

# ZÁSADY PRONÁJMU BYTŮ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA STUDÉNKY

---

## Obsah:

čl. 1	Úvodní ustanovení	str. 2
čl. 2	Byty v domě s byty zvláštního určení	str. 2
čl. 3	Byty se sníženou kvalitou	str. 4
čl. 4	Licitační jednání	str. 5
čl. 5	Mimořádné sjednání nájemní smlouvy	str. 8
čl. 6	Zvyšování nájemného	str. 9
čl. 7	Ostatní ujednání	str. 9
čl. 8	Přechodná a závěrečná ustanovení	str. 10
Příloha č. 1	Bodové hodnocení	str. 11
Příloha č. 2	Žádost k licitačnímu jednání	str. 12
Příloha č. 3	Čestné prohlášení k licitačnímu jednání	str. 14
Příloha č. 4	Prohlášení k informaci o zpracování os. údajů	str. 15
Příloha č. 5	Žádost o potvrzení bezdlužnosti	str. 17

## VYMEZENÍ POJMŮ

<b>úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu</b>	platby za vodné a stočné, teplo, teplou vodu, osvětlení společných prostor, společnou televizní anténu, příp. další služby poskytované nájemcům
<b>porušování dobrých mravů v domě</b>	rušení nočního klidu, omezování práva ostatních nájemců na užívání společných prostorů apod.
<b>bytová náhrada</b>	náhradní byt nebo náhradní ubytování
<b>protiprávní obsazení bytu</b>	tzv. „nabourání se“ do bytu, čili vniknutí násilím
<b>užívání bytu bez právního důvodu</b>	užívání bytu bez platné nájemní smlouvy
<b>byt standardní kvality</b>	bytová jednotka s ústředním topením a zároveň je vybavena vlastním splachovacím záchodem a koupelnou či sprchovým koutem, tzn. byty v domech na Budovatelské čp. 808–811, Družstevní čp. 284 a v Nové Horce čp. 57
<b>byty se sníženou kvalitou</b>	bytová jednotka, která je bez ústředního topení a zároveň není vybavena vlastním splachovacím záchodem a koupelnou či sprchovým koutem, tzn. byty na Tovární čp. 322 a 323

**byty v domě zvláštního určení**

byty v domě na Budovatelské čp. 779

**RMS**

Rada města Studénky

**odbor MHÚM**

odbor místního hospodářství a údržby majetku

**MěÚ**

Městský úřad Studénka

## **Článek 1 Úvodní ustanovení**

1. Město Studénka vydává tyto Zásady o pronájmu bytů ve vlastnictví města Studénky (dále jen zásady) s cílem přispět k uspokojování bytových potřeb občanů a zajistit hospodárné a účelné využívání bytů ve vlastnictví města. Těmito zásadami se ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, stanoví pravidla pro nájem bytů ve vlastnictví města Studénky.

## **Článek 2 Byty v domě zvláštního určení**

1. Byty v domě s byty zvláštního určení (dále jen DZU) se rozumí byty ve vlastnictví města Studénky v domě čp. 779 na ulici Budovatelské ve Studénce, části Butovice, sloužící pro bydlení občanů, kteří jsou poživateli starobního nebo invalidního důchodu (invalidita druhého a třetího stupně), držiteli průkazu TP, ZTP, ZTP/P nebo příspěvku na péči a z tohoto důvodu mají sníženou soběstačnost, nebo dosáhli věku 65 let a jejich zdravotní stav nevyžaduje bezodkladnou celodenní péči.
2. Žádost o přenechání bytu do užívání může podat občan starší 18 let, je-li způsobilý k právním úkonům, který je schopen samostatného bydlení v DZU, splňuje podmínky stanovené v odstavci 1 tohoto článku a nemá-li ke dni podání žádosti nesplněné závazky vůči městu.
3. Žádost mohou podat také manželé či dvojice, které spolu žijí ve společné domácnosti, a alespoň jeden z nich splňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy k bytu v DZU.
4. Nájem bytů je poskytován občanům, kteří mají sníženou soběstačnost z důvodu věku nebo zdravotního postižení tak, aby byli schopni zajišťovat své životní potřeby v přirozeném prostředí a při zachování vlastního soukromí, zdravotní stav žadatele nevyžaduje bezodkladnou celodenní péči, nemá závažné psychické onemocnění, není závislý na alkoholu či jiných návykových látkách, neprojevuje se u něj absence sociálních a hygienických návyků a jeho chování nepovede k narušování společného soužití.
5. Žádost se předkládá na předepsaném formuláři, jehož přílohou je bodové hodnocení (viz příloha č. 1) a potvrzení o bezdlužnosti vůči městu Studénka (viz příloha č. 5). Změny, které se vztahují k žádosti, musí žadatel oznámit městu do 30 dnů ode dne, kdy nastaly (změny adresy, změny rozhodné pro bodové hodnocení atd.).
6. Sociální pracovnice odboru školství, kultury a sociálních věcí provede sociální šetření v místě bydliště žadatele do 15 dnů od podání žádosti a opakovaně prověří již zjištěné skutečnosti do 15 dnů od navržení bytové komise žadatele na uzavření nájemní smlouvy k bytu v DZU před předložením návrhu na uzavření nájemní smlouvy k bytu RMS; závěry ze šetření

zpracované sociální pracovníci budou nedílnou součástí žádosti o byt v DZU (bodového hodnocení) a podkladů při posuzování návrhu na uzavření nájemní smlouvy – tyto budou odboru MHÚM předány formou vnitřního sdělení; v případě, že žadatel nemá trvalé bydliště v katastru města, sociální pracovníce požádá o součinnost sociálního pracovníka v místě bydliště žadatele; v tomto případě může být lhůta pro šetření delší.

