



**STATUTÁRNÍ MĚSTO  
KARVINÁ  
Rada města Karviné**

## **ZÁSADY**

### **pro uzavírání smluv o nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Karviné**

Rada města Karviné vydala dne 29. 11. 2023 tyto Zásady pro uzavírání smluv o nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Karviné (dále jen „Zásady“):

#### **Článek 1 Úvodní ustanovení**

- 1.1 Těmito Zásadami se stanoví pravidla pro uzavírání smluv o nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Karviné (dále jen „nájemní smlouva“). V souladu s ust. § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, rozhoduje o uzavírání nájemních smluv Rada města Karviné.
- 1.2 Na uzavření nájemní smlouvy nemá občan právní nárok. Uzavírání nájemních smluv je vázáno skutečnými možnostmi a potřebami statutárního města Karviné.
- 1.3 Obecním bytem se rozumí byt ve vlastnictví statutárního města Karviné.
- 1.4 Vlastníkem či pronajímatelem pro účely těchto Zásad se rozumí statutární město Karviná.
- 1.5 Správcem majetku se rozumí pro účely těchto Zásad Odbor majetkový Magistrátu města Karviné.
- 1.6 Cenovou mapou nájemného se rozumí seznam všech obytných domů ve vlastnictví statutárního města Karviné s uvedením výše nájemného za 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu.
- 1.7 Není-li v čl. 4 těchto Zásad stanoveno jinak, použijí se pro uzavírání nájemních smluv v domech přednostně určeným pro bydlení osob pokročilého věku (seniorů nad 60 let) nebo osob zdravotně postižených ostatní ustanovení těchto Zásad.

#### **Článek 2 Výběr žadatele pro uzavření smlouvy o nájmu bytu**

- 2.1 Pro účely nájmu bytu má statutární město Karviná k dispozici byty v obytných domech uvedených v Cenové mapě nájemného, která je přílohou a nedílnou součástí těchto Zásad (Příloha č. 1 k těmto Zásadám) a byty v domech č. p. 33 a č. p. 35 na Masarykově náměstí, jejichž některé specifické podmínky pronájmu upravuje čl. 5 těchto Zásad.
- 2.2 Uvolněné byty správce majetku zveřejní na úřední desce na dobu minimálně 15 dnů s těmito údaji:
  - a) adresa bytu – číslo popisné, číslo bytu, adresa domu
  - b) velikost bytu, výměra v m<sup>2</sup>
  - c) výše nájemného za 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu
  - d) termín prohlídky bytu
  - e) termín a místo odevzdání žádosti o uzavření nájemní smlouvy.
- 2.3 Podmínky k podání žádosti o uzavření nájemní smlouvy:

- 2.3.1 Žádost může podat fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let.
- 2.3.2 Pokud je žadatel vlastníkem, či nájemcem jiného bytu nebo rodinného či bytového domu, je povinen v žádosti o uzavření nájemní smlouvy uvést důvody, proč žádá o uzavření nájemní smlouvy k bytu dle těchto Zásad.
- 2.4 K žádosti o uzavření nájemní smlouvy je nutno doložit:
- a) potvrzení o bezdlužnosti ze současného bydliště žadatele a dalších osob, s nimiž by měla být uzavřena nájemní smlouva (vystaví stávající pronajímatel);
  - b) výpis z rejstříku trestu žadatele o uzavření nájemní smlouvy, s nímž má být uzavřena nájemní smlouva, výpis nesmí být starší než 1 měsíc;
  - c) doklad o schopnosti pravidelně hradit nájemné a zálohy na služby, a to písemnou formou (např. pracovní smlouva, potvrzení o příjmu vydané ČSSZ, ÚP apod., u OSVČ výpis z živnostenského nebo obchodního rejstříku, popř. poslední odevzdané daňové přiznání),
  - d) ověřený výpis z Centrální evidence exekucí, výpis nesmí být starší než 1 měsíc.
- 2.5 Žadatel je povinen zúčastnit se prohlídky bytu před podáním žádosti o uzavření nájemní smlouvy k bytu ve lhůtě uvedené v záměru zveřejněném na úřední desce. Osobní účast na prohlídce stvrdí v den konání prohlídek vlastnoručním podpisem na Protokolu z prohlídky bytu.
- 2.6 Žádost o uzavření nájemní smlouvy je nutno podat na tiskopise, který je k dispozici u správce majetku a v digitální podobě na [www.karvina.cz](http://www.karvina.cz), sekce Potřebuji vyřídit – Byty, nebytové prostory, pozemky. Vyplněný a podepsaný tiskopis odevzdá žadatel správci majetku, který ověří veškeré náležitosti žádosti.
- 2.7 Žádosti posuzuje komise ve složení člen majetkové komise, zástupce správce majetku a pověřený funkcionář města. Posuzování žádosti se účastní i zpracovatel agendy (tj. příslušný zaměstnanec správce majetku) bez možnosti hlasování, pouze za účelem provedení administrativních úkonů.
- 2.8 Komise provede vyhodnocení žádostí, vybere a doporučí žadatele k uzavření nájemní smlouvy, o čemž sepíše protokol s podpisy všech členů komise.

