



MĚSTO BOHUMÍN

Rada města Bohumína
Masarykova 158
735 81 Bohumín

ZÁSADY MĚSTA BOHUMÍNA

**pro sjednávání nájemních smluv na byty pro příjmově vymezené osoby
v domě čp. 716 v ul. Okružní v Novém Bohumíně (SLUNEČNICE)
v domě čp. 26 v ul. Slezské ve Starém Bohumíně (U RYTÍŘE)
v domě čp. 65 v ul. U Školky v Bohumíně-Vrbici
od 01.12.2022**

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. V podmínkách města Bohumína se sjednávají nájemní smlouvy na obecní byty pro příjmově vymezené osoby na základě:
 - licitací,
 - přechodů nájmu bytů,
 - směn bytů,
 - mimořádného sjednání nájemní smlouvy.
2. V domech pro příjmově vymezené osoby čp. 716 v ul. Okružní v Novém Bohumíně, čp. 26 v ul. Slezské ve Starém Bohumíně a čp. 65 v ul. U Školky v Bohumíně-Vrbici se sjednávají nájemní smlouvy na základě licitací bytů po zveřejnění přijímání Prohlášení či Výzvy k projevení zájmu o byt. Prohlášení může podat občan Evropské unie a dlouhodobě pobývající rezidenti na území Evropské unie starší 18 let. Nájemní smlouvy se sjednávají dle těchto Zásad a Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.
3. Ve výše uvedeném domě je dle Nařízení vlády č. 146/2003 Sb., maximální nájemné stanoveno ve výši součinu pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333 upraveného mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

II. LICITACE

1. Byty určené k licitaci nájmu se neprodleně zveřejňují způsobem v místě obvyklým (na informační desce na tř. Dr. E. Beneše, nástěnce odboru správy domů před kanceláří č. B207, internetových stránkách města, v městských novinách OKO), a to po dobu minimálně 15 dnů s těmito údaji:
 - přesná adresa, číslo popisné, číslo bytu,
 - velikost bytu, původní kategorie a další údaje týkající se bytu,
 - vyvolávací a maximální cena,
 - místo a termín licitačního řízení,
 - termín prohlídky bytu.
2. Město má zájem přednostně řešit bytové potřeby svých občanů, kteří jsou se životem ve městě již spjati a u kterých je záruka pravidelných úhrad nájemného a služeb spojených s užíváním bytu. Prvního kola licitačního řízení se proto mohou zúčastnit občané Evropské unie a dlouhodobě pobývající rezidenti na území Evropské unie starší 18 let, kteří:



MĚSTO BOHUMÍN

Rada města Bohumína
Masarykova 158
735 81 Bohumín

- a) mají prokazatelný pobyt¹ na území města, a to nepřetržitě po dobu posledního jednoho roku
nebo
- b) mají zaměstnání či jsou osobami samostatně výdělečně činnými na území ČR nejméně jeden rok
3. V případě nesplnění některé z výše uvedených podmínek, si může zájemce podat písemnou žádost o udělení výjimky k účasti v prvním kole licitačního řízení. O žádosti rozhodne Rada města po projednání v bytové komisi. Rozhodnutí Rady města sděluje žadateli odbor správy domů. Rozhodnutí Rady města je platné do vylicitování, nejdéle však po dobu 12 měsíců od rozhodnutí.
4. Pro účely posouzení zaměstnání se nepřihlíží k časově omezeným pracovním možnostem, na které zaměstnavatelům přispívá Úřad práce příspěvkem na zaměstnanost.
5. Zájemci mohou mít sjednanou nájemní smlouvu k městskému bytu a po vylicitování stávající byt odevzdají městu Bohumín.
6. V případě neúspěchu licitace bude následovat druhé (případně další) kolo licitace. Této opakované licitace se mohou zúčastnit i občané Evropské unie a dlouhodobě pobývajcí rezidenti na území Evropské unie starší 18 let s trvalým a prokazatelným pobytem na celém území ČR.
7. **Podmínkou pro účast u licitace je podání Prohlášení do data zveřejněného u vyhlášené licitace. Prohlášení zájemce obdrží na Městském úřadě Bohumín, odbor správy domů, Masarykova 225, č. dveří B207 nebo jej nalezne na internetových stránkách města www.mesto-bohumin.cz.**
8. V Prohlášení zájemce čestně prohlásí výši příjmu za rozhodné období (1 rok před přijetím Prohlášení), v případě vícečlenné domácnosti příjmy všech osob, které by v případě sjednání nájemní smlouvy bydlely ve společné domácnosti.
9. K Prohlášení o bezbariérový byt zájemce doloží lékařské potvrzení o nutnosti bezbariérového bytu.
- 10. Průběh licitace:**
- a) Komise pro licitace musí být nejméně 3 členná, vždy se zúčastní zaměstnanec odboru správy domů a dva zástupci bytové komise.
- b) Licitace probíhá tak, že v úvodu členové bytové komise zkontrolují platnost dokladů totožnosti u uchazečů o licitaci, popřípadě ověřenou plnou moc. Poté každý zájemce obdrží lístek opatřený úředním razítkem, který obsahuje i čestné prohlášení k výše uvedeným skutečnostem.
- c) Zájemce napíše na lístek čitelně výši částky za 1m²/měsíčně, kterou je ochoten zaplatit za nájem bytu v Kč/m²/měsíčně. Tato částka nesmí být nižší než vyvolávací cena a nesmí překročit maximální cenu. Nabídka, která překročí maximální cenu, bude snížena na hodnotu maximální ceny.
- d) V čestném prohlášení, které je součástí formuláře, zakroužkuje pravdivé údaje, licitační formulář podepíše a odevzdá komisi, která ověří správnost vyplnění údajů, zda souhlasí s dokladem totožnosti či plnou mocí.
- e) Po shromáždění všech nabídek komise zjistí pořadí nabízených částek za 1m²/měsíčně a jména příslušných zájemců. Při rovnosti vítězné nabídky několika uchazečů, bude rozhodovat losování provedené přímo za účasti zájemců o byt. V případě shodnosti

¹ Prokazatelný pobyt lze doložit např. předložením evidenčního listu k bytu, nájemní smlouvou, prohlášením majitele nemovitosti nebo vlastnictvím nemovitosti a placením místního poplatku za komunální odpad.



MĚSTO BOHUMÍN

Rada města Bohumína
Masarykova 158
735 81 Bohumín

ostatních nabídnutých částek se stávající licitace opakuje. Po skončení licitace následně zaměstnanec odboru správy domů pořídí protokol s podpisy členů komise.

11. Uvedení nepravdivých údajů v čestném prohlášení bude mít za následek vyloučení ze stávající licitace.
12. Zájemce s nejvyšší nabídnutou částkou za 1m²/měsíčně získává právo uzavřít nájemní smlouvu. Další v pořadí se stávají náhradníky pro případ, že by vybraný zájemce neuzavřel do 15 dnů nájemní smlouvu anebo nezaplatil jistotu, která je splatná ke dni podpisu smlouvy. Tato 15denní lhůta neplatí pro ty, kteří budou vyzváni k doložení podkladů pro projednání v bytové komisi.
13. Na základě proběhlého licitačního řízení přiděluje byt odbor správy domů MěÚ Bohumín.
14. **Nájemní smlouva může být sjednaná pouze se zájemci, kteří splňují následující podmínky:**
 - a) nejsou vlastníky či spoluvlastníky nemovitosti určené k bydlení, pokud tento spoluvlastnický podíl zabezpečuje bydlení v samostatné bytové jednotce, ani je neuzžívá právem odpovídajícím věcnému břemeni. Tuto podmínku musí splňovat i další členové společné domácnosti, kteří mají v bytě bydlet,
 - b) u domu čp. 65 v ul. U Školky v Bohumíně-Vrbici: jsou osobou s omezenou schopností pohybu či orientace (tj. zejména osoby postižené pohybově, zrakově, sluchově, mentálně a osoby pokročilého věku).
15. **Při rozhodování o uzavření nájemní smlouvy k bytu ve vlastnictví města bude kromě nejvyšší nabídnuté částky za 1m²/měsíčně zejména přihlédnuto k následujícím skutečnostem:**
 - a) má-li či nemá zájemce adresu trvalého pobytu na území ČR shodnou s adresou ohlašovny MěÚ,
 - b) je-li či není zájemce dlužníkem vůči městu Bohumín, popř. v jaké výši a z jakého důvodu,
 - c) bydlí-li či nebydlí zájemce na základě ubytovací smlouvy na ubytovně,
 - d) je-li či není zájemce zapsán v insolvenčním rejstříku,
 - e) pobírá-li či nepobírá zájemce 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 vyplácené úřadem práce nebo dávky nemocenského pojištění), a to nepřetržitě po dobu šesti měsíců předcházející datu licitačního řízení,
 - f) byl-li či nebyl zájemci v minulosti vypovězen nájem městského bytu v Bohumíně na základě důvodů uvedených v § 2291, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., ObčZ, v platném znění, či byla-li zájemci v minulosti neprodloužena nájemní smlouva z důvodu porušení povinností nájemce,
 - g) bude-li či nebude zájemce schopen pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu, při prokazatelně oprávněných pochybnostech o možnosti hradit pravidelné měsíční úhrady plateb jsou zájemci před podepsáním nájemní smlouvy povinni tuto skutečnost na výzvu odboru správy domů doložit.
16. Výše uvedené skutečnosti osvědčí zájemci svým podpisem na čestném prohlášení, které vyplní při účasti u licitačního řízení.
17. Každý zájemce může vylicitovat pouze jeden byt. Netýká se stávajících nájemců, kteří mají platnou nájemní smlouvu.
18. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou s možností dalšího prodloužení.