7. Žádosti o byty v DZU vyhodnocuje bytová komise následovně:
  - 7.1. přednost mají občané s trvalým pobytem ve Studénce (tzn., že žádosti ostatních občanů jsou vyřizovány až v případě, že o byt neprojeví zájem žádný z občanů s trvalým pobytem ve Studénce),
  - 7.2. ze seznamu žadatelů, který je řazen dle bodového ohodnocení (viz příloha č. 1), je vybrán žadatel s nejvyšším počtem bodů. V případě rovnosti bodů rozhoduje:
    - 7.2.1. trvalý pobyt na území města min. 1 rok před projednáním návrhu v bytové komisi,
    - 7.2.2. aktuální potřebnost vyplývající ze sociálního šetření,
    - 7.2.3. datum podání žádosti.
8. Nájemní smlouva mezi pronajímatelem a nájemcem se uzavírá na dobu určitou 1 rok a lze ji uzavřít jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností.
9. Nájemní smlouva bude prodloužena pokud nájemce bude i nadále splňovat podmínky pro užívání bytu v DZU takto:
  - 9.1. o 1 rok v případě řádného plnění všech povinností ze strany nájemce, přičemž řádným plněním povinností nájemce se rozumí především včasné a úplné hrazení všech závazků vůči městu a řádné užívání bytu, společných prostor a zařízení domu v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku,
  - 9.2. o 6 měsíců v případě porušení povinností ze strany nájemce méně závažným způsobem, přičemž za porušení povinností méně závažným způsobem se považuje neuhrazení jakékoliv pohledávky města nájemcem ve stanoveném termínu a za předpokladu, že pohledávka bude uhrazena do doby uplynutí sjednané doby nájmu.
10. V případě porušení nájemní smlouvy sjednané na dobu určitou závažným či hrubým způsobem, nebo v případě neuhrazení pohledávek města nájemcem do doby uplynutí sjednané doby nájmu, bude nájemní vztah ukončen. Výjimku tvoří případy, kdy po úhradě dluhu a na základě řádně zdůvodněné žádosti rozhodne RMS o uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou 6 měsíců. Za porušení nájemní smlouvy hrubým způsobem se považuje také neuhrazení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu po dobu delší než jeden měsíc. Za porušení nájemní smlouvy závažným způsobem se považuje také stížnost ostatních nájemců na porušování dobrých mravů v domě, užívání bytu v rozporu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, neužívání bytu bez vážného důvodu nebo jeho užívání jen občas.
11. Žádost bude vyřazena v případě, že žadatel
  - 11.1. při podání žádosti uvedl nepravdivé údaje,
  - 11.2. přestane-li z důvodu změny zdravotního stavu splňovat podmínky uvedené v těchto zásadách,
  - 11.3. zemře,
  - 11.4. včas neoznámí změny vztahující se k žádosti,
  - 11.5. zjistí-li se, že ve stávajícím bydlišti hrubě porušoval občanské soužití, v případě nájemního bydlení hrubým způsobem porušoval nájemní smlouvu,
  - 11.6. v případě, že žadatel o byt v DZU dvakrát bez vážných důvodů odmítne, aby jeho žádost byla předložena RMS k rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy; o důvodech

odmítnutí bytu bude sepsán protokol, důvodem pro vyřazení bude i odmítnutí sepsání protokolu,

11.7. o vyřazení žádosti sám požádá.

Odbor MHÚM po předchozím projednání v bytové komisi žádost vyřadí a do 30 dnů ode dne rozhodnutí o vyřazení žádosti z evidence tuto skutečnost písemně žadateli oznámí včetně uvedení důvodů vyřazení; písemné oznámení nebude žadateli o byt zasláno v případě, že důvodem pro vyřazení bude vyřešení bytové situace žadatele uzavřením nájemní smlouvy k bytu v DZU a v případě vyřazení dle bodů č. 10.2, 10.3., 10.6. a 10.7. tohoto článku.

