

SMĚRNICE Č. 33/2023,

kterou se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem statutárního města Ostravy ve správě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky

Aktualizovaná verze
s účinností od 01.02.2026

OBSAH

Úvodní ustanovení	3
Způsob pronájmu bytu	3
Podání žádosti o pronájem bytu	3
Podnájem bytu	5
Souhlas s přijetím další osoby do bytu po sjednání nájemní smlouvy	5
Výše nájmu	6
Ukončení nájmu	8
Směny bytů	9
Pronájem prostor sloužících k podnikání	9
Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu	9
Opravy volných bytů na náklady žadatele	10
Následky úmrtí, sňatku, rozvodu a opuštění domácnosti nájemcem	10
Domovní řád	11
Závěrečné ustanovení	11
Příloha č. 1 – Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění nařízení vlády č. 493/2025 Sb.	12
Příloha č. 2 – Domovní řád	14

Článek 1 Úvodní ustanovení

1. Směrnice upravuje v souladu s ustanovením zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen OZ) v platném znění pravidla pro uzavírání nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
2. Domovní fond jsou domy s byty a prostory sloužícími podnikání, domy jenom s byty, domy jenom s prostory sloužícími podnikání.
3. Bytový fond jsou byty, jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny k účelu bydlení a nachází se v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví statutárního města Ostravy svěřených městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
4. Prostor sloužící podnikání je prostor nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen a nachází se v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví statutárního města Ostravy svěřených městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky.

Článek 2 Způsob pronájmu bytu

1. O uzavření nájemní smlouvy rozhoduje svým usnesením Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky (žadatel musí získat 3 a více hlasů). Rada městského obvodu v usnesení rozhodne o žadateli, který má právo do 15 dnů od zveřejnění usnesení uzavřít nájemní smlouvu. V případě neuzavření nájemní smlouvy s žadatelem, zařadí bytový odbor byt do nabídky volných bytů.
2. Nájemní smlouvy jsou uzavírány prostřednictvím bytového odboru městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
3. Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou. V odůvodněných případech může rada rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou.

Článek 3 Podání žádosti o zařazení do seznamu žadatelů a žádosti o pronájem bytu

1. Žádost o zařazení do seznamu žadatelů se podává u bytového odboru městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Formulář žádosti je dostupný na internetových stránkách městského obvodu nebo jej lze vyzvednout osobně na bytovém odboru. Vyplněný formulář včetně požadovaných příloh předkládá žadatel osobně, případně prostřednictvím pověřené osoby na základě plné moci s úředně ověřeným podpisem, a to přímo na bytový odbor. Při podání bude provedena kontrola úplnosti žádosti. Na základě těchto žádostí vede bytový odbor nezávazný seznam žadatelů o pronájem bytu. Podáním žádosti nevzniká žadateli právní nárok na přidělení bytu ani povinnost městského obvodu byt přidělit.
2. Žádost může podat fyzická osoba, která:
 - je starší 18 let a způsobilá k právním úkonům,
 - je cizím státním příslušníkem s povolením k trvalému pobytu a pracovním povolením na území ČR, případně s udělenou dočasnou ochranou,
 - a zároveň splňuje následující podmínky:
 - a) Nevlastní byt, obytný dům ani není členem bytového družstva. Tuto skutečnost doloží čestným prohlášením. V případě změny je žadatel povinen oznámit ji do 30 dnů.
 - b) Vlastní nemovitost nebo je členem bytového družstva, avšak ze závažných důvodů nemůže danou nemovitost reálně užívat. V tomto případě je povinen doložit a řádně odůvodnit, z jakých závažných důvodů tuto nemovitost (nebo družstevní byt) nemůže užívat. Uvedené důvody musí být věrohodně prokázány.
 - c) Nemá dluhy na nájemném, úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (dále jen „služby spojené s bydlením“), příslušenství z předchozích nájemních vztahů ani neuhrazené škody způsobené dřívějším vlastníkem bytu. Nebyla mu rovněž dána výpověď z nájmu bytu z důvodu porušení dobrých mravů v domě nebo jiného závažného porušení povinností.

Tyto skutečnosti doloží potvrzením vlastníka nebo správce domu, které není starší než 3 měsíce a které zároveň prokazuje řádné placení nájemného a služeb spojených s bydlením.