### **Článek 3 Uzavření smlouvy o nájmu bytu**

- 3.1 Smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou jednoho roku uzavírá správce majetku v souladu s rozhodnutím Rady města Karviné. Nájemce má možnost ve lhůtě 30 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu požádat o prodloužení nájemního vztahu. Prodloužení nájemního vztahu se provede formou dodatku k nájemní smlouvě vždy o jeden rok za předpokladu, že nájemce řádně plní všechny povinnosti nájemce vyplývající ze smlouvy o nájmu bytu a bytovou jednotku užívá v souladu s dobrými mravy. Rada města Karviné svěřuje zcela rozhodování o uzavření dodatku ke smlouvě o nájmu bytu Odboru majetkovému Magistrátu města Karviné.
- 3.2 V opodstatněných případech je možno smlouvu o nájmu bytu uzavřít i na kratší dobu.
- 3.3 U bytů dle čl. 4 se smlouvy o nájmu bytu uzavírají na dobu určitou jednoho roku. Smlouvy o nájmu uzavírá správce majetku v souladu s rozhodnutím Rady města Karviné. Nájemce má možnost ve lhůtě 30 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu požádat o prodloužení nájemního vztahu na dobu neurčitou. Prodloužení nájemního vztahu se provede formou dodatku k nájemní smlouvě za předpokladu, že nájemce řádně plní všechny povinnosti nájemce vyplývající ze smlouvy o nájmu bytu a bytovou jednotku užívá v souladu s dobrými mravy.