### Článek 3

#### Byty se sníženou kvalitou

1. Žádost o přenechání bytu do užívání může podat občan starší 18 let, je-li způsobilý k právním úkonům, a který nemá ke dni podání žádosti nesplněné závazky vůči městu.
2. Žádost o byt nemůže podat občan,
  - 2.1. kterému byl vypovězen nájem bytu (nebyl jim prodloužen nájemní vztah) pro porušování smlouvy z důvodů uvedených v § 2288 odst. (1) písmene a) a b) nebo v § 2291 odst. (1) a (2) občanského zákoníku, a to v době 3 let před podáním žádosti,
  - 2.2. který byl dlužníkem města, jeho dluh nebyl uhrazen, ale soudní exekutor vymáhání pohledávky zastavil, a to v době 5 let před podáním žádosti.
3. Žádosti v případě uvolnění bytu ve stavu způsobilém k užívání vyhodnocuje bytová komise následovně:
  - 3.1. žadatel není nájemcem nebo vlastníkem jiného bytu ani objektu určeného k bydlení,
  - 3.2. žadatel má uzavřenou nájemní smlouvu k bytu ve vlastnictví města jiné kvality nebo jiné velikosti než požaduje,
  - 3.3. datum podání žádosti.Při respektování výše uvedených kritérií se dále postupuje takto:
  - 3.4. přednost mají občané s trvalým pobytem ve Studénce minimálně 1 kalendářní rok před projednáním návrhu v bytové komisi (tzn., že žádosti ostatních občanů jsou vyřizovány až v případě, že o byt neprojeví zájem žádný z občanů s trvalým pobytem ve Studénce),
  - 3.5. rodiny s dětmi, popř. rodič s dítětem či dětmi, mají přednost před bezdětnými manželi a svobodnými – bezdětnými občany,
  - 3.6. v případě nezájmu dle bodu 3.5. tohoto odstavce je konkrétní byt nabídnut bezdětným manželům, ev. bezdětným samostatně žijícím občanům,
  - 3.7. žádosti pronajímatelů – právnických či fyzických osob o zajištění bytové náhrady, ukládá-li to rozhodnutí soudu a nemá-li pronajímatel možnost zajištění bytové náhrady bytem ve svém vlastnictví nebo ve vlastnictví jiné fyzické či právnické osoby, jsou řešeny individuálně.Před předložením návrhu RMS na uzavření nájemní smlouvy musí být splněna podmínka, že žadatel není dlužníkem města – viz příloha č. 5.
4. Nájemní smlouvu uzavře pronajímatel na dobu určitou 6 měsíců.
5. Po uplynutí sjednané doby nájmu uzavře pronajímatel s nájemcem dodatek, jehož předmětem bude prodloužení nájemního vztahu takto:
  - 5.1. o 1 rok v případě řádného plnění všech povinností ze strany nájemce, přičemž řádným plněním povinností nájemce se rozumí především včasné a úplné hrazení všech závazků vůči městu a řádné užívání bytu, společných prostor a zařízení domu v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a domovního řádu,

- 5.2. o 6 měsíců v případě porušení povinností ze strany nájemce méně závažným způsobem, přičemž za porušení povinností méně závažným způsobem se považuje neuhrazení jakékoliv pohledávky města nájemcem ve stanoveném termínu a za předpokladu, že pohledávka bude uhrazena do doby uplynutí sjednané doby nájmu.
6. V případě porušení nájemní smlouvy sjednané na dobu určitou závažným či hrubým způsobem nebo v případě neuhrazení pohledávek města nájemcem do doby uplynutí sjednané doby nájmu, bude nájemní vztah ukončen. Výjimku tvoří případy, kdy po úhradě dluhu a na základě řádně zdůvodněné žádosti rozhodne RMS o uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou 6 měsíců. Za porušení nájemní smlouvy hrubým způsobem se považuje také neuhrazení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu po dobu delší než jeden měsíc. Za porušení nájemní smlouvy závažným způsobem se považuje také stížnost ostatních nájemců na porušování dobrých mravů v domě, užívání bytu v rozporu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, neužívání bytu bez vážného důvodu nebo jeho užívání jen občas.

#### **Článek 4** **Licitační jednání**

1. K licitaci jsou určeny byty v domech:
  - 1.1. na ul. Budovatelské čp. 808–811,
  - 1.2. v části Nová Horka čp. 57.
2. Vyvolávací cenu v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc stanoví RMS vždy v lednu pro daný kalendářní rok, cena bude platná pro období od 01.02. daného kalendářního roku do 31.01. následujícího kalendářního roku.
3. V případě uvolnění některého z bytů zveřejní odbor MHÚM na úřední desce a webových stránkách města záměr pronájmu bytu, a to po dobu 15 kalendářních dnů s těmito údaji:
  - 3.1. adresa bytu, číslo bytu, velikost, kvalita a jeho poloha v domě (nadzemní podlaží), popř. další informace,
  - 3.2. vyvolávací cena v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc,
  - 3.3. termín prohlídky bytu,
  - 3.4. termín pro podání nabídky a přihlášení do licitačního jednání,
  - 3.5. místo a termín licitačního jednání.
4. Žadatel o účast v licitaci musí splňovat tyto podmínky:
  - 4.1. musí být zletilý a mít trvalý pobyt na území ČR nebo EU,
  - 4.2. musí být zaměstnán nebo musí být osobou samostatně výdělečně činnou na území ČR, a to po dobu min. 1 roku nebo musí pobírat starobní, vdovský, invalidní či sirotčí důchod, peněžitou pomoc v mateřství nebo rodičovský příspěvek,
  - 4.3. nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem žádného objektu určeného k bydlení (toto nemusí být splněno, pokud se jedná o nemovitost, kterou nemůže užívat z důvodu zřízeného věcného břemene užívání nemovitosti).
5. Žadatel nejpozději 1 pracovní den před licitačním jednáním předá na podatelnu MěÚ Studénka (osobně, poštou) řádně vyplněnou a podepsanou „Žádost k licitačnímu jednání na pronájem bytu č. .../...“ s nabídkou výše nájemného v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, která dosahuje alespoň částky požadovaného minimálního nájemného stanoveného rozhodnutím rady, jejíž součástí bude:
  - 5.1. podepsaný formulář „Čestné prohlášení“,

