

Teplo Hlučín, spol. s r.o., IČ: 25362747, se sídlem Čs. armády 1263/32, 748 01 Hlučín

**Zásady pro postup při pronájmu bytů 1/2026,
pořízených s finanční podporovou (dotací či zvýhodněným úvěrem) v rámci
programu Dostupné nájemní bydlení od Státního fondu podpory investic**

Čl. I.

Předmět zásad

1. Tyto zásady stanoví postup společnosti Teplo Hlučín, spol. s r.o. (dále též jen, společnost“) při přidělování bytů a uzavírání nájemních smluv k bytům, které jsou v majetku společnosti, a jež byly pořízeny s finanční podporovou (dotací či zvýhodněným úvěrem) v rámci programu Dostupné nájemní bydlení od Státního fondu podpory investic (dále též, program Dostupné nájemní bydlení“).
2. Jednatel, v součinnosti s dotčenými zaměstnanci společnosti, zajistí, aby byl každý uvolněný byt, způsobilý k řádnému užívání a bydlení, neprodleně pronajat.

Čl. II

Postup při uzavírání nájemních smluv k uvolněným bytům

1. V případě, že se uvolní byt, jenž byl pořízen do majetku společnosti s finanční podporovou (dotací či zvýhodněným úvěrem) v rámci programu Dostupné nájemní bydlení od Státního fondu podpory investic, pak bude postupováno takto:

1.1. Společnost Teplo Hlučín, spol. s r. o. neprodleně po uvolnění bytu schopného dalšího užívání zveřejnění vhodným způsobem (webové stránky společnosti, webové stránky města, Hlučínský zpravodaj a další) informace o možnosti podání žádostí o uzavření nájemní smlouvy. Na základě společností Teplo Hlučín, spol. s r.o. zveřejněné informace o možnosti pronájmu bytu s nájemným ve výši tzv. nákladového nájemného (dle vymezení a podmínek v programu Dostupného nájemního bydlení) podávají zájemci žádosti o pronájem tohoto bytu. Po posouzení podaných žádostí společnost Teplo Hlučín, spol. s r.o. nabídne uzavření nájemní smlouvy vybranému zájemci. Pro uzavření nájemní smlouvy s konkrétním vybraným zájemcem je rozhodující, kromě splnění podmínek programu Dostupného nájemního bydlení u žadatele, pořadí zájemců stanovené dle okamžiku obdržení konkrétní nabídky; pořadí zájemce se řídí dnem, v rámci dne hodinou a minutou, kdy společnost Teplo Hlučín, spol. s r.o. obdržela žádost zájemce o pronájem bytu. (V případě, že společnost obdrží prostřednictvím držitele poštovní licence více žádostí v jeden okamžik, budou při výběru žadatele posuzovány jednotlivé situace jednotlivých žadatelů s přihlédnutím k občanství města Hlučín, rodinným a finančním poměrům žadatelů a dalším okolnostem).

Seznam zájemců o pronájem bytu s uvedením pořadí a předloženými podklady společnost Teplo Hlučín, spol. s r.o. předloží Radě Města Hlučín s doporučením, následně Rada odsouhlasí nebo vybere jiného uchazeče. Pokud zájemce, jemuž bylo společností Teplo Hlučín, spol. s r.o. nabídnuto uzavření nájemní smlouvy, odmítne její uzavření nebo nesplňuje podmínky pro její

uzavření, společnost Teplo Hlučín, spol. s r.o. nabídne uzavření nájemní smlouvy dalšímu ze zájemců vybranému na základě posouzení podaných žádostí.

1.2. Nájemní smlouvu je možné uzavřít pouze s fyzickou osobou, která

1.2.1 není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovité věci určené k bydlení nebo podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt, přičemž tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti této fyzické osoby, a zároveň je:

- i) členem domácnosti, jejíž průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 8. příjmovém decilu všech domácností, dle výsledků šetření Příjmy a životní podmínky domácností, které každoročně publikuje Český statistický úřad;
- ii) členem domácnosti, jejíž členové nedosáhli jednotlivě věku 36 let, a zároveň průměrný čistý příjem domácnosti nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 9. příjmovém decilu všech domácností, nebo

1.2.2 není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovité věci určené k bydlení nebo podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt, na území kraje, ve kterém vznikne byt/byty z prostředků poskytnutých dle této Smlouvy a smlouvy o poskytnutí úvěru na stejný účel dle čl. II odst. 2 této Smlouvy, přičemž tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti této fyzické osoby, a zároveň je zaměstnancem nebo vykonává činnost v oborech zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, integrovaného záchranného systému, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy, nebo

1.2.3 je obětí domácího násilí a současně není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovité věci určené k bydlení nebo podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt, s výjimkou spoluvlastnictví v případech, kdy je druhý spoluvlastník pachatelem domácího násilí.

