

**Pravidla
pro poskytování nájmu bytů
v majetku statutárního města Olomouce
vyčleněných pro podporované bydlení**



Platnost a účinnost od: **1. 10. 2026**

Zpracoval: odbor sociálních věcí Magistrátu města
Olomouce

Zpracovatelé: Mgr. Bc. Michal Majer
JUDr. Hynek Pečinka, LL.M.
Mgr. Dagmar Říhová

Obsah

ČÁST I. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	3
Článek 1 Právní rámec a použité pojmy.....	3
Článek 2 Poskytnutí nájmu bytu v režimu podporovaného bydlení	3
Článek 3 Volný byt	4
ČÁST II. DOSTUPNÉ BYDLENÍ PRO MLADÉ RODINY	5
Článek 4 Žadatel oprávněný žádat o nájem dostupného bytu pro mladé rodiny.....	5
Článek 5 Podání žádosti o nájem dostupného bytu pro mladé rodiny.....	6
Článek 6 Výběr žadatelů o nájem dostupného bytu pro mladé rodiny.....	7
Článek 7 Uzavření smlouvy o nájmu dostupného bytu pro mladé rodiny	7
Článek 8 Postup při změnách smlouvy o nájmu dostupného bytu pro mladé rodiny.....	8
ČÁST III. SOCIÁLNÍ BYDLENÍ	8
Článek 9 Žadatel oprávněný žádat o nájem sociálního bytu	8
Článek 10 Podání žádosti o nájem sociálního bytu	9
Článek 11 Výběr žadatelů o nájem sociálního bytu	10
Článek 12 Uzavření smlouvy o nájmu sociálního bytu	10
Článek 13 Postup při změnách smlouvy o nájmu sociálního bytu	11
ČÁST IV. NÁJEM SLUŽEBNÍHO BYTU	12
Článek 14 Žadatel oprávněný žádat o nájem služebního bytu	12
Článek 15 Postup projednání žádosti o nájem služebního bytu	12
Článek 16 Uzavření smlouvy o nájmu služebního bytu	13
Článek 17 Skončení nájmu služebního bytu.....	13
ČÁST V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	14
Článek 18 Závěrečná ustanovení.	14

Použité zkratky

BK RMO	Bytová komise Rady města Olomouce
KMB	Kontaktní místo pro bydlení odboru sociálních věcí Magistrátu města Olomouce
MMOI	Magistrát města Olomouce
MPO	Městská policie Olomouc
OKT	odbor kancelář tajemníka Magistrátu města Olomouce
OPB	oddělení podpory v bydlení odboru sociálních věcí MMOI
OSV	odbor sociálních věcí Magistrátu města Olomouce
OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
RMO	Rada města Olomouce
SK RMO	Sociální komise Rady města Olomouce
SMOI	statutární město Olomouc
SNO	Správa nemovitostí Olomouc, a.s.

ČÁST I. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1

Právní rámec a použité pojmy

- (1) Pravidla pro poskytování nájmu bytů v majetku statutárního města Olomouce vyčleněných pro podporované bydlení upravují postup při projednávání žádostí o sjednání nájmu k bytům vyčleněným pro podporované bydlení v rámci orgánů SMOl. Vycházejí z níže uvedených zákonů a také z vnitřních předpisů SMOl a MMOl:
 - zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení),
 - zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách,
 - zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu,
 - zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi,
 - zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce,
 - zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů,
 - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
 - zákon č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce.
- (2) Nájemní vztahy k bytům vyčleněným pro podporované bydlení se řídí příslušnými ustanoveními OZ a souvisejících právních předpisů. Smlouvy o nájmu bytu s konkrétními nájemci uzavírá, mění a ruší v zastoupení SMOl společnost SNO v souladu se svým pověřením.
- (3) Minimální mzdou se rozumí nejnižší přípustná výše odměny za práci v základním pracovněprávním vztahu stanovená zákoníkem práce.¹
- (4) Průměrnou mzdou se rozumí průměrná mzda v národním hospodářství zjištěná za 1.–3. čtvrtletí příslušného kalendářního roku, kterou vyhláší Ministerstvo práce a sociálních věcí na základě údajů Českého statistického úřadu sdělením uveřejňovaným ve Sbírce zákonů.