- d) Nemá žádné nesplněné finanční závazky vůči statutárnímu městu Ostrava ani vůči jednotlivým městským obvodům ke dni podání žádosti. Tuto skutečnost doloží čestným prohlášením. Podmínka se vztahuje i na členy jeho domácnosti, včetně okruhu společně posuzovaných osob ve smyslu § 4 zákona č. 110/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů.
 - e) Při podání žádosti doloží potvrzení Magistrátu města Ostravy o tom, že on ani členové jeho domácnosti (včetně osob společně posuzovaných dle písm. d) nemají vůči statutárnímu městu Ostrava nedoplatek na místním poplatku za komunální odpad.
 - f) Doloží výpis z Centrální evidence exekucí, který nesmí být starší než 30 dnů, a zároveň předloží čestné prohlášení, že vůči jeho osobě není vedeno insolvenční řízení
 - g) V případě, že žadající osoba je dosud v manželském svazku a žádá výhradně o samostatné bydlení, je povinna předložit dohodu manželů o trvalém odděleném bydlení podle § 743 odst. 3 občanského zákoníku, nebo předložit čestné prohlášení o opuštění rodinné domácnosti s úmyslem žít trvale jinde. Tato dohoda upravuje vzájemné vztahy manželů po dobu trvání manželství, kdy budou bydlet trvale odděleně. V případě, že se jedná o již ukončené manželství, je žadatel povinen doložit usnesení o rozvodu manželství s potvrzením o nabytí právní moci.
3. Výše uvedené podmínky se vztahují i na společně žadající osoby (manželé, registrovaní partneři, druh/družka, partner/partnerka, aj.), pokud není uvedeno jinak.
 4. Žadatel je povinen vyplnit žádost o zařazení do seznamu žadatelů pravdivě.
 5. Pokud žadatel na žádosti nadále trvá, je povinen ji každoročně písemně aktualizovat v období od 1. ledna do konce února příslušného kalendářního roku.
 6. Pro účast na prohlídce bytu je nutné, aby žadatel doložil aktualizovaná potvrzení dle odst. 2 písm. d) a e) tohoto článku, přičemž platnost těchto dokladů nesmí být starší než 40 dnů.
 7. Žádost o zařazení do seznamu žadatelů bude vyřazena:
 - a) Žadatel se dopustil protiprávního obsazení bytu, užívá byt bez právního důvodu, neplatí nájemné a služby spojené s bydlením nebo hrubě porušuje dobré mravy v domě.
 - b) Bytová potřeba žadatele byla od podání žádosti uspokojena – např. žadatel získal nájemní bydlení u jiného vlastníka, stal se vlastníkem bytu nebo domu, případně členem bytového družstva. U manželů se tato podmínka vztahuje na oba. Výjimku tvoří žadatelé, kterým závažné důvody neumožňují užívat stávající nemovitost, přičemž tyto okolnosti musí být věrohodně doloženy.
 - c) Zjistí-li se, že žadatel uvedl při podání, aktualizaci či změně žádosti nepravdivé nebo zavádějící údaje, které jej neoprávněně zvýhodnily.
 - d) Žadatel neoznámí do 30 dnů změnu ve svých poměrech, která má vliv na posouzení žádosti, a která by mohla vést ke zvýhodnění žadatele při rozhodování o uzavření nájemní smlouvy.
 - e) Žadatel v daném kalendářním roce neprovedl písemnou aktualizaci své žádosti, a to nejpozději do konce února příslušného kalendářního roku.
 - f) Žadatel písemně požádá o vyřazení ze seznamu žadatelů sám.
 8. Prohlídky volných bytů a vyjádření zájmu o jejich přidělení.

Žadatel, který je zařazen v nezávazném seznamu žadatelů po dobu alespoň tří měsíců, má možnost sledovat nabídku volných bytů zveřejněnou na internetových stránkách městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Na prohlídku konkrétního bytu se může přihlásit telefonicky nebo osobně na bytovém odboru. Pro každý volný byt budou organizovány dvě prohlídky – jedna v dopoledních a druhá v odpoledních hodinách. Z důvodu omezené kapacity je maximální počet účastníků stanoven na 10 žadatelů na jednu prohlídku. Podmínkou zařazení žádosti o pronájem do dalšího projednávání Radou městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky je osobní účast žadatele (nebo jeho zplnomocněného zástupce) na prohlídce bytu. Během prohlídky budou žadatelé seznámeni s podmínkami nájmu daného bytu. Svůj zájem o přidělení bytu mohou vyjádřit buď přímo na místě, nebo následující pracovní den po uskutečnění prohlídky. V případě zájmu žadatel podá žádost o pronájem bytu, jejíž formulář obdrží při prohlídce. Pokud zájem neprojeví, účast na prohlídce bude evidována bez dalšího řízení.