### **Článek 4**

## Zvláštní ustanovení

- 4.1 Přednostně pro bydlení osob pokročilého věku (seniorů nad 60 let) nebo osobám zdravotně postiženým, kteří splňují podmínky dle bodu 4.3. těchto Zásad slouží bytové domy č. p. 48 v Karviné-Fryštátě, č. p. 1796 v Karviné-Hranicích, č. p. 814 a č. p. 871 v Karviné-Ráji, č. p. 1300 a č. p. 1303 v Karviné-Novém Městě. V předmětných domech není pronajmatelem poskytována pečovatelská služba. Záměr pronajmout byty v těchto domech se nezveřejňuje na úřední desce.
- 4.2 Žádost o uzavření nájemní smlouvy k bytu dle čl. 4 Zásad se podává na tiskopise Odboru sociálního Magistrátu města Karviné (dále jen „Oso“), který je dostupný v tištěné podobě na Oso a v elektronické podobě na [www.karvina.cz](http://www.karvina.cz), sekce Potřebuji vyřídit - Sociální oblast. Nedílnou součástí žádosti je vyjádření lékaře o zdravotním stavu žadatele a dalších osob v žádosti uvedených.
- 4.3 Žádosti o byt dle čl. 4 eviduje Oso, který je kompetentní prošetřit sociální poměry žadatele a na základě zjištěných a doložených skutečností vyhodnotit zařazení jeho žádosti do evidence. Oso vyřazuje žádosti z evidence, pokud žadatel 2x bezdůvodně odmítl nabízený byt, v tomto případě může žadatel podat novou žádost až po uplynutí 6 měsíců ode dne jejího vyřazení.
- 4.4 Žadatel pro zařazení do evidence žádostí o uzavření nájemní smlouvy pro osoby pokročilého věku (seniorů nad 60 let) nebo osoby zdravotně postižené musí splnit podmínky stanovené v odst. 2.3 a 2.4 těchto Zásad.
- 4.5 V žádosti o uzavření nájemní smlouvy budou uvedeny spolubydlící osoby.
- 4.6 Žadatel má možnost během evidence žádosti u Oso požádat o přednostní umístění. Oso zhodnotí celkovou, pro žadatele nepříznivou sociální situaci a rozhodne o zařazení do evidence urgentních žádostí. V takovém případě Oso doporučí rozhodnout o umístění do bytu v bytovém domě v kterékoliv lokalitě uvedené v čl. 4.1 těchto Zásad. V případě, že žadatel odmítne nabízený byt, bude nadále posuzován bez přednostního umístění.
- 4.7 Žádosti dle čl. 4 těchto Zásad neposuzuje komise dle odst. 2.7 těchto Zásad, ale Oso, který při posuzování žádosti přihlíží zejména:
  - a) k bytovým poměrům žadatele,
  - b) k délce podání žádosti,
  - c) k počtu osob uvedených v žádosti, kdy pro 1 osobu - je určen byt 0+1, popř. 1+1 (byt 1+1 je pouze BD U Svobodáren č. p. 1300 a č. p. 1303, Karviná-Nové Město), pro 2 osoby a více osob - je určen byt 1+1, 2+0, popř. 2+1.
- 4.8 Oso vyhotoví Návrh na uzavření nájemní smlouvy k bytu, který následně postupuje správci majetku. Správce majetku předkládá materiál o uzavření nájemní smlouvy Radě města Karviné a následně zajistí uzavření nájemní smlouvy.
- 4.9 Pokud Oso do 60 dnů od oznámení správce majetku o možnosti přidělení bytu dle čl. 4 těchto Zásad písemně nepotvrdí správci majetku konkrétního zájemce o uzavření nájemní smlouvy, řídí se přidělení bytu ustanovením Čl. 2 těchto Zásad.

## Článek 5

### Zvláštní ustanovení pro nájem bytů v domě č. p. 33 a č. p. 35 na Masarykově náměstí

- 5.1 Bytové domy č. p. 33 a č. p. 35 na Masarykově náměstí prošly celkovou rekonstrukcí, nacházejí se v městské památkové zóně, kdy ve vybavení bytů jsou zachovány historické konstrukční prvky a k jejichž výměně či úpravě může dojít pouze za souhlasu orgánu státní památkové péče a vlastníka. Cena nájmu u těchto bytů se stanovuje formou licitace.
- 5.2 Uvolněné byty správce majetku zveřejní na úřední desce na dobu minimálně 15 dnů s těmito údaji:
  - a) adresa bytu – číslo bytu, číslo popisné, adresa domu
  - b) velikost bytu, výměra v m<sup>2</sup>
  - c) termín prohlídky bytu

- d) výše kauce, termín pro bankovní převod, číslo depozitního bankovního účtu a variabilní symbol pro platbu
- e) vyvolávací cena
- f) termín pro podání žádostí
- g) termín a místo konání licitace.