Čl. 2

Poskytnutí nájmu bytu v režimu podporovaného bydlení

- (1) SMOl vyčleněním části bytového fondu pro podporované bydlení plní úkoly obce v oblasti uspokojování potřeb bydlení svých občanů² patřících do vyjmenovaných zvláště zranitelných skupin osob, případně pracovních profesí důležitých pro SMOl. V bytě mohou spolu s nájemcem bydlet i osoby blízké, které nemusejí splňovat vymezení nájemce. Bytem vyčleněným pro podporované bydlení se pro účely těchto Pravidel rozumí
 - a) **dostupný byt pro mladé rodiny** jako byt v majetku SMOl, který je určen pro nájemní bydlení pro mladé rodiny (podrobně v části II. Pravidel),
 - b) **sociální byt** jako byt v majetku SMOl, který je určen pro nájemní bydlení pro osoby v bytové nouzi (podrobně v části III. Pravidel),

¹ Srov. § 111 zákoníku práce.

² Srov. § 35 odst. 2 zákona o obcích.

- c) **byt pro seniory a osoby se zdravotním postižením** jako byt zvláštního určení v majetku SMOI, který je určen pro nájemní bydlení
- seniorů ve věku nad 65 let,
 - příjemců starobního důchodu,
 - příjemců příspěvku na péči³ alespoň ve druhém stupni, starších 18 let,
 - příjemců invalidního důchodu třetího stupně,
 - osob se zdravotním postižením (postižení nosného nebo pohybového aparátu a/nebo převážná či úplná slepota); přednostně jsou tyto byty určeny pro osoby, které jsou odkázány na invalidní vozík,

d) **služební byt** SMOI.

- (2) Tato Pravidla se vztahují na postup orgánů SMOI při projednávání žádostí o sjednání nájmu k bytům podle odst. 1 písm. a), b) a d) tohoto článku. Postup pro projednávání žádostí o sjednání nájmu k bytům podle odst. 1 písm. c) se řídí samostatnými pravidly schválenými RMO.⁴ SMOI dále nabízí pronájem části bytového fondu formou elektronické aukce nájemného – tento proces je upraven v samostatných pravidlech, dostupných na internetových stránkách SNO (<https://www.sno.cz>).
- (3) Provádění těchto Pravidel kontrolují Bytová komise a Sociální komise RMO, které dále plní úkoly předepsané těmito Pravidly a svým statutem a předkládají svá doporučení RMO.
- (4) Sazbu nájemného pro všechny byty v režimu podporovaného bydlení schvaluje RMO. Aktuální sazba nájemného je uvedena na internetových stránkách SMOI (<https://www.olomouc.eu>) a SNO (<https://www.sno.cz>).
- (5) RMO může schválit uzavření nájemní smlouvy s žadatelem i mimo stanovená Pravidla, a to zejména z důvodu veřejného zájmu či důvodů hodných zvláštního zřetele. Na přidělení nájmu bytu není právní nárok. Konečné rozhodnutí o žádosti o sjednání nájmu a uzavření nájemní smlouvy k bytu v majetku SMOI náleží vždy RMO.

Čl. 3 Volný byt

- (1) Za volný byt se pro účely těchto Pravidel považuje byt v majetku SMOI, jenž je právně a fakticky volný a jehož stav dovoluje okamžité nastěhování.
- (2) SNO předá seznam bytů pracovní skupině pro bytový fond. Tato pracovní skupina navrhne BK RMO zařazení konkrétního bytu do některého z níže uvedených režimů, tj. vyčlenit ho jako sociální byt, jako dostupný byt pro mladé rodiny, jako služební byt nebo jako nájemní byt nabízený formou aukce nájemného. Tento návrh potvrdí BK RMO a následně je s byty nakládáno dle příslušných ustanovení pro jednotlivé skupiny bytů.

³ Srov. § 7 a násl. zákona o sociálních službách.

⁴ Srov. Pravidla pro poskytování nájmu bytů zvláštního určení v majetku statutárního města Olomouce.