1.2.4. Způsob ověření plnění podmínky uvedené v odstavci 1.2.1 písm. i)

Potenciální nájemce (fyzická osoba, která má zájem o uzavření nájemní smlouvy) musí příslušnými podklady prokázat čisté příjmy domácnosti, které nesmí přesahovat 8. příjmový decil. Na základě požadavku společnosti Teplo Hlučín, spol. s r.o. musí nájemce (potenciální nájemce) vyplnit příjmový dotazník.

1.2.5. Způsob ověření plnění podmínky uvedené v odstavci 1.2.1 písm. ii)

Způsob ověření plnění této podmínky:

Potenciální nájemce (fyzická osoba, která má zájem o uzavření nájemní smlouvy) musí příslušnými podklady prokázat čisté příjmy domácnosti, které nesmí přesáhnout 9. příjmový decil, a věk všech členů domácnosti.

Na základě požadavku společnosti Teplo Hlučín, spol. s r.o. musí potenciální nájemce vyplnit příjmový dotazník.

Věk jednotlivých členů domácnosti se posuzuje k datu uzavření nájemní smlouvy. Nájemní smlouvu nebude možné prodloužit (nově uzavřít), jestliže by k datu prodloužení nájemní smlouvy (uzavření nové nájemní smlouvy) byla překročena věková hranice, byť jen u jednoho ze členů domácnosti.

1.2.5. Způsob ověření plnění podmínky uvedené v odstavci 1.2.2)

Potenciální nájemce (fyzická osoba, která má zájem o uzavření nájemní smlouvy) musí příslušnými podklady prokázat, že není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovité věci určené k bydlení nebo podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt, na území

Moravskoslezského kraje, a dále, že je zaměstnancem nebo vykonává činnost v jednom z oborů zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, integrovaného záchranného systému, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy, s tím, že uvedená činnost musí být vykonávána v rozsahu nejméně 20 hodin týdně.

1.3. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou v délce alespoň 1 roku, nejvýše však 2 let. V případě plnění povinností nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy a obecně závazných právních předpisů bude, resp. může být nájem prodloužen, popř. bude s nájemcem uzavřena nová nájemní smlouva, a to i opakovaně. Při prodloužení nájmu bude doba nájmu prodloužena o dva roky (o dva roky v případě každého jednotlivého prodloužení nájmu), v případě uzavření nové nájemní smlouvy s tímž nájemcem bude nová nájemní smlouva uzavřena na dobu dvou let (každá další nájemní smlouva bude uzavřena vždy na dobu dvou let). O prodloužení nájmu (dodatkem nájemní smlouvy) a uzavření nové nájemní smlouvy s tímž nájemcem rozhodne zpravidla jednatel společnosti.

Před prodloužením nájmu nebo uzavřením nové nájemní smlouvy s tímž nájemcem je nájemce povinen pronajímateli opětovně předložit příslušné doklady, jimiž prokáže, že aktuálně splňuje všechny výše uvedené podmínky pro uzavření nájemní smlouvy, a to do 30 dnů od doručení výzvy pronajímatele.

Zájemce o uzavření nájemní smlouvy je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 30 dnů od obdržení výzvy společnosti Teplo Hlučín, spol. s r.o. k jejímu uzavření. V případě prodloužení nájmu je nájemce povinen v téže lhůtě učinit příslušné úkony, na jejichž základě dojde k prodloužení nájmu. Pokud tak zájemce či nájemce neučiní, společnost Teplo Hlučín, spol. s r.o. je oprávněna uzavřít nájemní smlouvu s jiným zájemcem.

1.4. Nájemné je společnost oprávněna zvyšovat o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněnou Českým statistickým úřadem, a to i v součtu za více let, nejvýše však o 4 % za 1 rok.

1.5. Peněžitá jistota dle § 2254 občanského zákoníku bud činit dvojnásobek měsíčního nájmu bez služeb a bude ze strany nájemce uhrazena při podpisu nájemní smlouvy.