5.3 Licitace se mohou zúčastnit žadatelé, kteří splňují tyto podmínky:

- 5.3.1 Ve lhůtě uvedené v záměru zveřejněném na úřední desce podat žádost o uzavření nájemní smlouvy, která je dostupná u správce majetku a také na [www. Karvina.cz](http://www.Karvina.cz) sekce Potřebuji vyřídit – Byty, nebytové prostory, pozemky a splnit podmínky dle odst. 2.3, 2.4 a 2.5 těchto Zásad.
- 5.3.2 Ve lhůtě uvedené v záměru zveřejněném na úřední desce složit vratnou kauci v požadované výši bezhotovostním převodem na depozitní bankovní účet města, účet č. 5405162/0800 a jako variabilní symbol uvést rodné číslo žadatele. Kauce je stanovena pro všechny účastníky ve stejné výši. Výše kauce je stanovena na 20.000,- Kč pro jeden termín a na jednoho žadatele (účastníka licitace). Za datum úhrady je považováno datum připsání platby na bankovní účet města. Žadatel má právo podat žádost o uzavření nájemní smlouvy k více bytům. Žadatel, který uspěl v licitaci jednoho bytu, bude z další účasti na licitaci vyloučen. Úspěšnému žadateli (vítězi licitace) bude kauce vrácena do 7. pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o nájmu bytu. Nedojde-li ke sjednání Smlouvy o nájmu bytu z důvodů na straně žadatele, propadá kauce v plné výši statutárnímu městu Karviná jako pokuta a žadatel tak ztrácí nárok na její vrácení. V případě, že Rada města Karviné rozhodne neuzavřít Smlouvu o nájmu bytu s vítězem licitace, bude na tuto osobu pohlíženo jako na neúspěšného žadatele. Neúspěšnému žadateli při licitaci bude kauce vrácena do 7. pracovních dnů ode dne konání licitace (v případě vítěze licitace, se kterým Rada města Karviné rozhodla neuzavřít Smlouvu o nájmu bytu, bude kauce vrácena do 7. pracovních dnů ode dne rozhodnutí městské rady). Kauce neslouží jako jistina na nájemné, žadatelům bude vrácena ve stejné výši, v jaké byla složena, tj. nebude úročena, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet žadatele, ze kterého platbu statutární město Karviná obdrželo.
- 5.4 O výběru nájemce bude z řad platně přihlášených žadatelů rozhodnuto v tzv. licitaci. Žadatelé jsou povinni dostavit se k licitaci v místě a termínu zveřejněném v záměru na úřední desce. Pronajímatel stanovuje vyvolávací nabídkovou cenu nájmu ve výši 100,- Kč/ m<sup>2</sup>/měsíc pronajímaného bytu.
- 5.5 V případě, že se ve lhůtě uvedené v záměru platně přihlásí na jeden byt jeden žadatel, bude Radě města Karviné předložen návrh na uzavření nájemní smlouvy k bytu tomuto žadateli za nájemné ve výši vyvolávací nabídkové ceny nájmu, tj. 100,- Kč/ m<sup>2</sup>/měsíc.
- 5.6 Termín licitace určuje vedoucí Odboru majetkového Magistrátu města Karviné.
- 5.7 O konání licitace písemně vyrozumí všechny platně přihlášené žadatele Odbor majetkový Magistrátu města Karviné.
- 5.8 Licitovat mohou všichni žadatelé, kteří se k záměru pronájmu bytu platně přihlásili (zúčastnili se prohlídky, podali žádost vč. všech povinných příloh dle odst. 2.4 a složili kauci), a kteří se k licitaci dostaví.
- 5.9 Licitaci řídí licitátor, kterým je vedoucí Odboru majetkového Magistrátu města Karviné, nebo jím pověřená osoba. Licitace se účastní zapisovatel, který o průběhu licitace pořídí zápis.
- 5.10 Licitaci je možno zahájit jen v případě, že se k licitaci dostaví alespoň jeden žadatel, a to v termínu nejpozději do 15 minut od jejího zahájení. Licitátor oznámí zahájení licitace a vyzve účastníky (žadatele) k podávání nabídek.
- 5.11 V průběhu licitace může každý z žadatelů zvyšovat nabízené nájemné. Snížení již navrženého nájemného není přípustné. Jednotlivé návrhy jsou předkládány veřejně, žadatelé se o slovo hlásí zvednutím ruky. Není-li po třetí výzvě licitátora předložena žádná další nabídka, licitátor licitaci

ukončí a oznámí žadatelům termín zasedání Rady města Karviné, která bude výsledky licitace projednávat.