ČÁST II.

DOSTUPNÉ BYDLENÍ PRO MLADÉ RODINY

Čl. 4

Žadatel oprávněný žádat o nájem dostupného bytu pro mladé rodiny

- (1) Rodinou se pro účely těchto Pravidel rozumí
 - a) dvojice fyzických osob žijících v manželství, v partnerství nebo v druhovském vztahu (dále jen „partneři“),
 - b) partneři a nezaopatřené dítě či děti, o které tyto osoby pečují ve společné domácnosti,
 - c) samostatný rodič pečující o nezaopatřené dítě nebo děti,
 - d) pěstoun, nebo společní pěstouni,⁵ a nezaopatřené dítě či děti, o které tyto osoby pečují ve společné domácnosti.
- (2) Za rodinu podává žádost o nájem dostupného bytu pro mladé rodiny žadatel, který na základě plné moci jedná se SNO a SMOL jménem obou partnerů nebo obou společných pěstounů. Žadatelem může být fyzická osoba, která je
 - a) státním občanem České republiky nebo jiného členského státu Evropské unie nebo Ukrajiny nebo členského státu ESVO, tj. Lichtenštejnska, Švýcarska, Norska a Islandu, nebo Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, s trvalým či přechodným pobytem v České republice,⁶
 - b) svéprávná v obstarávání svých záležitostí týkajících se bydlení; tato podmínka se považuje za splněnou, jedná-li za nezletilé dítě nebo osobu s omezenou svéprávností zákonný zástupce nebo soudem jmenovaný opatrovník.
- (3) O nájem dostupného bytu pro mladé rodiny mohou žádat rodiny, které splňují všechny následující požadavky:
 - a) maximální věk 70 let (součet věku obou partnerů),⁷
 - b) alespoň jeden z partnerů je nejméně po dobu 6 měsíců před podáním žádosti zaměstnán nebo je samostatně výdělečně činný a pobírá měsíční příjem alespoň ve výši minimální mzdy; tato podmínka platí i pro samostatného rodiče pečujícího o nezaopatřené dítě nebo děti,
 - c) samostatný rodič pečující o nezaopatřené dítě nebo děti, který pobírá peněžitou pomoc v mateřství, otcovskou nebo rodičovský příspěvek, byl před pobíráním této dávky ekonomicky aktivní po dobu nejméně 6 měsíců,
 - d) pěstoun nebo aspoň jeden ze společných pěstounů byl před svěřením dítěte do péče ekonomicky aktivní po dobu nejméně 6 měsíců,
 - e) příjem rodiny nesmí přesáhnout dvojnásobek průměrné mzdy,
 - f) nikdo z rodiny nemá dluhy vůči SMOL, SNO ani Dopravnímu podniku města Olomouce, a.s.,
 - g) proti nikomu z rodiny není vedena exekuce či insolvence,
 - h) zletilí členové rodiny nejsou výlučnými vlastníky nemovité věci určené k bydlení,

⁵ Srov. § 958 odst. 1 a § 964 odst. 1 OZ.

⁶ Srov. § 16 a § 17 zákona o obcích.

⁷ U samostatného rodiče pečujícího o nezaopatřené dítě nebo děti ani u pěstouna či společných pěstounů se věk neposuzuje.

- i) každý z partnerů nebo společných pěstounů, samostatný rodič nebo pěstoun v případě, že byl v minulosti nájemcem bytu v majetku SMOL, má bezvadnou historii užívání bytů,
- j) žadatel prohlásí, že se zavazuje v případě uzavření smlouvy o nájmu bytu přihlásit do 3 měsíců od uzavření smlouvy místo svého trvalého pobytu na adresu domu, v němž se byt nachází, a že pokud tak neučiní, je srozuměn s tím, že mu od následujícího měsíce bude navýšeno měsíční nájemné o 30 %.⁸

