, nebude porušovat dobré mravy a soužití v domě) a požádá písemně o prodloužení nájemního vztahu v období od šedesáti (60) do třiceti (30) dnů před uplynutím sjednané doby nájmu, bude s ním uzavřena nová nájemní smlouva na dobu neurčitou, nebo určitou (dle požadavku nájemce). Pokud nájemce nedodrží povinnosti vyplývající jemu a osobám žijícím v jeho domácnosti z této nájemní smlouvy (zejména nebude-li řádně hradit nájemné, bude porušovat dobré mravy a soužití v domě), bude nájemní vztah ukončen.

15) Rozhodovat o uzavření následných nájemních smluv na dobu neurčitou, nebo určitou přísluší RMOB.

Článek 4

VŘ na pronájem bytu s nájemným za m²

1) Pro přihlášení se do VŘ platí jak obecné zásady uvedené v čl. 3, tak další ustanovení tohoto článku.

2) Byt se pronajímá za minimální měsíční nájemné sjednané ve výši ... Kč/m² (minimální výši stanovuje příslušný uvolněný člen zastupitelstva MOb při rozhodnutí o zařazení bytu do VŘ).

3) Zájemce bude souhlasit s uzavřením nájemní smlouvy na dobu určitou dvanácti (12) měsíců. V případě řádného plnění povinností nájemcem lze požádat písemně po uplynutí dvanácti (12) měsíců o změnu smlouvy z doby určité na dobu neurčitou.

4) Zájemce se zaváže dát MOb peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, a to před podpisem nájemní smlouvy.

5) Zájemce uhradí připojovací poplatek za připojení k distribuční soustavě sítí NN (pokud bude vyměřen).

6) Prohlídku bytu si zájemce domluví s příslušným zaměstnancem odboru technické správy uvedeným ve vyhlášeném VŘ.

7) Vytištěná zadání jednotlivých VŘ jsou také k dispozici na odboru majetkovém u příslušného zaměstnance uvedeného ve vyhlášeném VŘ.

8) Vzor VŘ je přílohou č. 4 těchto zásad.



Článek 5

VŘ na pronájem bytu upraveného nákladem nájemce

- 1) Pro přihlášení se do VŘ platí jak obecné zásady uvedené v čl. 3, tak další ustanovení tohoto článku.
- 2) U bytů upravovaných na vlastní náklady nájemce se při přidělování stanovuje odlišná doba určitá trvání nájmu, a to podle výše předpokládaných finančních nákladů, které do úprav a jiných změn bytu vloží budoucí nájemce, takto:
 - a) doba určitá tři (3) měsíce – úpravy a jiné změny do 50.000,- Kč včetně,
 - b) doba určitá šest (6) měsíců – úpravy a jiné změny nad 50.000,- Kč do 100.000,- Kč včetně,
 - c) doba určitá devět (9) měsíců – úpravy a jiné změny nad 100.000,- Kč do 150.000,- Kč včetně,
 - d) doba určitá dvanáct (12) měsíců – úpravy a jiné změny nad 150.000,- Kč.
- 3) Nájemce svým nákladem provede úpravu či jinou změnu bytu podle požadavků MOb. Podrobná specifikace požadovaných úprav či jiných změn jednotlivých bytů je k dispozici na odboru majetkovém u příslušného zaměstnance uvedeného ve vyhlášeném VŘ.
- 4) Prohlídku bytu si zájemce domluví s příslušným zaměstnancem odboru technické správy uvedeným ve vyhlášeném VŘ.
- 5) Úpravy a jiné změny bytu provede nájemce bytu nejpozději v termínu stanoveném v nájemní smlouvě. Nájemce umožní příslušnému referentu odboru technické správy 1x za měsíc kontrolu průběhu úprav a jiných změn dle předloženého časového plánu provádění úprav a jiných změn bytu, a to v termínech po předchozí dohodě s nájemcem.
- 6) MOb nemá povinnost uhradit nájemci náklady spojené s provedením úprav a jiných změn bytu ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota bytu, a to ani po skončení nájmu.
- 7) Při přidělování bytu upravovaného na vlastní náklady nájemce na dobu určitou je po dobu úprav a jiných změn bytu stanoveno smluvní nájemné ve výši 20,- Kč/m²/měsíc + zálohy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (zálohy na služby). V případě, že nájemce neprovede úpravy a jiné změny bytu v konečném termínu dle časového plánu provádění úprav a jiných změn bytu, je povinen hradit nájemné minimálně ve výši, kterou stanoví před vyhlášením VŘ příslušný uvolněný člen zastupitelstva MOb, a to od následujícího kalendářního měsíce po kalendářním měsíci, v němž se MOb dozvěděl, že nájemce příslušné úpravy a jiné změny bytu neprovedl.
- 8) Zájemce se v přihlášce do VŘ zaváže dát MOb peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, a to před podpisem nájemní smlouvy.
- 9) Po provedení úprav a jiných změn bytu a splnění všech podmínek vyhlášeného VŘ bude s nájemcem uzavřena nová nájemní smlouva na dobu neurčitou na základě podané písemné žádosti, bez podané žádosti bude uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou dvanácti (12) měsíců s nájemným minimálně ve výši, kterou stanoví před vyhlášením VŘ příslušný uvolněný člen zastupitelstva MOb, případně dle nabídnuté výše nájemného ve výběrovém řízení, s tím, že k jeho zvýšení nedojde po dobu pěti (5) let od přidělení bytu upravovaného na vlastní náklady nájemce.