- 5.12 Protokol o provedené liciaci podepisují zástupce správce majetku, licitátor a vítěz licitace.
- 5.13 Pokud žadatel předčasně opustí liciaci nebo odmítne podepsat zápis o liciaci, platí nevyvratitelná právní domněnka, že odstupuje od své žádosti pronajmout si byt, o jehož nájemném se liciuje. V takovém případě bude na žadatele pohlíženo jako na neúspěšného žadatele.
- 5.14 Rada města Karviné rozhoduje o uzavření Smlouvy o nájmu bytu s žadatelem. Radě města Karviné bude předložen návrh na uzavření nájemní smlouvy k bytu s tím žadatelem, který nabídl nejvyšší nájemné za 1 m<sup>2</sup>/měsíc pronajímaného bytu.
- 5.15 Každý účastník licitace je svým návrhem vázán do doby rozhodnutí Rady města Karviné.
- 5.16 Rozhodnutí Rady města Karviné je vítězům licitace písemně sděleno ve lhůtě nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne konání jejího jednání. Vítěz licitace, se kterým Rada města Karviné rozhodla uzavřít Smlouvu o nájmu bytu, bude pronajímatelem vyzván k podpisu Smlouvy o nájmu bytu, a to na dobu určitou, s dobou trvání na 1 rok a s možností následného prodloužení doby nájmu, a to formou dodatku ke Smlouvě o nájmu bytu.
- 5.17 V ostatním se bude postup řídit ustanoveními těchto Zásad.

## **Článek 6** **Závěrečná ustanovení**

- 6.1 Výjimky z těchto Zásad lze učinit jen rozhodnutím Rady města Karviné.
- 6.2 Tyto Zásady byly schváleny Radou města Karviné usnesením č. 967 ze dne 29. 11. 2023 a nabývají účinnosti dne 01. 12. 2023.

Ing. Jan Wolf v. r.  
primátor

Ing. Lukáš Raszyk v. r.  
náměstek primátora

**Příloha č. 1**  
**Cenová mapa nájemného**

| Výše nájemného               |                                |                    |                                 |
|------------------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| č. p.                        | ulice                          | část města         | nájem v Kč/m <sup>2</sup> /měs. |
| <b>1. Karviná-Nové Město</b> |                                |                    |                                 |
| 1207                         | tř. Družby                     | Karviná-Nové Město | 57,00                           |
| 1208                         | tř. Družby                     | Karviná-Nové Město | 57,00                           |
| 1209                         | tř. Družby                     | Karviná-Nové Město | 57,00                           |
| 1210                         | tř. Družby                     | Karviná-Nové Město | 57,00                           |
| 1352                         | tř. Osvobození                 | Karviná-Nové Město | 57,00                           |
| 1353                         | tř. Osvobození                 | Karviná-Nové Město | 57,00                           |
| 1354                         | tř. Osvobození                 | Karviná-Nové Město | 57,00                           |
| 1355                         | tř. Osvobození                 | Karviná-Nové Město | 57,00                           |
| 1356                         | tř. Osvobození                 | Karviná-Nové Město | 57,00                           |
| 1416                         | nám. Budovatelů                | Karviná-Nové Město | 69,00                           |
| 1417                         | nám. Budovatelů                | Karviná-Nové Město | 69,00                           |
| 1418                         | nám. Budovatelů                | Karviná-Nové Město | 69,00                           |
| 1419                         | nám. Budovatelů                | Karviná-Nové Město | 69,00                           |
| 1420                         | nám. Budovatelů                | Karviná-Nové Město | 69,00                           |
| 1421                         | nám. Budovatelů                | Karviná-Nové Město | 69,00                           |
| 1627                         | Závodní - jednotky města v SVJ | Karviná-Nové Město | 74,00                           |
| 1628                         | Závodní - jednotky města v SVJ | Karviná-Nové Město | 74,00                           |