Čl. 5

Podání žádosti o nájem dostupného bytu pro mladé rodiny

- (1) SNO na návrh BK RMO pravidelně zveřejňuje seznam volných bytů určených k pronájmu. Nabídka na pronájem volného bytu se zpravidla zveřejňuje po dobu 21 dnů na bytovém oddělení SNO, internetových stránkách SNO (<https://www.sno.cz>) a úřední desce SMOL, včetně uvedení např. data prohlídky bytu, adresy bytu, stručného popisu bytu, výše peněžité jistoty, termínu pro podání žádosti a možných dalších podmínek pro uzavření nájemní smlouvy. Zveřejňování nabídky volných bytů nepodléhá režimu dle § 39 odst. 1 zákona o obcích.
- (2) Žadatel může svou žádost podat písemně, elektronicky⁹ nebo osobně na bytovém oddělení SNO, se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc; e-mailová adresa pro příjem žádostí: info@sno.cz, datová schránka: ts3getc. Žádosti je možné podávat také na Magistrátu města Olomouce, Horní náměstí 583, 779 11 Olomouc, a to osobně na podatelně, elektronicky s ověřeným digitálním podpisem prostřednictvím elektronické podatelny: podatelna@olomouc.eu či do datové schránky: kazbzri. V případě, že žádost vyžaduje doplnění údajů, vyzve pověřený zaměstnanec SNO žadatele k doplnění, poučí jej, jak žádost doplnit, a stanoví mu k tomu lhůtu, případně mu s doplněním na místě sám pomůže.
- (3) Žadatel doloží jako další povinné přílohy k žádosti písemné doklady prokazující skutečnosti podle čl. 4 odst. 2 písm. a) – e). Pověřený zaměstnanec SNO zkontroluje dle občanského průkazu totožnost a věk žadatele a druhého partnera. Pokud žadatel nedoloží požadované doklady nebo nesplní uvedené podmínky, bude jeho žádost vyřazena z důvodu nezpůsobilosti žadatele. Podmínkou přijetí žádosti je souhlas žadatele, že pověřený zaměstnanec SNO ve spolupráci s OSV ověří v příslušných registrech a evidencích skutečnosti podle čl. 4 odst. 3 písm. f) – h).
- (4) Pokud žadatel již jednou řádně doloží všechny požadované přílohy, při jeho případných dalších žádostech o dostupné byty pro mladé rodiny bude pouze vyzván pracovníkem SNO, aby čestně prohlásil, že všechny doklady jsou platné, případně aby doložil jejich aktuální podobu.
- (5) Žadatel má právo se ve stanoveném termínu zúčastnit prohlídky bytu.

⁸ Nevyžaduje se u žadatele – cizince, který doloží právní důvod, jenž mu brání přihlásit se na území České republiky k trvalému pobytu.

⁹ S náležitostmi podle § 6 zákona o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, v případě podání prostřednictvím elektronické podatelny SMOL a podle § 18 zákona o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v případě podání do datové schránky SMOL.

Čl. 6

Výběr žadatelů o nájem dostupného bytu pro mladé rodiny

- (1) Pověřený zaměstnanec SNO vede evidenci zájemců o konkrétní byt. Všem žadatelům, kteří splňují stanovené podmínky (případně po vyzvání doložili povinné přílohy k žádosti) je přiděleno pořadové číslo. Pověřený zaměstnanec SNO zajistí transparentní losování. Losování se zúčastní zástupce vedení SMOL, zástupce SNO a zástupce OSV. Všichni oprávnění žadatelé se mohou zúčastnit losování.
- (2) Losováním je vybrán vítězný uchazeč a dále dva náhradníci se stanovením jejich pořadí pro případ, že vítězný uchazeč neuzavře se SMOL smlouvu o nájmu bytu.
- (3) Zápis o průběhu losování a o jeho výsledku je dán na vědomí Bytové komisi RMO, která RMO předloží ke schválení návrh na uzavření smlouvy o nájmu daného bytu s vítězným žadatelem a pořadí náhradníků pro případ, že by první vylosovaný žadatel smlouvu neuzavřel.