9. Vyřazení bytu z nabídky.
Byt bude vyřazen z nabídky volných bytů zveřejněné na internetových stránkách městského obvodu v okamžiku naplnění kapacity prohlídek, nebo nejpozději v den konání druhé prohlídky. Po vyřazení z nabídky se již nelze ucházet o přidělení tohoto bytu.
10. Výjimka pro stávající nájemce bytového fondu obvodu.
Osoba, která má zájem o prohlídku a přidělení bytu v rámci městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky, a která je současně nájemcem bytu svěřeného do správy tohoto městského obvodu, není povinna podávat žádost o zařazení do seznamu žadatelů. Takový žadatel předloží při přihlášení k prohlídce bytu, spolu se žádostí o účast na prohlídce, potvrzení Magistrátu města Ostravy, že on ani členové jeho domácnosti nemají vůči statutárnímu městu Ostrava nedoplatek na místním poplatku za komunální odpad. O pronájmu bytu lze rozhodnout pouze tehdy, pokud žadatel nemá neuhrazené závazky vůči městskému obvodu, a nebyl projednáván bytovým odborem z důvodu porušování domovního řádu či jiných právních předpisů.
11. Volné byty určené k pronájmu jsou zpravidla zveřejňovány na internetových stránkách městského obvodu. Rada městského obvodu si však vyhrazuje právo rozhodnout o přidělení bytu i bez zveřejnění nabídky, a to v odůvodněných případech, zejména z důvodu efektivního nakládání s bytovým fondem nebo řešení naléhavé bytové situace žadatele.

Článek 4 Podnájem bytu

1. Nájemce, který hodlá přenechat byt do podnájmu třetí osobě, je povinen požádat o předchozí písemný souhlas Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky prostřednictvím bytového odboru. Souhlas s podnájmem se uděluje výjimečně, a to pouze řádným nájemcům, kteří prokazatelně nemohou byt dočasně užívat, například z důvodu studijního nebo pracovního pobytu mimo své trvalé bydliště.
2. Žadatel doloží:
 - a) písemnou žádost s odůvodněním záměru přenechat byt do podnájmu,
 - b) návrh podnájemní smlouvy uzavírané mezi nájemcem bytu a osobou (osobami), které mají být do podnájmu přijaty
 - c) potvrzení o studiu, kopii pracovní smlouvy mimo místo bydliště nebo jiné relevantní potvrzení prokazující důvod žádosti o souhlas s podnájmem; v odůvodněných případech může žadatel doložit i lékařské potvrzení (v rozsahu nezbytném pro posouzení žádosti), které předkládá dobrovolně
3. O souhlasu s podnájmem bytu rozhoduje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Tento souhlas je udělován na dobu určitou, maximálně na 1 rok. Podnájem lze povolit pouze 1x na období jednoho roku. V odůvodněných případech může rada udělit souhlas s podnájmem na další období.
4. Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky může udělený souhlas s podnájmem kdykoliv odvolat, a to z důvodů hodných zvláštního zřetele (např. porušení povinností nájemce, rušení pořádku v domě apod.). Účinky odvolání nastávají posledním dnem následujícího kalendářního měsíce.
5. Podnájem části bytu upravuje ustanovení § 2274 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Článek 5 Souhlas s přijetím další osoby do bytu po sjednání nájemní smlouvy

1. Nájemce musí požádat o souhlas RMOB s přijetím další osoby do bytu (to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou § 22 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.).
2. Souhlas s přijetím další osoby do bytu uděluje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.

Článek 6 Výše nájmu

1. Výše základního měsíčního nájemného pro nájemce, kteří uzavřou Nájemní smlouvu od 01.02.2026 bude stanovena dle sazby uvedené v tabulce níže:

	Klasifikace bytu	Nezateplený dům		Zateplený dům	
		v základním technickém stavu Kč/m ² /měsíc	po rekonstrukci Kč/m ² /měsíc	v základním technickém stavu Kč/m ² /měsíc	po rekonstrukci Kč/m ² /měsíc
A	plastová okna, centrální dodávka tepla, kombinovaný plynový kotel	110	140	130	160
B	Varianta 1: plastová okna, plynové topidlo (gamata), elektrické topidlo, topidlo na tuhá paliva	100	130	120	150
	Varianta 2: dřevěná okna, centrální dodávka tepla, kombinovaný plynový kotel				

Vysvětlivky k rozdělení bytů na byty v základním technickém stavu, byty po rekonstrukci a byty po zateplení domu:

Bytem v základním technickém stavu, nabízeným se sazbou základního nájemného pro byty v základním technickém stavu, se rozumí byt, na jehož opravy a investice byly v období 3 let před rozhodnutím RMOB o uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem vynaloženy náklady v hodnotě do 2.000 Kč/m² (bez DPH), a to včetně úprav bytu před přidělením nájemci (vyjma nákladů na provedení revizí elektřiny a plynu v bytě). Byt bude nájemníkovi předán vždy ve stavu k nastěhování včetně platných revizí plynu a elektřiny.