MĚSTO BOHUMÍN

Rada města Bohumína
Masarykova 158
735 81 Bohumín

19. Podmínkou sjednání nájemní smlouvy je složení jistoty.

III. PODMÍNKY PRO SJEDNÁVÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV

1. Nájemní smlouva může být sjednaná:

- a) se samostatně žijící osobou, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem zjištěný podle § 2 zák. č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění zákona č. 118/1995 Sb., zák. č. 289/1997 Sb., zák. č. 492/2000 Sb. a zák. č. 271/2001 Sb., v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl **0,8 násobek** průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem
 - b) s osobou s dalšími členy domácnosti, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem zjištěný podle § 2 zák. č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění zákona č. 118/1995 Sb., zák. č. 289/1997 Sb., zák. č. 492/2000 Sb. a zák. č. 271/2001 Sb., v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl **1,5 násobek** průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem
2. Před sjednáním nájemní smlouvy budoucí nájemce doloží Přehled vlastnictví z Katastru nemovitostí a příjmy za období posledních 12 měsíců. V případě vícečlenné domácnosti přehled vlastnictví z katastru nemovitostí a příjmy všech členů domácnosti za rozhodné období před sjednáním nájemní smlouvy.
 3. U nově sjednávaných nájemních smluv po uvolnění bytu, přechodu nájmu či bytové směny bude vždy městem ověřováno, zda žadatelé splňují podmínky Nařízení vlády č. 146/2003 Sb. a podmínky dle těchto Zásad.

IV. PŘECHOD NÁJMU

1. Na přechod nájmu bytu dle odst. 1, § 2279, zákona č. 89/2012 Sb., ObčZ, v platném znění, má nárok člen nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Nájem bytu za původních podmínek po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.
2. Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou dle § 2282, zákona č. 89/2012 Sb., ObčZ, v platném znění, na nájemcova dědice.
3. Po uplynutí dvou let od úmrtí nájemce na základě podané žádosti rozhodne o sjednání nové nájemní smlouvy Rada města po projednání v bytové komisi. V těchto případech bude nájemné ve výši maximální ceny.
4. Přechod nájmu bytu lze rovněž sjednat i z jiných důvodů než úmrtí nájemce, a to například při trvalém opuštění společné domácnosti nájemce či nájemců. V těchto případech je nutné podání žádosti. O sjednání nové nájemní smlouvy rozhodne Rada města po projednání v bytové komisi.
5. U přechodu nájmu bytu či trvalém opuštění společné domácnosti bude vždy městem ověřováno, zda žadatelé splňují podmínky Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.

