



ZÁSADY PRO PRONAJÍMÁNÍ MĚSTSKÝCH BYTŮ

Účinnost od:	01. 05. 2020
Účinnost do:	
Schváleno:	Radou statutárního města Opavy dne 22. 4. 2020 usnesením č. 1691/41/RM/20
Nahrazuje dokument:	Zásady pro pronajímání městských bytů účinné ode dne 01. 07. 2019
Zpracoval:	Mgr. David Aichmaier, odbor právní a organizační Ing. Jiří Lehnert, odbor majetku města
Název odboru (oddělení) garanta:	Odbor majetku města

OBSAH

Čl. 1 Úvodní ustanovení a základní pojmy	3
Čl. 2 Podmínky účasti ve výběrovém řízení	3
Čl. 3 Zahájení a průběh výběrového řízení	4
Čl. 4 Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu	6
Čl. 5 Závěrečné ustanovení	7

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

RMO	Rada statutárního města Opavy
SMO	Statutární město Opava
MMO	Magistrát města Opavy

Článek 1

Úvodní ustanovení a základní pojmy

1. Rada statutárního města Opava (dále jen „RMO“) vydává tyto zásady za účelem stanovení jednotného postupu pro výběr nových nájemců uvolněných bytů v majetku statutárního města Opavy (dále jen „SMO“). Tyto zásady přispívají k transparentnosti při nakládání s bytovým fondem města a slouží také k informovanosti a jistotě správnosti postupu žadatele o nájem městského bytu.
2. **Uvolněným bytem** se těmito zásadami rozumí městský byt, na jehož pronájem se nepoužijí „Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů tzv. startovacích bytů“, „Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů v tzv. domech pro seniory“, „Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů pro osoby se zdravotním postižením“ či „Zásady pro přidělování a pronajímání městských bytů pro osoby sociálně znevýhodněné“. Uvolněné byty budou pronajímány na základě výsledků výběrového řízení na uzavření nájemní smlouvy o nájmu uvolněného bytu (dále jen „výběrové řízení“) realizovaného v souladu s těmito zásadami.
3. **Výběrovou komisí** se těmito zásadami rozumí minimálně 5-členná pracovní skupina skládající se ze 3 zaměstnanců odboru majetku města Magistrátu města Opavy (dále jen „MMO“), 1 zaměstnance odboru právního a organizačního MMO a 1 člena zastupitelstva SMO, vybraného ze seznamu členů zastupitelstva SMO, kteří sdělili odboru majetku města MMO svůj předběžný souhlas s účastí ve výběrových komisích. Jmenovité složení výběrové komise a jejich náhradníků určí vedoucí odboru majetku města MMO ve spolupráci s vedoucím odboru právního a organizačního MMO.

Článek 2

Podmínky účasti ve výběrovém řízení

1. Do výběrového řízení podává žádost jen fyzická osoba. V případě manželů či registrovaných partnerů podává žádost vždy jen jeden z nich, rovněž v případě osob, které budou tvořit společnou domácnost, podává žádost vždy jen jedna z nich. Pokud každý z obou manželů/registrovaných partnerů podá žádost zvlášť, bude do výběrového řízení přijata pouze žádost toho z nich, která byla podána s dřívějším datem a časem podání. Pokud každá z více osob, které budou tvořit společnou domácnost, podá žádost zvlášť, bude do výběrového řízení přijata vždy jen jedna žádost té z nich, která byla podána s dřívějším časem a datem podání.
2. Vzor „Žádosti o pronájem městského bytu“ je k dispozici na internetových stránkách SMO a v podatelně MMO. Žadatel v žádosti o pronájem městského bytu uvede zejména tyto skutečnosti:
 - a) Označení své osoby a seznam a identifikaci osob, které budou s žadatelem tvořit nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 Občanského zákoníku.
 - b) Nabídku výše měsíčního nájemného za 1 metr čtvereční podlahové plochy daného bytu, která nesmí být nižší než minimální výše, kterou požaduje SMO.
 - c) Čestné prohlášení o bezdlužnosti žadatele vůči SMO, vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel a vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast, vše za celou dobu předcházejících 12 měsíců (tato bezdlužnost je požadována i u manželů/registrovaných partnerů, případně jiných osob, které budou s žadatelem tvořit nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 Občanského zákoníku). V případě, že je žadatel zákonný zástupce nezletilých dětí, které budou s žadatelem tvořit společnou domácnost, je nutno připojit takovéto čestné prohlášení týkající se i těchto nezletilých dětí. V případě existence dluhu žadatel doloží, zda dluh uznal a splácí jej, nebo zda dluh neuznává.
 - d) Čestné prohlášení o bezdlužnosti osob, které budou s žadatelem tvořit nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 Občanského zákoníku vůči SMO, vůči příspěvkovým organizacím, jejichž je SMO zřizovatel a vůči obchodním společnostem, v nichž má SMO majoritní účast, vše za celou dobu

předcházejících 12 měsíců. V případě existence dluhu tyto osoby doloží, zda dluh uznaly a splácí jej, nebo zda dluh neuznávají.