- 5.2. písemný souhlas s poskytnutím svých osobních údajů ve formuláři „Prohlášení k informaci o zpracování osobních údajů“,
  - 5.3. vyplněný formulář „Potvrzení o bezdlužnosti vůči městu Studénka“, které žadatel obdrží na odboru FaR, a které se bude vztahovat i na manžela/manželku/registrovaného partnera/partnerku a nezletilé děti žijící s žadatelem ve společné domácnosti,
  - 5.4. doklad o výši příjmu případně dalších příjmů spolubydlících osob žadatele (spolužadatele) za poslední 3 měsíce. Celkový měsíční příjem doložený v žádosti musí dosahovat výše odpovídající alespoň dvojnásobku nabízeného měsíčního nájemného (nabízená cena v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc x započitatelná plocha bytu v m<sup>2</sup>), jde-li o čistý příjem, nebo trojnásobku nabízeného měsíčního nájemného, jde-li o hrubý příjem. Dokladem o výši měsíčního příjmu se rozumí např. aktuálně platný mzdový, platový nebo důchodový výměr, potvrzení zaměstnavatele o měsíčním příjmu. U žadatele – podnikatele je to aktuální daňové přiznání.
6. Řádně vyplněná žádost spolu s požadovanými dokumenty dle odst. 5. tohoto článku, musí být doručena v uzavřené obálce s označením „Licitační jednání na pronájem bytu č. .../... – NEOTEVÍRAT!“ s uvedením jména, příjmení a adresy žadatele na podatelnu městského úřadu ve vyhlášeném termínu pro podání nabídek. Doklady doložené do licitace se zpět žadateli licitace automaticky nevrací, ale žadatelé si je mohou vyzvednout do 7 dnů od skončení licitace na odboru MHÚM.
7. Licitace se nemohou účastnit žadatelé, kteří:
- 7.1. nespĺňují podmínky uvedené v odstavci č. 4 a 5 tohoto článku,
  - 7.2. byli vypovězeni z nájmu bytu (nebyl jim prodloužen nájemní vztah) pro porušování smlouvy z důvodů uvedených v § 2288 odst. (1) písmene a) a b) nebo v § 2291 odst. (1) a (2) občanského zákoníku, a to v době 3 let před podáním žádosti,
  - 7.3. bez souhlasu města dávali do podnájmu byt nebo ti, kteří jako již zletilé osoby v bytě neoprávněně bydleli,
  - 7.4. uvedli v žádostech pro výběrové či licitační řízení nepravdivé údaje v posledních dvou letech.
8. Průběh licitace
- 8.1. První fáze – ověření splnění podmínek došlých žádostí:
    - 8.1.1. členové bytové komise a administrátor bytové komise, provedou otevření obálek a kontrolu doručených dokumentů před samotnou licitací bez účasti žadatelů; komise posoudí žádosti z hlediska úplnosti požadovaných náležitostí, zaznamená nabídky podle výše nabídnutého nájemného a vyhotoví zápis,
    - 8.1.2. pokud bude při otevírání obálek zjištěno, že nebyl doložen dokument, příp. že chybí údaj nebo podpis v žádosti nebo přiložených dokumentech dle bodů č. 5.1.–5.3. tohoto článku, lze jej doložit nebo doplnit nejpozději 2 dny před zahájením licitace (výzva bude zaslána e-mailem, ev. sdělena telefonicky). Nedoloží-li žadatel chybějící údaj nebo dokument do dne konání licitace, bude jeho žádost z licitace vyřazena. Tato skutečnost bude žadateli oznámena před zahájením licitace. Nedoložení dokumentu dle bodu č. 5.4. tohoto článku je důvodem pro vyřazení žádosti.
  - 8.2. Druhá fáze – konání licitace:
    - 8.2.1. licitace se koná v sále MěÚ Studénka, nám. Republiky 762, Studénka, za účasti licitační komise ve složení: předseda bytové komise nebo jím pověřený člen v případě jeho nepřítomnosti, 2 členové bytové komise a žadatelé o pronájem bytu licitací,
    - 8.2.2. termín licitace bude vždy zveřejněn v inzerci u každého bytu zvlášť. Účast žadatelů licitace o pronájem bytů je při licitaci povinná. Nezúčastní-li se žadatel licitace, nebo jeho zmocněný zástupce (musí doložit plnou moc), bude jeho