Bytem po rekonstrukci, nabízeným se sazbou základního nájemného pro byty po rekonstrukci, se rozumí byt, na jehož opravy a investice byly v období 3 let před rozhodnutím RMOB o uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem vynaloženy náklady v hodnotě nad 2.000 Kč/m² (bez DPH), a to včetně úprav bytu před přidělením nájemci (vyjma nákladů na provedení revizí elektřiny a plynu v bytě). Byt bude nájemníkovi předán vždy ve stavu k nastěhování včetně platných revizí plynu a elektřiny.

Bytem po zateplení domu, nabízeným za sazbu základního nájemného určenou pro byty po zateplení, se rozumí byt nacházející se v domě, který byl zateplen od roku 2018.

V případě, kdy výše nájemného byla stanovena pro byt po rekonstrukci, bude na tento byt nahlíženo vždy jako na byt po rekonstrukci.

Stanovení nájemného při opuštění většího bytu z iniciativy nájemce:

V případě, že nájemce obecního bytu na základě vlastní žádosti projeví zájem opustit byt většího rozměru a bude mu nabídnuto odpovídající náhradní bydlení – tedy byt výrazně menších rozměrů – bude výše základního nájemného stanovena podle sazby platné pro původní byt navýšené o částku tvořící rozdíl mezi sazbou nájemného v bytě před rekonstrukcí a po ní. Pokud nájemce tento byt následně opustí a byla v něm provedena rekonstrukce, bude se po ukončení nájmu na tento byt nahlížet jako na byt po rekonstrukci; při dalším pronájmu mu tak bude odpovídat nájemné ve výši stanovené pro rekonstruované byty.

RMOB může v odůvodněných případech rozhodnout o jiné výši sazby za Kč/m²/měsíc.

Stanovení nájemného po provedené rekonstrukci z iniciativy nájemce na náklady MOb

V případě, kdy nájemce obecního bytu požádá písemně o provedení rekonstrukce v bytě - např. rekonstrukce koupelny z důvodu výměny vany za sprchovací kout – na náklady MOb, bude se každá tato žádost řešit individuálně. Pronajímatel posoudí, zdali je požadovaná rekonstrukce možná a opodstatněná s přihlédnutím k případným budoucím plánovaným opravám v obecním domě, bude o této skutečnosti žadatele informovat a seznámí ho s rozsahem rekonstrukce a předpokládanou cenou. Před zahájením soutěže na dodavatele prací bude od žadatele vybrán poplatek ve výši **3.000,- Kč**. Pokud žadatel uzavře dodatek k nájemní smlouvě o započítání realizace rekonstrukce, bude mu poplatek v plné výši vrácen. Základní nájemné bude navýšeno o 1/60 vysoutěžené ceny rekonstrukce. Jestliže žadatel uzavření dodatku odmítne, pak se vybraná částka žadateli vracet nebude. Před zahájením prací se s žadatelem uzavře Dodatek k Nájemní smlouvě, kde bude provedena úprava výše základního nájemného, která se vyčíslí dle dohodnuté ceny za rekonstrukci. Tato úprava je již trvalá a následně nebudou dotčena práva pronajímatele na zvýšení nájemného v souladu s ustanoveními zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Rada může upravit dobu rozhodnou pro výpočet navýšení základního nájemného.

2. Vybavení bytů

U nově pronajatých bytů po rekonstrukci bude za předměty vybavení náklad na jejich pořízení promítnut do výše nájemného a to tak, že sazba výše základního nájmu uvedená v tabulce tohoto článku, odst.1, bude navýšena o částku 17,- Kč/m².V případě, kdy předmět vybavení bude z důvodu opotřebení vyměněn, pak nový náklad již nebude u bytů v tomto režimu znova započítáván. Předměty vybavení se rozumí např. plynové kombinované sporáky, elektrické sporáky, vestavné trouby, vařidlové a indukční desky dvou plotýnkové i čtyř plotýnkové, digestoře, kuchyňské linky včetně granitových nebo nerezových dřezů, kotle pro etážové topení, plynový kotel kombi apod. U nájemních smluv uzavřených před účinnosti této směrnice budou tyto vyjmenované poplatné předměty vybavení zachovány, jejich specifikace bude i nadále uvedena v Evidenčním listě a náklady na jejich výměnu zaúčtovány. Konkrétní vybavení bytu bude uvedeno v předávacím protokolu.

3. Úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (služby spojené s bydlením)

- a) rozsah služeb, výše záloh na služby, rozúčtování nákladů, vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků se řídí Zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- b) plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (služby) jsou uvedeny v evidenčním listu, který je součástí nájemní smlouvy. V evidenčním listu je stanovena výše měsíčních záloh k jednotlivým službám spojeným s užíváním bytu,
- c) zúčtovacím obdobím je kalendářní rok, tzn. 01.01. – 31.12.,
- d) rozúčtování nákladů na topení a teplou vodu se řídí Vyhláškou č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům,
- e) náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod (studená voda) je rozúčtována v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na studenou vodu podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
- f) Provoz výtahu
Do ceny služby se zahrnují náklady na
 - spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),
 - mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
 - provádění drobných oprav po odborné prohlídce,
 - seřizovací práce,
 - vyprošťování osob z výtahu,

- údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu,
 - čištění šachty a šachetní prohlubně,
 - vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci,
 - obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
 - opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky, mikrofonů nebo jiných audiovizuálních zařízení,
 - nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
 - výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří,
 - oprava malých celků pohonných jednotek (pojistky, spínače apod.).
Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodičích lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu.
Náklady na provoz výtahu se rozúčtují v poměru počtu osob rozhodných pro rozúčtování, které užívají bytové jednotky od 2. nadzemní podlaží (1. patra). Nájemci bytových jednotek v přízemí se na rozúčtování nepodílejí,
- g) Osvětlení společných prostor v domě
Do ceny služby se zahrnují náklady na
- spotřebu elektrické energie ve společných prostorech, včetně nájemného za elektroměry,
 - údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek apod),
 - výměnu žárovek a zářivek,
 - opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
 - opravy a výměnu osvětlovacích těles,
 - dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení, apod.
- Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize elektroinstalací, výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových.
Osvětlení společných prostor v domě se rozúčtuje v poměru počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
- h) Úklid společných prostor v domě, tzn. fakturované náklady za úklid, popř. mzdové náklady uklízečky, náklady za spotřebovanou vodu a čisticí prostředky, se rozúčtují v poměru počtu bytových jednotek v domě,
- i) Provoz a čištění komínů
Do ceny služby se zahrnou náklady na čištění spalinových cest, opravy malých celků (např. omítek, dvířek pro čištění, ventilátoru u komínů s nuceným odtahem). Tzv. vyvločkování komínu, především z důvodu zajištění funkčnosti komínu se do nákladů za služby nezahrne, stejně tak jako revize spalinových cest a střední nebo velké opravy. Provoz a čištění komínů se rozúčtuje v poměru počtu využívaných vyústění do komínů,
- j) Odvoz komunálního odpadu
Cenu služby představuje cena, kterou zaplatí dodavateli této služby poskytovatel služby. Jedná se o běžný komunální odpad nebo o odvoz věcí odložených ve společných prostorech domu nebo na pozemku přiléhajícím k domu.

4. Slevy z nájmu

Vedoucí bytového odboru může z důvodu zhoršené možnosti užívání bytu bez rozhodnutí Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky poskytnout slevu **do 20 % (včetně)** po dobu odstraňování závady v bytě nebo domě. O vyšší slevě nájemného z důvodu zhoršené kvality užívání bytu nebo domu či v jiných odůvodněných případech rozhoduje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na základě písemné žádosti nájemce a doporučení bytového odboru, a to dočasně nebo trvale.

Článek 7 Ukončení nájmu

1. Uplynutí doby určité

Před uplynutím doby určité u nájmu bytu Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky projedná danou bytovou záležitost a vezme na vědomí ukončení nájmu bytu.

2. Výpovědi

Při výpovědi nájemní smlouvy ze strany nájemce Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky projedná výpověď a vezme ji na vědomí nebo nebere na vědomí výpověď.

O výpovědi ze strany pronajímatele rozhoduje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky a výpověď je nájemci podaná prostřednictvím právního odboru.

3. Dohodou

Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky převádí rozhodovací pravomoc Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na starostu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky v záležitostech Dohod o ukončení nájmu bytu (Dohoda o ukončení nájmu bytu se používá, pokud je platná nájemní smlouva a dále pokud nájemce vrací byt v době trvání tříměsíční výpovědní lhůty) a Ukončení nájmu/užívání bytu (ukončení nájmu/užívání bytu se používá po uplynutí platnosti nájemní smlouvy, kdy ještě nebylo zahájeno žádné soudní řízení a byl nájemce/uživatel vyzván k vrácení bytu a v případě, že soudní řízení již bylo zahájeno). Čtyřikrát ročně bude Radě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky předkládán seznam Dohod o ukončení nájmu bytu a Ukončení nájmu bytu.