2. V případě, že nikdo neprojeví o uvolněný byt zájem při požadovaném nájemném ve výši tzv. nákladového nájemného, pak bude postupováno takto:

2.1. Na základě zveřejnění informace o možnosti pronájmu bytu společností Teplo Hlučín, spol. s r.o. podávají zájemci žádosti o pronájem tohoto bytu. Ve zveřejněné informaci (nabídce pronájmu) bude uvedena adresa a velikost bytu a podmínky nabídky minimálního nájemného za 1 m², kterou stanoví jednatel společnosti. Zároveň bude zveřejněna informace o max. možné výši nabídnuté ceny nájemného ve výši tzv. nákladového nájemného. Na základě posouzení podaných žádostí společnost Teplo Hlučín, spol. s r.o. nabídne uzavření nájemní smlouvy vybranému zájemci. Pro výběr vybraného zájemce o uzavření nájemní smlouvy je hodnotícím kritériem nejvyšší nabídka ceny nájemného za 1 m² započitatelné plochy bytu. V případě, že společnost obdrží více žádostí se shodnou nejvyšší nabídkou ceny nájemného, bude při výběru žadatele posuzovány jednotlivé situace jednotlivých žadatelů s přihlédnutím k občanství města Hlučín, rodinným a finančním poměrům žadatelů a dalším okolnostem). Pokud zájemce, jemuž bylo společností Teplo Hlučín, spol. s r.o. nabídnuto uzavření nájemní smlouvy, odmítne její uzavření nebo nesplňuje podmínky pro její uzavření, společnost Teplo

Hlučín, spol. s r.o. nabídne uzavření nájemní smlouvy dalšímu ze zájemců vybranému na základě posouzení podaných žádostí.

2.2. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou v délce alespoň 1 roku, nejvýše však 2 let. V případě plnění povinností nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy a obecně závazných právních předpisů bude, resp. může být nájem prodloužen, popř. bude s nájemcem uzavřena nová nájemní smlouva, a to i opakovaně). Při prodloužení nájmu bude doba nájmu prodloužena o dva roky (o dva roky v případě každého jednotlivého prodloužení nájmu), v případě uzavření nové nájemní smlouvy s tímž nájemcem bude nová nájemní smlouva uzavřena na dobu dvou let (každá další nájemní smlouva bude uzavřena vždy na dobu dvou let).

Před prodloužením nájmu nebo uzavřením nové nájemní smlouvy s tímž nájemcem je nájemce povinen pronajímateli opětovně předložit příslušné doklady, jimiž prokáže, že aktuálně splňuje všechny výše uvedené podmínky pro uzavření nájemní smlouvy, a to do 30 dnů od doručení výzvy pronajímatele.

Zájemce o uzavření nájemní smlouvy je povinen uzavřít nájemní smlouvu do 30 dnů od obdržení výzvy společnosti Teplo Hlučín, spol. s r.o. k jejímu uzavření. V případě prodloužení nájmu je nájemce povinen v téže lhůtě učinit příslušné úkony, na jejichž základě dojde k prodloužení nájmu. Pokud tak zájemce či nájemce neučiní, společnost Teplo Hlučín, spol. s r.o. je oprávněna uzavřít nájemní smlouvu s jiným zájemcem.

2.3. Nájemné je společnost oprávněna zvyšovat o roční míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem, a to i v součtu za více let, nejvýše však o 4 % za 1 rok.

Čl. III.

Ukončení nájmu a odevzdání bytu

1. V případě zájmu nájemce o ukončení užívání bytu uzavře nájemce se společností (zastoupenou jednatelem či pověřeným zaměstnancem) dohodu o ukončení nájmu, v níž bude stanoven konkrétní den, kdy bude nájem ukončen a byt fyzicky odevzdán společnosti. Klíče od bytu převezme bytový technik společnosti na základě kontroly bytu a sepsání případných závad.

2. V případě, že nájemce zemře a nájem dle příslušných ustanovení příslušných právních předpisů nepřejde na jinou osobu, společnost kontaktuje případné dědice zůstavitele a požádá je o vyklizení bytu a vrácení bytu zpět společnosti. V případě, že byt nebude dobrovolně vyklizen dědici zůstavitele, bude kontaktován notář (soudní komisař), který je vedením předmětného dědického řízení pověřen.

Čl. IV

Závěrečná ustanovení

1. Tyto zásady pro postup při pronájmu bytů schválil jediný společník město Hlučín rozhodnutím rady města Hlučína ze dne 20. dubna 2026 číslo usnesení č. 113/1c

2. Zásady nabývají účinnosti dne 22. dubna 2026

V Hlučíně dne 22. dubna 2026

Ing. Petr Rončka, jednatel