- žádost z licitace vyřazena. Před zahájením licitace předloží žadatel licitace, případně jeho zástupce, platný doklad totožnosti,
- 8.2.3. pro každý nabízený byt probíhá samostatná licitace. Licitace je zahájena pouze s žadateli, kteří splnili všechny stanovené podmínky,
  - 8.2.4. komise seznámí žadatele licitace s pravidly licitace a dalšími povinnostmi vítězných žadatelů a jejich náhradníků (úhrada jistoty, podmínky uzavření smlouvy) a sdělí žadatelům nejvyšší předloženou nabídku zjištěnou v první fázi (částka nájemného v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc),
  - 8.2.5. žadatel licitace, u něhož se zjistí, že uvedl v žádosti nebo v kterémkoliv z příložených dokumentů nepravdivé údaje, bude z licitace vyloučen. Takový žadatel licitace bude vyloučen nejen ze stávajícího licitačního řízení, ale i z účasti v následných licitacích a výběrových řízeních po dobu dvou let,
  - 8.2.6. výchozí výše nájemného pro licitaci je nejvyšší podaná nabídka z žádostí doručených žadateli. Žadatelé licitace mohou zvyšovat své nabídky v licitačním listu v řádu korun, minimálně však o 1,00 Kč. Dorovnání nabídky není možné. Průběh licitace a výše navrhovaného nájemného se zaznamenává do tabulky „Zápis licitace“. Vítězí nejvyšší nabídka,
  - 8.2.7. žadateli licitace může být pronajat pouze jeden byt. Podá-li žadatel licitace současně nabídky do licitace na více bytů s tím, že budou vyhodnoceny jako nejvyšší, nájemní smlouva bude uzavřena na pronájem bytu podle pořadí uvedeného v žádosti,
  - 8.2.8. komise stanoví vítězného žadatele licitace a maximálně dva náhradníky (další v pořadí dle nabídnuté ceny) a vyhotoví zápis o konání licitace. Zápis bude sloužit jako podklad pro rozhodnutí RMS o uzavření nájemní smlouvy,
  - 8.2.9. bezodkladně po konání licitace připraví odbor MHUM materiál pro jednání RMS, která rozhodne o žadateli, se kterým bude uzavřena nájemní smlouva, a náhradníků v pořadí dle výsledku licitace,
  - 8.2.10. bude-li do licitačního řízení zařazena pouze jedna žádost splňující předepsané podmínky, bude radě předložen návrh na uzavření nájemní smlouvy s tímto jediným žadatelem licitace se stanovením výše nájemného uvedené v žádosti,
  - 8.2.11. RMS má právo rozhodnout, že neuzavře nájemní smlouvu s některým nebo žádným žadatelem,
  - 8.2.12. pokud je žadatel nájemcem jiného bytu ve vlastnictví města Studénky, bude zároveň s návrhem na uzavření nájemní smlouvy předložena RMS dohoda o zániku nájmu bytu ke stávajícímu bytu.
9. O uzavření nájemní smlouvy rozhoduje RMS, přičemž budou zohledněny tyto skutečnosti:
- 9.1. mít adresu trvalého pobytu shodnou s adresou ohlašovny (důvod zrušení trvalého pobytu na předchozí adrese, doba trvání pobytu apod.),
  - 9.2. pobírají opakovaně dávku státní sociální pomoci (tzv. superdávku) podle zákona č. 151/2025 Sb., a to ve složce Živobytí (případně i ve složce „Bydlení“, je-li přiznána současně se složkou „Živobytí“), případně příspěvek na živobytí nebo doplatek na bydlení, pokud jsou v přechodném období nadále vypláceny. Toto kritérium se nevztahuje na pobírání dávek pro osoby se zdravotním postižením (zejména příspěvku na zvláštní pomůcku), dávek nemocenského pojištění ani na pobírání superdávky pouze ve složce „Bonus na dítě nebo Pracovní bonus“,
  - 9.3. v době podání žádosti v úpadku ve formě platební neschopnosti ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 a odst. 2 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) bude prověřováno splácení dluhu, výše dluhů apod.
10. O uzavření nájemní smlouvy rozhodne RMS a následně musí žadatel do 20 dnů od rozhodnutí rady uzavřít nájemní smlouvu, přičemž před jejím uzavřením musí na účet města uhradit jistotu ve výši 3 měsíčních nájmu.

11. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou 1 rok.
12. Po uplynutí sjednané doby nájmu uzavře pronajímatel s nájemcem dodatek, jehož předmětem bude prodloužení nájemního vztahu takto:
  - 12.1. o 2 roky v případě řádného plnění všech povinností ze strany nájemce, přičemž řádným plněním povinností nájemce se rozumí především včasné a úplné hrazení všech závazků vůči městu a řádné užívání bytu, společných prostor a zařízení domu v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a domovního řádu,
  - 12.2. o 6 měsíců v případě porušení povinností ze strany nájemce méně závažným způsobem, přičemž za porušení povinností méně závažným způsobem se považuje neuhrazení jakékoliv pohledávky města nájemcem ve stanoveném termínu a za předpokladu, že pohledávka bude uhrazena do doby uplynutí sjednané doby nájmu.Podmínkou pro prodloužení nájmu bude trvalý pobyt nájemce a osob spolubydlících ve Studénce.
13. V případě porušení nájemní smlouvy sjednané na dobu určitou závažným či hrubým způsobem nebo v případě neuhrazení pohledávek města nájemcem do doby uplynutí sjednané doby nájmu, bude nájemní vztah ukončen. Výjimku tvoří případy, kdy po úhradě dluhu a na základě řádně zdůvodněné žádosti rozhodne RMS o uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou 6 měsíců. Za porušení nájemní smlouvy hrubým způsobem se považuje také neuhrazení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu po dobu delší než jeden měsíc. Za porušení nájemní smlouvy závažným způsobem se považuje také stížnost ostatních nájemců na porušování dobrých mravů v domě, užívání bytu v rozporu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, neužívání bytu bez vážného důvodu nebo jeho užívání jen občas.
14. V případě neúspěchu licitace bude opakovaně zveřejněna nabídka bytu a licitační jednání se bude opakovat.

## **Článek 5**

### **Mimořádné sjednání nájemní smlouvy**

1. Mimořádné sjednání nájemní smlouvy lze využít:
  - 1.1. v mimořádných případech zvláštního zřetele (např. na doporučení orgánu sociálně-právní ochrany dětí, seniorům, osobám zdravotně postiženým, osobám ohroženým sociálním vyloučením, osobám v tíživých životních situacích atd.), toto lze uplatnit pouze u žadatelů, kteří jsou občany města Studénky minimálně 3 roky před podáním žádosti,
  - 1.2. ve veřejném zájmu,
  - 1.3. u nepostradatelnosti pracovníka v určité profesi,
  - 1.4. při vyřešení následku živelných pohrom,
  - 1.5. u mimořádné havárie v bytě,
  - 1.6. při provádění generální opravy bytu,
  - 1.7. u služebního bytu v budově hasičské zbrojnice na ul. Družstevní čp. 284 ve Studénce, kdy je pronájem bytu konzultován s odborem vnitřních věcí, který předá odboru MHUM návrh konkrétního nájemce a navrhne doby nájmu.
2. O uzavření nájemní smlouvy rozhodne RMS na základě žádosti a po projednání v bytové komisi. RMS rozhodne o výši nájemného a době nájmu. U bodů 1.1.–1.3. prodloužování nájemní smlouvy bude v souladu s čl. 3 odst. 4 a 5 a při trvání důvodu pro uzavření nájemní smlouvy. Rozhodnutí RMS sděluje žadateli odbor MHUM.