Článek 8 Směny bytů

1. Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky může projednat žádost dvou a více nájemců bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy o vzájemnou směnu bytů.
2. Žadatelé musí splňovat podmínku bezdlužnosti na nájemném, úhradách za služby spojené s užíváním bytu a na případném příslušenství.
3. Po udělení souhlasu budou stávající nájemní smlouvy ukončeny dohodou a budou uzavřeny nové nájemní smlouvy v souladu s článkem 2 této směrnice, pokud Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky nerozhodne jinak.

Článek 9

Pronájem prostor sloužících podnikání

1. O uzavření nájemní smlouvy rozhoduje svým usnesením Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Rozhoduje na základě písemných žádostí včetně vizualizací prostoru doručených na podatelnu. Výši nájmu určuje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na základě polohy prostoru sloužícího podnikání, jeho technického stavu, činnosti, kterou tam má v úmyslu provozovat žadatel, investicím, ke kterým se zaváže žadatel a potřebám městského obvodu.
2. Nájemce je povinen předat prostor sloužící podnikání v řádném stavu tzn. s provedením řádného základního nátěru stěn, stropů a odstranění hřebíků, hmoždinek, osvětlení, poliček regálů apod. Všechny podlahové krytiny musí být v řádném stavu a vhodné k následnému užívání. Nájemce doloží doklad o poslední odborné prohlídce spotřebičů, které jsou ve vybavení bytu (zejména kotle pro etážové topení, plynové kotle combi, topidla, ohřívače vody).
3. Souhlas s podnájmem části pronajatých prostor sloužících podnikání uděluje na základě písemné žádosti Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Nájemce musí přesně identifikovat podnájemce a část prostoru (náčrt a velikost v m²).

Článek 10

Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu se budou řídit podle nařízení vlády 308/2015 Sb. viz příloha č. 2 této směrnice.

Článek 11 Opravy volných bytů na náklady žadatele

U volných bytů, jejichž oprava samotným budoucím nájemcem by byla účelnější než oprava zajištěná vlastníkem, může vedení obvodu rozhodnout o tom, že budou nabídnuty k opravám, na jeho náklady za níže uvedených podmínek.

Při prohlídce takového bytu, dohodnuté po zveřejnění na internetových stránkách městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky, žadatelé obdrží seznam požadovaných oprav s jejich celkovým vyčíslením, které bude určující pro stanovení doby a výše nájmu. Tyto opravy musí být bezezbytku a odborně provedeny. Pronajímatel je oprávněn v průběhu oprav kontrolovat jejich rozsah a kvalitu.

S vybraným žadatelem bude uzavřena smlouva „Nájemní smlouva a dohoda o opravě bytu na náklady nájemce a Nájemní smlouva k bytu“.

Doba k provedení opravy bytu se stanoví dle rozsahu vyčíslených oprav. Po tuto dobu nájemce neplatí nájem. Ke stanovení této doby se využije předpokládaný celkový náklad na opravy, kdy na každých 100 tisíc Kč připadne 1 měsíc. Maximální doba na realizaci oprav činí čtyři měsíce. Pevné datum začátku placení nájmu tak bude zakotveno v Nájemní smlouvě. V tomto období bude nájemce však hradit zálohové služby spojené s bydlením a to za 1 osobu.

Nájemce je oprávněn provést opravy ve vyšším než požadovaném standardu, případně ve větším rozsahu, ale související náklady neovlivní dobu stanovenou pro opravy, ani délku trvání upraveného nájemného.

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou s přihlédnutím k celkové výši oprav. Za každých 100 tisíc Kč investovaných do povinných oprav je jeden rok trvání nájmu. Po uplynutí této doby začne platit doba nájmu stanovená dle předcházející věty, s automatickou prolongací.

Výše nájmu bude stanovena dle této směrnice jako u bytu před opravami a do doby první prolongace nebude podléhat žádnému zvyšování.

Na opravený byt se bude vždy nahlížet jako na byt v základním technickém stavu.

Přijetí žádosti o přidělení bytu k opravám se řídí režimem dle čl. 3 ve všech bodech této směrnice. O přidělení bytu konkrétnímu žadateli rozhoduje Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.

Článek 12 Následky úmrtí, sňatku, rozvodu a opuštění domácnosti nájemcem

1. V případě úmrtí nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který žil ke dni úmrtí s nájemcem a nemá vlastní byt. V tomto případě bude novému nájemci vystaveno prohlášení pronajímatele a nájemce dle § 2279 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
2. V případě úmrtí manžela/manželky (společný nájem manželů) se stává nájemcem pozůstalý manžel/manželka. Na vyžádání nájemce je vystaveno prohlášení pronajímatele.
3. Nájem po uzavření sňatku bude řešen prohlášením pronajímatele a nájemce dle § 745 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
4. Trvalé opuštění domácnosti manželem/manželkou po vzájemné dohodě manželů dle § 745 odst. 2 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., bude řešen dodatkem k nájemní smlouvě, který stanoví nového výlučného nájemce (o dodatku k nájemní smlouvě rozhodne Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky).