V. ZRUŠENÍ SPOLEČNÉHO NÁJMU

1. Ke zrušení společného nájmu dochází úmrtím nebo rozvodem a následným trvalým opuštěním



MĚSTO BOHUMÍN

Rada města Bohumína
Masarykova 158
735 81 Bohumín

společné domácnosti nájemce.

2. V případě ukončení společného nájmu bytu manželů a sjednání dodatku k původní nájemní smlouvě s jedním z bývalých manželů, bude dodatek uzavřen opět na dobu určitou.
3. U zrušení společného nájmu bytu či trvalém opuštění společné domácnosti nebude městem ověřováno, zda žadatelé splňují podmínky Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.

VI. BYTOVÉ SMĚNY

1. Žadatel o bytovou směnu podá žádost. O žádosti a výši nájemného rozhodne Rada města po projednání v bytové komisi. Rozhodnutí Rady města je platné do zrealizování směny bytu, nejdéle však po dobu 6 měsíců od rozhodnutí.
2. S nájemcem, se kterým byla uzavřena nájemní smlouva na vylicitovaný byt, může být uzavřena nová nájemní smlouva po směně bytu nejdříve po 12 měsících od sjednání původní nájemní smlouvy.
3. Při směně bytu budou noví nájemci bytu pro příjmově vymezené osoby po sjednání nové smlouvy hradit nájemné ve výši maximální ceny.
4. Nájemní smlouvy po směně bytu budou sjednávány na dobu určitou s možností dalšího prodloužení.
5. U směny bytu bude vždy městem ověřováno, zda žadatelé splňují podmínky Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.

VII. MIMOŘÁDNÉ SJEDNÁNÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

1. Mimořádné sjednání nájemní smlouvy lze využít v mimořádných případech (např. na doporučení orgánu sociálně-právní ochrany dětí, seniorům, osobám zdravotně postiženým, osobám ohrožených sociálním vyloučením, osobám v tíživých životních situacích atd.).
2. O žádosti rozhodne Rada města po projednání v bytové komisi. Rozhodnutí Rady města sděluje žadateli odbor správy domů, včetně uvedení dalších vhodných možností řešení bytové situace žadatele (např. spolupráce se sociálním odborem MěÚ, Armádou spásy...).
3. Rozhodnutí Rady města je platné do sjednání nájemní smlouvy, nejdéle však po dobu 12 měsíců od rozhodnutí.
4. Nájemní smlouvy při mimořádném sjednání nájemní smlouvy budou sjednány na dobu určitou s možností dalšího prodloužení.
5. U mimořádného sjednání nájemní smlouvy bude vždy městem ověřováno, zda žadatelé splňují podmínky Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.

VIII. OBECNÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ SE NÁJEMNÍCH SMLUV

1. Na sjednání nájemní smlouvy k městskému bytu nemá občan právní nárok, sjednávání je vázáno skutečnými potřebami občanů a možnostmi města.
2. Nájemní smlouvy, smlouvy o jistotě, dodatky a dohody o ukončení nájmu bytu podepisuje vedoucí odboru správy domů MěÚ Bohumín na základě pověření starosty města.
3. Nájemní smlouvy či dodatky, které byly sjednány na dobu určitou, mohou být při řádném plnění povinností spojených s nájmem bytu prodlouženy. Nájemce je povinen od účinnosti nájemní



MĚSTO BOHUMÍN

Rada města Bohumína
Masarykova 158
735 81 Bohumín

smlouvy řádně hradit nájemné a předepsané zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