- e) Písemný souhlas žadatele (a případně osob, které budou s žadatelem tvořit nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 Občanského zákoníku) s tím, že SMO může nakládat s jeho osobními a citlivými údaji pro potřeby pronájmu městského bytu.
3. K žádosti o pronájem městského bytu žadatel dále připojí tyto dokumenty:
- a) „Přehled vlastnictví“ (ne starší jednoho měsíce před dnem podání žádosti) vydaný katastrálním úřadem prokazující, že žadatel nevlastní byt nebo objekt určený k bydlení, či jeho část (rodinný dům, dům s byty atd.) na území České republiky. V případě manželů, či registrovaných partnerů je nutné doložit „Přehled vlastnictví“ obou manželů, či registrovaných partnerů. Pokud žadatel vlastní byt nebo objekt určený k bydlení, potom písemně sdělí, proč tento byt nebo objekt nemůže užívat k uspokojení své potřeby bydlení.
 - b) Přehled vlastnictví“ (ne starší jednoho měsíce před dnem podání žádosti) vydaný katastrálním úřadem prokazující, že osoby, které budou s žadatelem tvořit nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 Občanského zákoníku, nevlastní byt nebo objekt určený k bydlení, či jeho část (rodinný dům, dům s byty atd.) na území České republiky. Pokud tyto osoby vlastní byt nebo objekt určený k bydlení, potom písemně sdělí, proč tento byt nebo objekt nemohou užívat k uspokojení svých potřeb bydlení.
 - c) Doklad, že žadatel má za posledních 6 měsíců čistý měsíční příjem v dostatečné výši, aby byl schopen hradit náklady spojené s budoucím bydlením (např. doklad od zaměstnavatele s uvedením výše příjmu, daňové přiznání, doklad o výši důchodu, doklad o výši pobírané dávky, příspěvku apod.).

Článek 3

Zahájení a průběh výběrového řízení

1. Výběrové řízení bude zahájeno vyvěšením oznámení o zahájení výběrového řízení na úřední desce MMO a zveřejněním elektronickým způsobem umožňujícím dálkový přístup. Oznámení o zahájení výběrového řízení bude současně zveřejněno na webových stránkách SMO (www.opava-city.cz). Lhůta pro vyvěšení a zveřejnění oznámení musí být minimálně 30 dnů. Oznámení o zahájení výběrového řízení bude rovněž zveřejněno minimálně jedenkrát v regionálním tisku.
2. Oznámení o zahájení výběrového řízení musí obsahovat minimálně:
 - a) Přesné označení uvolněného bytu, včetně popisu jeho umístění v budově a adresy, na níž se byt nachází.
 - b) Uvedení podlahové plochy uvolněného bytu a stručný popis jeho vybavení.
 - c) Uvedení informace, že hlavním kritériem pro přidělení uvolněného bytu je výše měsíčního nájemného (uvedené za 1 metr čtvereční podlahové plochy bytu), kterou stanoví žadatel.
 - d) Uvedení informace o minimální požadované výši měsíčního nájemného za 1 metr čtvereční podlahové plochy bytu, kterou požaduje SMO.
 - e) Uvedení minimálně dvou termínů pro uskutečnění prohlídky uvolněného bytu, přičemž poslední prohlídka uvolněného bytu musí být umožněna nejméně tři pracovní dny přede dnem konce lhůty pro podávání žádostí o pronájem městského bytu.
 - f) Uvedení, že místem, kde je možno osobně podávat žádosti o pronájem městského bytu je podatelna MMO (budova Hlávky, Horní náměstí 69, Opava). Podat žádost jiným způsobem (např. poštou) není možné.