5. V případě žádosti nájemce o vznik společného nájmu (s jednou nebo více osobami) podle § 2270 odst. 1 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., bude uzavřen dodatek k nájemní smlouvě – souhlas stran (o dodatku k nájemní smlouvě rozhodne Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky).
6. V případě rozvodu manželů (společný nájem manželů) je vystavena nová nájemní smlouva (o nájemní smlouvě rozhodne Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky) na základě vzájemné dohody rozvedených manželů (Dohoda o dalším užívání bytu po rozvodu), nebo na základě rozhodnutí soudu o dalším užívání bytu po rozvodu.
7. Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky zmocnila vedoucího bytového odboru k podpisu prohlášení – viz odstavce 1-3 tohoto článku. Čtyřikrát ročně bude Radě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky předkládán seznam podepsaných prohlášení.

Článek 13 Domovní řád

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, bytových jednotek a bytů zvláštního určení, prostor sloužících podnikání, společných prostor a zařízení ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených do správy městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a uživateli prostor a pronajímatelem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, nájemní smlouvou, tímto domovní řádem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Uživatelem bytu, bytové jednotky, prostoru sloužícího podnikání se rozumí nájemce bytu, prostoru sloužícího podnikání, nebo vlastník bytové jednotky, nájemce bytu, prostoru sloužícího podnikání vlastněného členem společenství vlastníků, podnájemce a osoby, které s těmito žijí ve společné domácnosti a dále pak host či návštěva.
3. Domovní řád bude vyvěšen ve společných prostorách všech bytových domů a bude předán nájemníkovi u podpisu nájemní smlouvy.

Článek 14 Závěrečné ustanovení

1. V odůvodněných případech, s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu, může Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky rozhodnout v souladu se svěřenými kompetencemi o výjimkách z této směrnice.
2. Pravidla pronájmů bytů zvláštního určení v domech s pečovatelskou službou ve správě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky, jsou řešeny směrnicí č. 2/2008 městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
3. Tato Směrnice nabývá **účinnosti dne 01.02.2026.**
4. O této Směrnici č. 33//2023 rozhodla Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 84. schůzi konané dne 26.01.2026 pod č. usnesení **0054/RMOB-MH/2226/84.**

Přílohy:

- 1) Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění nařízení vlády č. 493/2025 Sb.
- 2) Domovní řád

308/2015 Sb.
NAŘÍZENÍ VLÁDY
ze dne 26. října 2015

o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
ve znění nařízení vlády č. 493/2025 Sb.

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§ 1 Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2 Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g) a h), kontrola funkčnosti termostatických hlavic s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3 Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

§ 4 Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5 Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6 Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 150 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Náklady na dopravu se do nákladů na tyto opravy nezapočítávají a hradí je nájemce.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Domovní řád

v bytech statutárního města Ostrava ve správě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky

Čl. 1 Úvodní část

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, bytových jednotek a bytů zvláštního určení, prostor sloužících podnikání, společných prostor a zařízení ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených do správy městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky (dále jen „Pronajímatel“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a uživateli prostor a Pronajímatelem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem, nájemní smlouvou, tímto domovní řádem a dalšími obecně závaznými právními předpisy. Uživatelem bytu, bytové jednotky, prostoru sloužícího podnikání se rozumí nájemce bytu, prostoru sloužícího podnikání, nebo vlastník bytové jednotky, nájemce bytu, prostoru sloužícího podnikání vlastněného členem společenství vlastníků, podnájemce a osoby, které s těmito žijí ve společné domácnosti a dále pak host či návštěva (dále jen „Uživatel“).

Čl. 2 Práva a povinnosti uživatelů

1. Práva a povinnosti z užívání bytů, bytových jednotek a prostor sloužících podnikání upravuje občanský zákoník.
2. Statutární město Ostrava – městský obvod Mariánské Hory a Hulváky je povinen zajistit uživateli plný a nerušený výkon jeho práv spojený s užíváním jednotky.
3. Uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv.
4. Výkon práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nebo z osobního vlastnictví jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
5. Z důvodu hygienického a protiepidemického není dovoleno krmení koček, holubů a ostatního ptactva na balkonech, lodžích a oknech jednotek ani ve společných částech domu a okolí domu.
6. Uživatelé jsou povinni označit si zvonek a poštovní schránku jménem a příjmením, číslem bytu a poschodím, přidělený sklep číslem bytu a v případech sklepních prostor pro více domů i popisným číslem domu.