4. Jestliže nájemce nebude plnit povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy na dobu určitou (např. neplacení nájemného včetně služeb spojených s užíváním bytu nebo porušování dobrých mravů v domě), nebude nájemní smlouva prodloužena. V individuálních případech o žádosti o prodloužení nájemní smlouvy rozhodne Rada města po projednání v bytové komisi. V případě rozhodnutí Rady města o neprodloužení nájemní smlouvy, nájemci nebude prodloužena nájemní smlouva a nájemce bude muset být odevzdat zpět pronajímateli. Pokud tak neučiní, podá pronajímatel k příslušnému Okresnímu soudu návrh na vyklizení bytu.
5. Nájemní smlouvy město Bohumín vypovídá z důvodu porušování povinností nájemce zvláště závažným způsobem dle § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., ObčZ, ve znění pozdějších předpisů, zejména neplacení, když dlužná částka dosahuje trojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu. V tomto případě je nájem vypovídán bez výpovědní doby a pronajímatel je oprávněn požadovat, aby nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. O výpovědi z nájmu bytu rozhoduje Rada města.
6. Skončení nájmu je upraveno v ustanovení § 2285 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., ObčZ, ve znění pozdějších předpisů.
7. V případě uhrazení celkového dluhu ve lhůtě 1 měsíce od doručení výpovědi bude s nájemcem (nájemci) sjednána nová nájemní smlouva na dobu určitou maximálně šesti měsíců s možností dalšího prodloužení. U nově sjednávané nájemní smlouvy bude vždy městem ověřováno, zda nájemce splňuje podmínky Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.
8. Dle § 2272 zákona č. 89/2012 Sb., ObčZ, v platném znění, pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých, pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Město Bohumín stanovuje počet osob v domácnosti takto:

0+1 max. 2 osoby	0+3 max. 5 osob
1+1 max. 3 osoby	1+3 max. 5 osob
0+2 max. 4 osoby	1+4 max. 6 osob
1+2 max. 4 osoby	1+5 max. 6 osob
9. Tento počet osob je pro nájemce závazný a jeho překročení bez předchozího souhlasu pronajímatele bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce.

IX. OBECNÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ SE SMLUV O JISTOTĚ

1. Současně s nájemní smlouvou či dodatkem se sjednává smlouva o jistotě. Výše jistoty bude stanovena ve výši trojnásobku nájemného zaokrouhleného na 100 Kč dolů, maximálně však:

velikost bytu	výše jistoty
malé byty (0+1, 1+1, 0+2)	10.000 Kč
velké byty (1+2, 0+3, 1+3, 1+4, 1+5)	15.000 Kč

Pro výpočet jistoty se nezapočítává plocha sklepních prostor.
2. Účelem jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou vůči nájemci z titulu poškození pronajatého bytu či jeho zařízení, poškození společných prostor, dále uznaných



MĚSTO BOHUMÍN

Rada města Bohumína
Masarykova 158
735 81 Bohumín

pohledávek za nájem a služby spojené s užíváním bytu.

3. Jistota bude úročena úrokovou sazbou ve výši průměrné diskontní sazby stanovené Českou národní bankou (s účinností od 01.09.2003). Předmětem úročení bude vždy jenom pevná částka jistoty, nezvýšená o výši ročních úroků. Úroky nebudou každoročně vypláceny, pouze připisovány, k výplatě dojde spolu s jistotou do jednoho měsíce po ukončení nájemního vztahu.
4. Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši jistoty a připisovaných ročních úrocích.
5. Při bytových směnách, kdy nájemce mění za byt větších rozměrů či vyšší kvality, bude jistota dorovnána. Nájemci, kteří mají již jistotu zaplacenou a při bytových směnách půjdou do bytu rozlohově menšího, bude jim jistota dorovnána.

X. PODÁNÍ ŽÁDOSTÍ

1. Veškeré žádosti musí být podány písemně a je možné je podat osobně, elektronicky s ověřeným elektronickým podpisem, prostřednictvím datové schránky (u2kbfuf) či poštou na MěÚ Bohumín, Masarykova 158, 735 81 Nový Bohumín (odbor správy domů, podatelna).

Formuláře pro podání žádostí jsou k dispozici na internetových stránkách města www.mesto-bohumin.cz nebo k vyzvednutí na odboru správy domů MěÚ Bohumín, Masarykova 225, 735 81 Nový Bohumín.

2. O veškerých žádostech rozhodne Rada města po projednání v bytové komisi. Žadatel bude o rozhodnutí Rady města písemně vyzooměn elektronicky do datové schránky či písemně na adresu uvedenou v žádosti.

XI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. O znění těchto Zásad rozhodla Rada města usnesením č. 19/3 ze dne 07.11.2022.
2. Tyto Zásady nabývají účinnosti dne 01.12.2022.
3. Znění Zásad vypracoval odbor správy domů, MěÚ Bohumín.