



MĚSTO BOHUMÍN

Rada města Bohumína
Masarykova 158
735 81 Bohumín

ZÁSADY MĚSTA BOHUMÍNA pro sjednávání nájemních smluv na obecní byty platné od 01.10.2025

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. V podmínkách města Bohumína se sjednávají nájemní smlouvy na obecní byty na základě:
 - licitací,
 - přechodů nájmu bytů,
 - směn bytů,
 - mimořádného sjednání nájemní smlouvy.
2. Zvláštní předpoklady platí pro sjednávání nájemních smluv v těchto domech:
 - a) V domech určených pro příjmově vymezené osoby v ul. Okružní 716 v Novém Bohumíně, Slezské 26 ve Starém Bohumíně a U Školky 65 v Bohumíně-Vrbici se sjednávají nájemní smlouvy dle odlišných samostatných „Zásad“ a Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.
 - b) V domě čp. 7 na náměstí Svobody ve Starém Bohumíně se sjednávají nájemní smlouvy na základě licitačního řízení, kde zájemce musí navíc splňovat podmínku, a to být osobou s omezenou schopností pohybu či orientace (tj. zejména osoba postižena pohybově, zrakově, sluchově, mentálně či osoba pokročilého věku).
 - c) V domech zvláštního určení v ul. Jateční 149 v Novém Bohumíně a Na Chalupách 121 v Bohumíně-Pudlově se sjednávají nájemní smlouvy na základě podání žádosti a následného doporučení Centra sociálních služeb Bohumín, dle zvláštních „Zásad“.

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 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 předpoklad pravidelných úhrad nájemného a služeb spojených s užíváním bytu. Prvního kola licitačního řízení se mohou zúčastnit občané Evropské unie a dlouhodobě pobývající rezidenti na území Evropské unie starší 18 let, kteří:
 - 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.

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

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 pobývajících rezidenti na území Evropské unie starší 18 let s trvalým a prokazatelným pobytem na celém území ČR.
7. **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 níže 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.
 - 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. V případě shodnosti nabídnutých částek se stávající licitace opakuje. Po skončení licitace následně zaměstnanec odboru správy domů pořídí protokol s podpisy členů komise.
8. Uvedení nepravdivých údajů v čestném prohlášení bude mít za následek vyloučení ze stávající licitace.
9. 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.
10. Na základě proběhlého licitačního řízení přiděluje byt Odbor správy domů MěÚ Bohumín.
11. **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,



MĚSTO BOHUMÍN

Rada města Bohumína
Masarykova 158
735 81 Bohumín

- e) pobírá-li či nepobírá zájemce komponenty superdávky, dříve zařazené mezi opakující se dávky hmotné nouze, a to nepřetržitě po dobu šesti měsíců předcházející datu licitačního řízení. Bude hodnoceno dle rozhodnutí Úřadu práce a 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,
 - 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 vyzvu odboru správy domů doložit.
12. Výše uvedené skutečnosti osvědčí zájemce svým podpisem na licitačním formuláři, součástí kterého je i čestné prohlášení, který vyplní při účasti u licitačního řízení.
13. Každý zájemce může vylicitovat pouze jeden byt. Netýká se stávajících nájemců, kteří mají platnou nájemní smlouvu.
14. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, a to po dobu pěti let trvání nájemního vztahu, poté při řádném plnění povinností může být nájemní smlouva prodloužena dodatkem na dobu neurčitou. Výjimku tvoří nájemci, kteří před licitací byli nájemci jiného městského bytu a měli nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. Tito budou mít v případě dodržování povinností nájemce nově sjednanou nájemní smlouvu na dobu neurčitou.
15. Podmínkou sjednání nájemní smlouvy je složení jistoty.

III. 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, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmdesáti 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 a výši nájemného Rada města po projednání v bytové komisi. Nájemné bude navrženo dle cenových pravidel města pro určení nájemného při sjednání nových nájemních smluv. Výjimkou jsou byty pro příjmově vymezené osoby, kde se nájemné řídí dle odlišných Zásad města.
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 a výši nájemného rozhodne Rada města po projednání v bytové komisi. Nájemné bude navrženo dle cenových pravidel města pro určení nájemného při sjednání nových nájemních smluv. Výjimkou jsou byty pro příjmově vymezené osoby, kde se nájemné řídí dle odlišných Zásad města.



MĚSTO BOHUMÍN

Rada města Bohumína
Masarykova 158
735 81 Bohumín

IV. ZRUŠENÍ SPOLEČNÉHO NÁJMU

1. Ke zrušení společného nájmu dochází úmrtím nebo rozvodem a následným trvalým opuštěním 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 na dobu neurčitou, jestliže tak bylo v původní nájemní smlouvě. Pokud byla původní nájemní smlouva sjednána na dobu určitou, tak dodatek nájemní smlouvy, bude sjednán opět na dobu určitou.

V. 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. O výši nájemného po směně bytu rozhodne Rada města na doporučení bytové komise. Nájemné bude navrženo dle cenových pravidel města pro určení nájemného při sjednání nových nájemních smluv. Výjimkou jsou byty pro příjmově vymezené osoby, kde se nájemné řídí dle odlišných Zásad města.
4. Nájemní smlouvy po směně bytu budou sjednávány na dobu určitou či neurčitou dle původních platných nájemních smluv. Na dobu určitou bude sjednaná nájemní smlouva v případech směny bytu, kdy nájemní smlouva na směněný byt je sjednávána s nájemcem, který doposud neužíval městský byt.

VI. 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 a výši nájemného rozhodne Rada města po projednání v bytové komisi. Nájemné bude navrženo dle cenových pravidel města pro určení nájemného při sjednání nových nájemních smluv. 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.

VII. 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.



MĚSTO BOHUMÍN

Rada města Bohumína
Masarykova 158
735 81 Bohumín

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 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 na dobu neurčitou 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.
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.

VIII. 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)	13.000 Kč
velké byty (1+2, 0+3, 1+3, 1+4, 1+5)	18.000 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 pohledávek za nájem a služby spojené s užíváním bytu.



MĚSTO BOHUMÍN

Rada města Bohumína
Masarykova 158
735 81 Bohumín

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.

IX. PODÁNÍ ŽÁDOSTÍ

1. Veškeré žádosti musí být podány písemně a je možné je podat osobně, elektronicky s ověřeným elektronickým podpisem, prostřednictvím datové schránky (u2kbful) 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.bohumin.cz nebo k vyzvednutí na odboru správy domů MěÚ Bohumín, Masarykova 225, 735 81 Nový Bohumín.

2. Žádosti o přidělení bytu v domech zvláštního určení (Jateční 149 a Na Chalupách 121) přijímá také Centrum sociálních služeb Bohumín.
3. O veškerých žádostech rozhodne Rada města po projednání v bytové komisi. Žadatel bude o rozhodnutí Rady města písemně vyrozuměn elektronicky do datové schránky či písemně na adresu uvedenou v žádosti.

X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. O znění těchto Zásad rozhodla Rada města usnesením č. 1061/71 ze dne 01.09.2025.
2. Tyto Zásady nabývají účinnosti dne 01.10.2025.
3. Znění Zásad vypracoval odbor správy domů, MěÚ Bohumín.