10) Vzor VŘ je přílohou č. 5 těchto zásad.

Článek 6

Pronájem bytů v individuálních případech

1) O pronájem bytu lze požádat individuálně i mimo výběrové řízení, a to zejména v těchto případech:

- a) mimořádná situace (např. živelné pohromy, na základě doporučení orgánu sociálně-právní ochrany dětí, senioři, osoby zdravotně postižené, osoby ohrožené sociálním vyloučením, na základě doporučení neziskové organizace, odboru sociálních věcí ÚMOb nebo odboru majetkového ÚMOb k přidělování bytů občanům ukrajinské národnosti a občanům žádajících o přidělení zrekonstruovaného bytu na základě "Zásad programu pro poskytování dotací k Výzvě k podávání žádostí o poskytnutí dotace v roce 2022 z programu Ukrajina – rozšíření veřejných ubytovacích kapacit - změna č. 2 z MMR ČR", apod.),
- b) na základě prokázané prospěšnosti zájemce pro obec, veřejného zájmu obce,
- c) v případě, že je zájemce zaměstnancem statutárního města Ostravy, zařazeným do ÚMOb nebo zaměstnancem některé z příspěvkových organizací zřízených MOb nebo zaměstnancem statutárního města Ostravy nebo zaměstnancem některé z příspěvkových organizací zřízených statutárním městem Ostrava,
- d) při opětovném pronájmu bytu v případě již ukončených nájemních smluv s původními nájemci apod.,
- e) v případě žádosti osob spolubydlících, a to nenastane-li ze zákona přechod, případně dědění, nájmu bytu (např. po smrti nájemce nebo trvalém opuštění domácnosti nájemcem),
- f) v případě, kdy je akceptováno ukončení původních a uzavření nových nájemních smluv na základě požadavku nájemců o větší nebo menší byt.

2) Podmínky, které musí splňovat zájemce o pronájem bytu v individuálních případech:

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

3) V zaslané žádosti musí zájemce kromě splnění výše uvedených podmínek popsat i důvody pro individuální posouzení.

Článek 7

Jistota

(ustanovení § 2254 občanského zákoníku)

1) Ujednání o složení jistoty (kauce) je součástí nájemní smlouvy a účelem složení jistoty na byt je zajištění pohledávek MOb, a to úhrad nájemného, úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a úhrad jiných závazků v souvislosti s nájmem.



2) Jistota musí být budoucím nájemcem složena před uzavřením nájemní smlouvy na bankovní účet nebo uhrazena v hotovosti či bezhotovostně na pokladně MOb. Nájemní smlouva nebude s budoucím nájemcem uzavřena, pokud tento nepředloží doklad o složení jistoty v dohodnuté výši.

3) Jistota se stanoví ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

Článek 8

Podnájem bytu

(ustanovení §§ 2274 - 2278 občanského zákoníku)

1) O udělení souhlasu s podnájemem bytu rozhoduje RMOB na základě doporučení Pracovní skupiny.

2) Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu MOb, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce.

3) Souhlas s podnájemem bytu se vydává max. na dobu dvanácti (12) měsíců.

Článek 9

Následky smrti nájemce bytu

(ustanovení §§ 2279 - 2284 občanského zákoníku)

1) Zemře-li nájemce bytu a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud MOb souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.

2) Nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím dvou (2) let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti (70) let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti (18) let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti (20) let, pokud se MOb s nájemcem nedohodnou jinak.

3) Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně.

4) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho (1) měsíce od smrti nájemce písemně oznámit MOb, že v nájmu nehodlá pokračovat; dnem dojití oznámení MOb její nájem zaniká.

5) Je-li členem nájemcovy domácnosti nájemcův potomek, má přednostní právo, aby na něho přešla práva a povinnosti z nájmu. Je-li takových osob více, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně; každá z nich však může sama za sebe prohlásit, že v nájmu nechce pokračovat.

6) Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti a zaplatil-li nájemce nájemné předem, vydá člen nájemcovy domácnosti dědici, co takovým zaplacením ušetřil nebo co nabyt.



7) Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.

8) MOb může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří (3) měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

9) Nájemcův dědic může nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří (3) měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti (6) měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.

10) Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti (6) měsíců ode dne nájemcovy smrti, může MOb byt vyklidit; tím nájem zaniká. Věci z bytu MOb uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele; nepřevezme-li nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, může je MOb na jeho účet vhodným způsobem prodat.

11) V případě, že osoba, na kterou nepřešel nájem bytu, a která v bytě žila ke dni smrti nájemce, je povinna se z bytu vystěhovat, rozhoduje o uzavření smlouvy k nájmu bytu v případech zvláštního zřetele hodných RMOB na základě písemné žádosti této osoby.

Článek 10 **Skončení nájmu**

1) Skončení nájmu bytu se řídí ustanoveními §§ 2285 - 2296 občanského zákoníku.

2) Ve výpovědní době má nájemce možnost celkovou dlužnou částku včetně úroků z prodlení a pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním uhradit a požádat RMOB o zpětvzetí výpovědi.

3) Uplyne-li výpovědní doba a nájem je ukončen, má nájemce možnost po úhradě celkové dlužné částky včetně úroků z prodlení a pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním požádat opětovně o nájem bytu.

Článek 11 **Společný nájem bytu** (ustanovení §§ 2270 - 2271 občanského zákoníku)

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



Článek 12

Bydlení manželů a bydlení po zániku manželství

(ustanovení §§ 743 - 750 a §§ 766 - 770 občanského zákoníku)

- 1) Manželé mají obydlí tam, kde mají rodinnou domácnost. Manželé se mohou dohodnout, že budou bydlet odděleně. Dohoda manželů o odděleném bydlení má stejné právní účinky jako opuštění rodinné domácnosti s úmyslem žít trvale jinde.
- 2) Je-li obydlím manželů byt, k němuž měl jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo, vznikne uzavřením manželství k bytu oběma manželům společné nájemní právo; při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností nájemní smlouvy; to neplatí, ujednají-li si manželé něco jiného. Mají-li manželé k bytu společné nájemní právo, jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně. Manžel nesmí bez písemného souhlasu druhého manžela nájem ukončit, nebo jej omezit právem, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny.
- 3) Zaniklo-li manželství smrtí manžela nebo manželky a manželé měli společné nájemní právo k bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, zůstane nájemcem bytu pozůstalý manžel nebo manželka. Zaniklo-li manželství smrtí manžela nebo manželky nájemní právo k bytu, v němž se nacházela rodinná domácnost manželů, a právo nájmu měl jen jeden z nich, použijí se ustanovení o nájmu bytu uvedená v občanském zákoníku.
- 4) Zaniklo-li manželství rozvodem a manželé měli k bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, stejné, nebo společné právo, a nedohodnou-li se, kdo bude v bytě dále bydlet, zruší soud na návrh jednoho z nich podle okolností případu dosavadní právo toho z rozvedených manželů, na kterém lze spravedlivě žádat, aby byt opustil, a popřípadě zároveň rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu práva; přitom přihlédne zejména k tomu, kterému z rozvedených manželů byla svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabýlo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali, jakož i ke stanovisku MOb.
- 5) Rozvedený manžel, který má byt opustit, má právo tam bydlet, dokud mu druhý manžel nezajistí náhradní bydlení, ledaže mu v řízení podle odstavce 4) tohoto článku náhrada nebyla přiznána; v tomto případě má právo v bytě bydlet nejdéle jeden (1) rok. Byla-li mu však svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabýlo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali za trvání manželství, nebo o dítě nezaopatřené, které s ním žije, může soud na návrh tohoto manžela založit v jeho prospěch právo bydlení.

Článek 13

Závěrečná ustanovení

- 1) RMOB si vyhrazuje možnost kdykoliv rozhodnout o výjimce z postupu dle těchto zásad.
- 2) Doplnění Zásad pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Slezská Ostrava schválila RMOB dne 19.10.2022 usnesením č. 5437/RMOB-Sle/1822/127.
- 3) Doplnění Zásad pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Slezská Ostrava schválila RMOB dne 20.6.2023 usnesením č. 0800/RMOB-Sle/2226/29.



4) Doplnění Zásad pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Slezská Ostrava schválila RMOB dne 8.11.2023 usnesením č. 1281/RMOB-Sle/2226/42.

5) Doplnění Zásad pro pronájem bytů ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Slezská Ostrava schválila RMOB dne 16.12.2024 usnesením č. 2802/RMOB-Sle/2226/83.

6) Tyto zásady nabývají účinnosti dne 01.01.2025.

Seznam příloh:

- č. 1 Přihláška do VŘ na pronájem bytu s nájemným za m²
- č. 2 Přihláška do VŘ na pronájem bytu upraveného nákladem nájemce
- č. 3 Čestné prohlášení pro VŘ
- č. 4 Vzor – VŘ na pronájem bytu s nájemným za m²
- č. 5 Vzor – VŘ na pronájem bytu upraveného nákladem nájemce