- g) Uvedení data počátku a konce lhůty, během níž je možno podávat žádosti o pronájem městského bytu. Tato lhůta musí činit nejméně 30 dnů.
 - h) Uvedení místa (přesné označení budovy a místnosti na území SMO), data a času veřejného otvírání obálek s žádostmi o pronájem městského bytu.
 - i) Uvedení informace, že výběrové řízení se řídí těmito zásadami a uvedení odkazu na webové stránky, kde lze tyto zásady získat, či uvedení informace, že seznámit se s těmito zásadami v listinné podobě je možno na podatelně MMO.
3. Žadatelé mohou své žádosti podávat na podatelně MMO ve stanovené lhůtě pro podávání těchto žádostí. Žádost musí být podána v zalepené, neprůhledné obálce. Příslušný pracovník podatelny MMO tuto obálku s žádostí převezme, vloží do unifikované neprůhledné obálky, kterou zalepí, označí razítkem a doplní datum a čas podání žádosti. Pracovník podatelny MMO následně vydá žadateli potvrzení o přijetí žádosti. Neprodleně po uplynutí lhůty k podávání žádostí poté příslušný pracovník spočítá počet podaných žádostí, tento počet zaznačí a potvrdí svým podpisem spolu s podpisem dalšího pracovníka podatelny MMO.
4. Žadatel může ke každému uvolněnému bytu podat pouze jednu žádost. V případě podání žádosti k několika jednotlivým uvolněným bytům, je rozhodující žadatelem určené pořadí žádostí.
5. Zalepené obálky s žádostmi jsou uchovávány na podatelně MMO až do dne, který je určen k veřejnému otvírání obálek s žádostmi o pronájem městského bytu dle oznámení o zahájení výběrového řízení. V tento den jsou veškeré obálky s podanými žádostmi doručeny výběrové komisi bezprostředně před určeným časem zahájení veřejného otvírání obálek. Výběrová komise potvrdí celkový počet převzatých obálek pracovníkovi podatelny MMO.
6. Veřejné otvírání obálek s žádostmi o pronájem městského bytu je bez jakéhokoliv omezení přístupné všem fyzickým osobám.
7. O průběhu veřejného otvírání obálek s žádostmi o pronájem městského bytu sepíše výběrová komise protokol. Do tohoto protokolu se zapisují níže uvedené údaje, které před zapsáním výběrová komise vždy sdělí přítomným osobám:
- b) jména a příjmení členů výběrové komise
 - c) datum a čas zahájení otvírání obálek s žádostmi o pronájem městského bytu
 - d) pořadí otvírané obálky, identifikace žadatele, označení bytu, ke kterému žádost směřuje, výši navrženého měsíčního nájemného (za 1 metr čtvereční podlahové plochy bytu), datum a čas podání žádosti a jiné podstatné údaje, které výběrová komise zjistí (např. zda žádost obsahuje veškeré požadované údaje a dokumenty dle Článku 2. těchto zásad, či zda obálky byly jakkoliv porušeny apod.)
 - e) datum a čas ukončení otvírání obálek s žádostmi o pronájem městského bytu
 - f) podpisy členů výběrové komise potvrzující správnost protokolu.
8. Protokol o průběhu otvírání obálek výběrová komise poté neprodleně předá odboru majetku města MMO pro předložení RMO.
9. Odbor majetku města MMO sestaví doporučené pořadí žadatelů dle následujícího kritéria:
- a) Vypočte se aritmetický průměr z nabídnutých výší měsíčního nájemného za každý jednotlivý byt (dále jen jako „rozhodné nájemné“).
 - b) Pořadí nabídek žadatelů se stanoví tak, že se na nejvyšším místě umístí nabídka, která se nejvíce blíží rozhodnému nájemnému vypočtenému dle odstavce 9a), (v případě rovnosti nabídek má přednost žádost s dřívějším datem a časem podání).

- c) Žádosti, které nesplňují podmínky uvedené v Článku 2 odst. 2, 3 těchto zásad, odbor majetku města MMO zařadí s uvedením důvodu do zvláštního seznamu žádostí nesplňujících podmínky zásad. Tyto žádosti nebudou zahrnuty do výpočtu rozhodného nájemného a nebudou zahrnuty do doporučeného pořadí žadatelů.
10. Odbor majetku města MMO na základě pořadníku žadatelů zpracuje do pěti pracovních dnů návrh pro výběr nového nájemce uvolněného bytu a předloží jej k rozhodnutí na nejbližší jednání RMO, spolu se všemi obdrženými podklady včetně seznamu žádostí nesplňujících podmínky zásad.
11. O určení nájemce uvolněného bytu rozhoduje RMO. RMO při výběru nového nájemce uvolněného bytu rovněž rozhodne, že pokud vybraný žadatel neakceptuje návrh předložené nájemní smlouvy na uvolněný byt, bude nájemní smlouva na uvolněný byt uzavřena s dalším v pořadí následujícím žadatelem, jak toto pořadí RMO schválí.
12. Odbor majetku města MMO písemně vyrozumí všechny žadatele, jejichž žádosti nebylo vyhověno.