## **Článek 6**

### **Zvyšování nájemného**

1. Základní nájemné za podlahovou plochu bytu bude každoročně navyšováno takto:
  - 1.1. o 1 % v případě, že míra inflace (průměrný meziroční přírůstek ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem) bude nižší než 1 %,
  - 1.2. o míru inflace (průměrný meziroční přírůstek ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem) v případě, že inflace bude vyšší než 1 %,
  - 1.3. v případě deflace nebude nájemné zvyšováno.

## **Článek 7**

### **Ostatní ujednání**

1. Dle § 2272 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, 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 Studénka stanovuje počet osob v domácnosti takto:

1+0	max. 1 osoba	2+1	max. 5 osob
1+1	max. 3 osoby	3+1	max. 6 osob
2. Tento počet osob je pro nájemce závazný a jeho překročení bez předchozího souhlasu pronajímatele bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce.
3. Úhrada jistoty:
  - 3.1. současně s nájemní smlouvou či dodatkem se sjednává smlouva o jistotě. Výše jistoty bude stanovena ve výši 3násobku nájemného zaokrouhleného na 100 Kč dolů. Pro výpočet jistoty se nezapočítává nájemné za vybavovací předměty.
  - 3.2. 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 pohledávek za nájem a služby spojené s užíváním bytu.
  - 3.3. jistota bude úročena úrokovou sazbou ve výši diskontní sazby stanovené Českou národní bankou, a to zprůměrovanou za období účinnosti nájmu. 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.
  - 3.4. pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši jistoty a připisovaných ročních úrocích.
4. Přejedání nájmu je prováděn v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Po skončení nájemní smlouvy, která na dědici přešla, musí o dalším prodloužení nájemní smlouvy rozhodnout RMS.
5. O výměně bytů musí rozhodnout RMS na základě žádosti a doporučení bytové komise s tím, že nájemci nesmí mít ke dni podání žádosti žádné neuhrazené závazky vůči městu a budou hradit nájemné za 1 m<sup>2</sup>/měsíc ve stejné výši jako u původního bytu. U vylicitovaných bytů může být směna řešena nejdříve po 12 měsících od sjednání původní nájemní smlouvy.
6. Prodlužování stávajících nájemních smluv uzavřených na dobu určitou k bytům na Budovatelské čp. 808–811 a v Nové Horce čp. 57 bude v souladu s čl. 3 odst. 4 a 5.

## **Článek 8**

### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

1. O uzavření nájemní smlouvy vždy rozhoduje RMS na návrh bytové komise. Působnost rozhodovat o uzavírání dodatků ke stávajícím nájemním smlouvám a zveřejňování záměrů k licitačnímu jednání je svěřena odboru MHÚM.
2. Těmito zásadami se zrušují zásady pronájmu bytů ve vlastnictví města Studénky schválené usnesením RMS č. 1056/50/25 ze dne 24.04.2025.
3. Tyto zásady vydala RMS dne 19.03.2026 usnesením č. 1464/65/26.
4. Tyto zásady nabývají platnosti a účinnosti dne 01.04.2026.

Ve Studénce dne 25.03.2026.

Libor Slavík  
starosta

**Ukazatele pro hodnocení žádosti o nájem bytu v domě s byty zvláštního určení**

Jméno, příjmení a datum narození žadatele: 1. ....

2. ....

		Body - žadatel č. 1	Body - žadatel č. 2
Trvalý pobyt na území města Studénky méně než pět let před podáním žádosti	10 bodů		
Trvalý pobyt na území města Studénky více než pět let před podáním žádosti	30 bodů		
Průkaz TP	10 bodů		
Průkaz ZTP	20 bodů		
Průkaz ZTP/P	30 bodů		
Příspěvek na péči I. st. závislosti	10 bodů		
Příspěvek na péči II. st. závislosti	20 bodů		
Příspěvek na péči III. st. závislosti	50 bodů		
Invalidita II. stupně	20 bodů		
Invalidita III. stupně	50 bodů		
Starobní důchod	30 bodů		
Za každé podlaží v domě bez výtahu	10 bodů		
Samostatné bydlení	20 bodů		
Topení tuhými palivy (jediný zdroj vytápění)	10 bodů		
Vrácení bytu města	20 bodů		
Za každý rok věku nad 65 let se žadateli přičítá 1 bod			
<b>Celkem bodů</b>			

*Pozn.: průkazy mimořádných výhod, doklad o přiznání příspěvku na péči, doklad o přiznání důchodu žadatel předloží při podání žádosti.*

V..... dne: .....

Podpis žadatele: .....

Bodové ohodnocení provedl referent .....

Podpis hodnotitele: .....