Čl. 3 Držení domácích zvířat

1. Uživatelé nesou plnou odpovědnost za jakákoliv zvířata, která jsou jimi držena. Jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě i v okolí domu.
2. Držitel domácích zvířat je povinen odstranit znečištění, příp. nahradit vzniklé škody způsobené držením domácích zvířat ve společných prostorách domu.

Čl. 4 Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
2. Uživatelé jsou povinni zejména:
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům tepla a vody, vstupům do zařízení CO, apod.,
 - zabezpečit nepoužití otevřeného ohně, a aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé i jinak nebezpečné,
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
 - nepoužívat hydranty, hadice, hasicí přístroje, případně jiná požární zařízení k jiným účelům, než jsou určeny,
 - neprovádět čištění obuvi, šatů a jiných předmětů (koberců, rohožek) ve společných prostorách,
 - ve společných prostorách domu dodržovat zákaz kouření.

Čl. 5 Vyvěšování, vykládání a ukládání věcí

1. Uživatel nesmí bez písemného souhlasu statutárního města Ostrava – městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty.
2. Květiny v oknech, na balkónech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a věci uživatelů jednotek v nižších podlažích.
3. Instalace venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je možná s předchozím písemným souhlasem statutárního města Ostrava – městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí, bezpečnost okolí, či ruší vzhled.
4. Svévolná instalace kabelového vedení (TV, internet, telefon apod.) na chodbách, nebo na domě není přípustná.
5. Ukládání obuvi, skříněk a jiných předmětů ve společných prostorách domu není přípustné.
6. V případě zjištění odložených věcí Uživatelů bytu ve společných prostorách, které k tomu nejsou určena a které po předchozím písemném upozornění uživatelé nevyklidí, má Pronajímatel právo provést vyklizení a likvidaci těchto věcí s tím, že vzniklé náklady budou rozúčtovány všem Uživatelům domu.
7. V žádných společných prostorách domu, v případě, že Pronajímatel nevyhradil zvláštní místnost odpovídající požárně-bezpečnostním předpisům, není dovoleno umísťovat motocykly, motokola, díly k motorovým vozidlům, pohonné hmoty, oleje a jiné hořlavé látky.

Čl. 6 Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Uživatelé a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a před domem pořádek a čistotu.
2. Úklid společných prostor domu provádí Uživatelé dle pořadníku a v rozsahu 1x týdně vytírání přízemí, výtahu, zametání/vytírání před vchodem, vytírání chodeb a schodišť ve všech patrech, čištění skel v přízemí a zrcadel ve výtahu, 1x měsíčně mytí zábradlí, zametání/vytírání za mřížemi na střechu, do sklepa, 4x za rok mytí dveří na spojovacích chodbách, schránek, výtahu, 2x za rok úklid sklepních prostor, 1x za rok mytí světel na chodbách a v zimním období odklizení sněhu u vstupu do domu.
3. Uživatelé nebo jiné zjištěné osoby jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě, které způsobili, jinak bude odstraněno na jejich náklady.
4. Úklid prostor, které nejsou společné, zajišťují jednotliví Uživatelé bytů.
5. Vyklepávat koberce, rohožky apod., je možno jen na místech k tomu určených.

Čl. 7 Otevírání a zavírání domu

1. Pokud jsou u domovních dveří umístěny zvonky do bytů všech Uživatelů, musí být vstupní domovní dveře z důvodu bezpečnosti a ochrany majetku vlastníka i uživatelů trvale uzavřeny.
2. Klíče od společných prostor a zařízení domu, včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou uloženy na bytovém odboru.

Čl. 8 Klid v domě

1. Uživatelé jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22:00 do 06:00 hodin jsou všichni uživatelé povinni dodržovat v domě, v bytech a v nebytových prostorách noční klid.
3. Práce, které svým charakterem ruší sousedy (hluk, prach apod.) lze provádět pouze v pracovní dny a soboty do 20:00 hodin mimo neděle, státní a ostatní svátky, jak nařizuje obecně závazná vyhláška statutárního města Ostravy č. 4/2012, o zabezpečení veřejného pořádku omezením hluku.

Čl. 9 Závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Kontrolu dodržování tohoto Domovní řádu provádějí zástupci Pronajímatele.
3. Pronajímatel zajistí trvalé vyvěšení Domovního řádu na vhodné místo tak, aby byl přístupný všem Uživatelům. Domovní řád je také zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.
4. Tímto Domovním řádem pozbývají platnosti veškeré dosavadní domovní řády.
5. Domovní řád byl schválen usnesením Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky č. 0831/RMOB-MH/1822/21 ze dne 19.09.2019 a nabyl účinnosti dnem 01.10.2019.