Článek 4

Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu

1. Nájemní smlouva o nájmu uvolněného bytu je uzavírána mezi SMO jako pronajímatelem na straně jedné a vybraným žadatelem jako nájemcem na straně druhé. Za SMO smlouvu uzavírá odbor majetku MMO.
2. Odbor majetku města MMO zpracuje na základě rozhodnutí RMO návrh textu nájemní smlouvy a doručí jej k podpisu vybranému žadateli (dále jen jako „nájemce“). Návrh textu nájemní smlouvy o nájmu uvolněného bytu musí nájemce akceptovat a podepsaný doručit SMO nejpozději do 15-ti dnů od doručení návrhu textu nájemní smlouvy tomuto nájemci; o této skutečnosti musí být nájemce vyrozuměn. Pokud nájemce nedodrží výše uvedený termín, nájemní smlouva s ním nebude uzavřena a odbor majetku města MMO doručí návrh textu nájemní smlouvy dalšímu žadateli v pořadí žadatelů v souladu s rozhodnutím RMO dle Článku 3 odst. 11 těchto zásad. V případě pochybností se pro účely těchto zásad považuje za den doručení návrhu textu nájemní smlouvy nájemci třetí pracovní den po podání návrhu textu nájemní smlouvy k poštovní přepravě formou doporučeného dopisu na adresu uvedenou v Žádosti o pronájem městského bytu.
3. Výše měsíčního nájemného uvedená ve smlouvě vychází z výše měsíčního nájemného nabídnuté příslušným nájemcem v jeho žádosti.
4. Nájemní smlouvy se uzavírají na dobu určitou v délce trvání buď 1 roku, nebo 6 měsíců. Po uplynutí této lhůty a splnění podmínky řádného užívání bytu, placení nájemného a služeb souvisejících s užíváním bytu a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě bude s nájemcem prodloužena nájemní smlouva o další 3 roky. Po uplynutí této lhůty a splnění podmínky řádného užívání bytu, placení nájemného a služeb souvisejících s užíváním bytu a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě bude s nájemcem opětovně prodloužována nájemní smlouva, a to vždy o další 3 roky. Podmínkou pro prodloužení nájemní smlouvy je splnění podmínek uvedených v Článku 2 odst. 2, 3 těchto zásad. Jestliže vyjde během nájemního vztahu najevo, že se výběrového řízení pro přidělení bytu vedle nájemce samostatně účastnila také osoba žijící s nájemcem ve společné domácnosti, bude mít SMO právo neprodloužit nájemní smlouvu podle tohoto odstavce zásad. Toto oprávnění SMO bude výslovně uvedeno v nájemní smlouvě.
5. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu uvolněného bytu je zaplacení jistoty (kauce) dle § 2254 Občanského zákoníku a to nejpozději do 15-ti dnů ode dne doručení návrhu textu nájemní smlouvy nájemci. Výše této kauce představuje trojnásobek měsíčního nájemného.
6. Zaplacení kauce je nutnou podmínkou k uzavření nájemní smlouvy a tato kauce je uložena na zvláštním účtu SMO.

7. Kauce je určena k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Kauce, popřípadě její nevyčerpaná část se vrací nájemci po skončení nájemního vztahu, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

Článek 5
Závěrečná ustanovení

1. Na přidělení uvolněného bytu není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy.
2. V případě, že nájemce, který získal nájem městského bytu dle Zásad pro pronajímání městských bytů, požádá o výměnu vysoutěženého bytu, je vázán svou nabídkou měsíční výše nájemného i u bytu získaného výměnou.
3. V případech hodných zvláštního zřetele si RMO vyhrazuje právo odchýlit se při svém rozhodování od těchto zásad.
4. RMO je oprávněna výběrové řízení kdykoliv do uzavření nájemní smlouvy na uvolněný byt zrušit.
5. Tyto zásady plně nahrazují „Zásady pro pronajímání městských bytů“ účinné ode dne 1. 7. 2019 a schválené usnesením Rady statutárního města Opavy č. 706/17/RM/19 ze dne 12. 6. 2019.
6. Tyto zásady byly schváleny usnesením Rady statutárního města Opavy č. 1691/41/RM/20 ze dne 22. 4. 2020.

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

PhDr. Igor Hendrych, Ph.D.
náměstek primátora