**Město Studénka**  
**nám. Republiky 762**  
**742 13 Studénka**  
**e-mail: podatelna@mesto-studenka.cz**

### Žádost k licitačnímu jednání na pronájem bytu

pořadí	adresa	číslo bytu	nabízená cena v Kč/m <sup>2</sup> /měsíc
1.			
2.			
3.			

#### Žadatel:

Jméno a příjmení .....

Datum narození .....

Adresa trvalého pobytu .....

Kontaktní adresa .....

Kontakt (tel./e-mail) .....

Zdroj příjmu  v pracovním poměru od .....

OSVČ – zahájení činnosti od .....

starobní/invalidní důchodce od .....

#### Spolužadatel:

Jméno a příjmení .....

Datum narození .....

Adresa trvalého pobytu .....

Zdroj příjmu  v pracovním poměru od .....

OSVČ – zahájení činnosti od .....

starobní/invalidní důchod od .....

sirotčí/vdovský důchod od .....

peněžitá pomoc v mateřství od .....

rodičovský příspěvek od .....

jiný příjem – uveďte jaký .....

.....

*Pozn.: doklad o výši příjmu za poslední 3 měsíce musí být přílohou žádosti a jeho nedoložení je důvodem pro vyřazení žádosti z licitačního jednání.*

**Předpokládaný počet osob, které budou byt obývat:**

Počet dospělých ..... Počet dětí do 18let věku .....

**Charakteristika stávajícího bydlení:**

nájemní byt       podnájem       ubytovna       u rodičů  
 jiné – uvěďte jaké .....

V .....

Dne .....

Podpis žadatele .....

Podpis spolužadatele .....

**Pozn: účast žadatele na licitačním jednání je povinná, v případě zastoupení musí mít zmocněnec plnou moc.**

---

**Žadatel/spolužadatel tímto výslovně:**

- souhlasí, aby MěÚ Studénka shromažďoval a zpracoval výše uvedené osobní údaje týkající se jeho osoby, a to v rozsahu a za podmínek uvedených v „Prohlášení k informaci o zpracování osobních údajů“, které jsou přílohou této žádosti,
- prohlašuje, že veškeré údaje v žádosti uvedené jsou pravdivé,
- souhlasí a je srozuměn s tím, že město Studénka není povinno uzavřít s žadatelem nájemní smlouvu a žadatel není oprávněn domáhat se uzavření nájemní smlouvy,
- prohlašuje je seznámen se Zásadami o pronajímání bytů ve vlastnictví města Studénky,
- prohlašuje, že byl seznámen se stavem bytu a k tomuto stavu odpovídá jeho nabídka výše nájemného.

V .....

Dne .....

Podpis žadatele .....

Podpis spolužadatele .....

**Město Studénka**  
**nám. Republiky 762**  
**742 13 Studénka**  
**e-mail: podatelna@mesto-studenka.cz**

## **Čestné prohlášení k žádosti k licitačnímu jednání na pronájem bytu**

**Žadatel:** .....

### **Čestně prohlašuji, že:**

- nemám ke dni podání žádosti žádné neuhrazené závazky vůči městu Studénka, což dokládám potvrzením o bezdlužnosti,
- nemám ke dni podání žádosti žádné neuhrazené závazky vůči městu/obci, kde mám trvalý pobyt (*platí pouze pro žadatele s trvalým pobytem mimo město Studénka*),
- nepobírám nepřetržitě po dobu delší než 6 měsíců
  - a) dávku státní sociální pomoci (tzv. superdávku) ve složce Živobytí (případně i ve složce Bydlení, je-li přiznána současně se složkou Živobytí), a zároveň
  - b) příspěvek na živobytí nebo doplatek na bydlení, pokud jsou mi v přechodném období nadále vypláceny.
- nejsem osobou, které byl vypovězen nájem na základě důvodů uvedených v § 2288 odst. (1) písmene a) a b) nebo dle §2291 odst. (1) a (2) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- nejsem osobou, která by neoprávněně užívala byt nebo jej dále pronajímala bez souhlasu pronajímatele,
- jsem schopen/a hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu, což dokládám potvrzením o příjmu,
- nejsem vlastníkem ani spoluvlastníkem objektu určeného k bydlení,
- veškeré mnou uvedené údaje jsou pravdivé a dávám tímto souhlas k jejich možnému prověření a jsem si vědom/a skutečnosti, že nepravdivost uvedených údajů může být důvodem k vyřazení mé žádosti z licitačního řízení.

V .....

Dne .....

Podpis žadatele .....

Podpis spolužadatele .....

**Město Studénka**  
**nám. Republiky 762**  
**742 13 Studénka**  
**e-mail: [podatelna@mesto-studenka.cz](mailto:podatelna@mesto-studenka.cz)**

### **Prohlášení k informaci o zpracovávání osobních údajů (k žádosti o pronájem bytu)**

Město Studénka, se sídlem nám. Republiky 762, 742 13 Studénka, IČO: 00298441, jakožto správce osobních údajů tímto ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (dále jen „nařízení“), informuje o zpracování osobních údajů uvedených žadatelem v žádosti o byt, a to následovně:

Kontaktní údaje správce osobních údajů a pověřence pro ochranu osobních údajů:

Správce osobních údajů, tj. tím, kdo určuje účel a prostředky jejich zpracování, jakož i provádí zpracování samotné je město Studénka, se sídlem nám. Republiky 762, 742 13 Studénka, IČO: 00298441 (odbor místního hospodářství a údržby majetku) – dále jen „správce“. Funkci pověřence pro ochranu osobních údajů vykonává Mgr. Vladimír Nesvadba, e-mailová adresa: [studenka@viavis.cz](mailto:studenka@viavis.cz).