| <b>2. Karviná-Mizerov - jednotky města ve společenství vlastníků (SVJ)</b> |             |                 |                                 |
|--|-------------|-----------------|---------------------------------|
| č. p.  | ulice       | část města      | nájem v Kč/m <sup>2</sup> /měs. |
| 2168   | Kpt. Jaroše | Karviná-Mizerov | 74,00                           |
| 2172   | Kpt. Jaroše | Karviná-Mizerov | 74,00                           |
| 2173   | Kpt. Jaroše | Karviná-Mizerov | 74,00                           |
| 2174   | Kpt. Jaroše | Karviná-Mizerov | 74,00                           |
| 2175   | Kpt. Jaroše | Karviná-Mizerov | 74,00                           |
| 2180   | Čajkovského | Karviná-Mizerov | 74,00                           |
| 2181   | Čajkovského | Karviná-Mizerov | 74,00                           |
| 2183   | Čajkovského | Karviná-Mizerov | 74,00                           |

| 3. Jednotky města ve společenství vlastníků, vyjma bytů v půdních vestavbách a nástavbách |             |                    |                                 |
|---|-------------|--------------------|---------------------------------|
| č. p.   | ulice       | část města         | nájem v Kč/m <sup>2</sup> /měs. |
| 2176  | Čajkovského | Karviná-Mizerov    | 74,00                           |
| 2177  | Čajkovského | Karviná-Mizerov    | 74,00                           |
| 1626  | Závodní     | Karviná-Nové Město | 74,00                           |
| 1630  | Závodní     | Karviná-Nové Město | 74,00                           |

| 4. Regenerované domy |         |                 |                                 |
|----------------------|---------|-----------------|---------------------------------|
| č. p.                | ulice   | část města      | nájem v Kč/m <sup>2</sup> /měs. |
| 542                  | Božkova | Karviná-Ráj     | 86,00                           |
| 2802                 | Žižkova | Karviná-Hranice | 86,00                           |

| 5. Bytové domy přednostně určené pro osoby-pokročilého věku (seniorů nad 60 let) nebo osob zdravotně postižených |              |                    |                                 |                                |                                |
|--|--------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|  |              |                    | Byty v původním stavu           | Byty po částečné rekonstrukci* | Byty po celkové rekonstrukci** |
| č. p.  | ulice        | část města         | nájem v Kč/m <sup>2</sup> /měs. |                                |                                |
| 48   | Markova      | Karviná-Fryštát    | 50,02                           | 60,00                          | 70,00                          |
| 814  | Borovského   | Karviná-Ráj        | 50,02                           | 60,00                          | 70,00                          |
| 871  | U Lesa       | Karviná-Ráj        | 50,02                           | 60,00                          | 70,00                          |
| 1300   | U Svobodáren | Karviná-Nové Město | 50,02                           | 60,00                          | 70,00                          |
| 1303   | U Svobodáren | Karviná-Nové Město | 50,02                           | 60,00                          | 70,00                          |
| 1796   | Leonovova    | Karviná-Hranice    | 50,02                           | 60,00                          | 70,00                          |

\* Částečnou rekonstrukcí se rozumí opravy, na které pronajímatel vynaložil náklady nižší než 200.000,00 Kč bez DPH.

\*\* Celkovou rekonstrukcí se rozumí opravy, na které pronajímatel vynaložil náklady vyšší než 200.001,00 Kč bez DPH.

| 6. Byty ve školských zařízeních |                            |                 |                                 |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------------|
| č. p.                           | ulice                      | část města      | nájem v Kč/m <sup>2</sup> /měs. |
| 2217                            | Majakovského (ZUŠ)         | Karviná-Mizerov | 74,00                           |
| 1795                            | Leonovova (Obch. Akademie) | Karviná-Hranice | 74,00                           |