1. Jaké osobní údaje budou v souvislosti se žádostí o pronájem bytu zpracovány?  
Zpracovány budou veškeré osobní údaje uvedené subjektem v žádosti o licitační jednání.
2. Jaký je právní základ a účel zpracování poskytnutých osobních údajů?  
Právním základem zpracování dotčených osobních údajů je právní titul plnění smlouvy. Konkrétním účelem zpracování poskytnutých osobních údajů je pak realizace výběrového řízení a zajištění náležitostí pro případné uzavření smlouvy o nájmu bytu a její plnění, případně jednání o její změně, dále také vymáhání občanskoprávních nároků ze smlouvy vyplývajících, případně další úkony v souvislosti s uzavřenou nájemní smlouvou. Poskytnutí osobních údajů pro uvedené účely je zcela dobrovolné, subjekt údajů není dle žádného právního předpisu povinen správci tyto poskytnout. Poskytnutí vymezených údajů je však nezbytné pro potřeby vyřízení žádostí o pronájem bytu, jakož i následné uzavření smlouvy. Bez uvedení těchto údajů není možno žádost o pronájem bytu projednat a rozhodnout o ní kompetentním orgánem správce.
4. Komu dalším budou poskytnuté osobní údaje zpřístupněny?  
V rámci projednání žádosti budou poskytnuté osobní údaje zpřístupněny oprávněným zaměstnancům správce a dále členům rady města, která je jakožto příslušný orgán správce oprávněna o pronájmu rozhodnout.
5. Po jakou dobu budou poskytnuté osobní údaje u správce uloženy?  
Osobní údaje budou uloženy:
  - po dobu nezbytně nutnou pro vyřízení žádosti a následně v souladu se spisovým a skartačním řádem správce, vydaným v souladu se zákonem č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě, ve znění pozdějších předpisů, po dobu 10 let, přičemž skartační doba začíná plynout dnem 1. 1. následujícího roku po uzavření dokumentu. Po uplynutí takto stanovené doby bude v souladu s citovaným zákonem provedeno skartační řízení,
  - v případě uzavření nájemní smlouvy pak dále po dobu trvání smluvního vztahu a případného vymáhání občanskoprávních nároků ze smlouvy vyplývajících a následně v souladu se spisovým a skartačním řádem správce, vydaným v souladu se zákonem č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě, ve znění pozdějších předpisů, po dobu 10 let, přičemž skartační doba začíná plynout dnem 1. 1. následujícího roku

po ukončení smluvního vztahu. Po uplynutí takto stanovené doby bude v souladu s citovaným zákonem provedeno skartační řízení.

6. Jaká jsou práva subjektu údajů v souvislosti se zpracováním poskytnutých osobních údajů? Subjekt údajů, tj. ten, jehož osobní údaje jsou zpracovávány, má právo v mezích obecně závazných právních předpisů požadovat na správci přístup ke svým osobním údajům, opravu nepřesných či doplnění neúplných osobních údajů, výmaz zpracovávaných osobních údajů, právo na přenositelnost poskytnutých osobních údajů, případně omezení jejich zpracování. Dále má subjekt údajů právo podat Úřadu pro ochranu osobních údajů stížnost proti správci, pokud se domnívá, že zpracováním jeho osobních údajů jsou porušeny obecně závazné právní předpisy ochrany osobních údajů upravující.

V .....

Dne .....

Jméno a příjmení žadatele .....

Podpis žadatele .....

Jméno a příjmení spolužadatele .....

Podpis spolužadatele .....

## Žádost o potvrzení bezdlužnosti

Žádám město Studénka o potvrzení bezdlužnosti, které bude přílohou k žádosti o:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. pronájem bytu )*                      | 5. pronájem pozemku )*    |
| 2. uzavření nájemní smlouvy k bytu )*    | 6. koupi nemovitosti )*   |
| 3. prodloužení nájemní smlouvy k bytu )* | 7. licitačnímu jednání )* |
| 4. pronájem nebytového prostoru )*       | 8. ....                   |

)\* označte řešenou žádost popř. doplňte bod 8.

Žadatel: .....  
(jméno, příjmení, datum a místo narození/název organizace, IČO)

.....  
(adresa trvalého pobytu/sídlo organizace)

Manžel/ka: .....  
(jméno, příjmení, datum a místo narození)

Děti (jméno, příjmení, datum a místo narození):

.....  
.....  
.....  
.....

Pozn.: u žádostí fyzických osob se žádost vztahuje i na nezletilé děti žijící s žadatelem ve společné domácnosti a manžela/manželku.

Ve Studénce dne: .....  
.....  
podpis žadatele

### Potvrzení o bezdlužnosti

(Potvrzení obdržíte v kanceláři odboru FaR č. 57 MěÚ Studénka)

Žadatel: \_\_\_\_\_, datum nar./IČO: \_\_\_\_\_,

ke dni \_\_\_\_\_ **MÁ/NEMÁ** )\* neuhrazené závazky vůči městu Studénka.

Toto potvrzení bylo vydáno na základě žádosti žadatele, vztahuje se na všechny osoby uvedené v žádosti ze dne \_\_\_\_\_ a slouží pouze pro potřeby města Studénky.

Ve Studénce dne: \_\_\_\_\_

) \*nehodící škrtněte

.....  
podpis referenta odboru FaR