Čl. 7

Uzavření smlouvy o nájmu dostupného bytu pro mladé rodiny

- (1) Uzavření smlouvy o nájmu dostupného bytu s konkrétním žadatelem schvaluje RMO. Podklady pro RMO připravuje SNO.
- (2) Bezprostředně poté, co RMO schválí uzavření nájemní smlouvy s vylosovaným žadatelem, vyrozumí o tom SNO žadatele a vyzve ho, aby se do 15 dnů ode dne doručení vyrozumění dostavil na pracoviště SNO a uzavřel smlouvu o nájmu bytu. Pokud tak žadatel bez vážných důvodů neučiní, návrh na uzavření nájemní smlouvy po uplynutí této lhůty zaniká. O tom musí být žadatel ve vyrozumění poučen. V takovém případě bude RMO předloženo ke schválení uzavření nájemní smlouvy v pořadí s dalším zájemcem (náhradníkem) dle výsledku losování.
- (3) S žadatelem uzavře SNO smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou, a to na období jednoho roku. Bude-li nájemce byt řádně užívat a plnit povinnosti nájemce, bude RMO doporučeno prodloužení nájemní smlouvy o jeden rok. Pokud se v průběhu trvání nájemní smlouvy změní na straně rodiny okolnosti, za nichž bylo žádáno o nájem bytu pro mladé rodiny, je nájemce povinen je do 15 dnů nahlásit SNO a budou zohledněny při doporučení RMO ohledně (ne)prodloužení nájemní smlouvy. Bude-li nájemce porušovat dobré mravy v domě, mít špatnou platební morálku apod., může být smlouva prodloužena i na dobu kratší než jeden rok nebo neprodloužena. Do počtu měsíců trvání smlouvy schválené RMO se započítávají pouze celé měsíce (nikoliv část měsíce, pokud smlouva byla uzavřena v jiný než první den měsíce).
- (4) Pronajímatel zaručuje, že nájemce po dobu 5 let od uzavření smlouvy bude hradit nájemné ve výši sjednané při uzavření smlouvy. Pokud bude nájemce chtít po uplynutí této doby pokračovat v nájmu téhož bytu po dobu dalších 5 let, bude mu stanoveno nájemné pro běžné byty v majetku SMOL v částce platné v daném období.
- (5) SNO uzavře nájemní smlouvu s žadatelem o nájem bytu pouze v případě, že žadatel jako budoucí nájemce uhradil SMOL peněžitou jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného (§ 2254 OZ).

Čl. 8

Postup při změnách smlouvy o nájmu dostupného bytu pro mladé rodiny

- (1) Pokud nejsou známy důvody pro neprodloužení, resp. zkrácení doby nájmu bytu, předloží SNO ke schválení v RMO novou nájemní smlouvu s nájemcem na dobu 1 roku.
- (2) V případě, že se u nájemce v době trvání smlouvy vyskytnou problematické jevy (např. narušování sousedského soužití, špatná platební morálka, poškozování majetku SMOI) předloží SNO prostřednictvím OPB žádost o vyjádření SK RMO. RMO následně rozhodne o prodloužení, nebo neprodloužení smlouvy, a to na základě vyjádření OPB, stanoviska SK RMO a případně i dalších materiálů předložených SNO.
- (3) V případě, že nájemce nebo osoby s ním spolubydlící porušují dobré mravy v domě nebo povinnosti z nájmu vyplývající, informuje o tom SNO neprodleně vedoucího OPB, který bude situaci řešit. Teprve pokud by působení na nájemce nebylo úspěšné, předloží SNO věc k projednání BK RMO, která doporučí RMO souhlasit s výpovědí z nájmu či s neprodloužením nájemní smlouvy.
- (4) Nájemce může požádat o výměnu bytu jen z mimořádných bytových, sociálních nebo zdravotních důvodů. Žádost o výměnu bytu může nájemce podat v každém kalendářním roce jen jednou. Nájemce může požádat:
 - a) o vzájemnou výměnu bytů s jiným nájemcem (vzájemná změna v osobách nájemců u obou nájemních smluv). SNO, případně OSV předloží žádost k projednání BK nebo SK RMO podle zařazení bytu do příslušné skupiny bytů. Po projednání v příslušné komisi bude žádost předložena k rozhodnutí RMO.
 - b) o výměnu stávajícího bytu za jiný byt dle požadavku nájemce, např. z důvodu potřeby jiné velikosti bytu, nevhodného umístění bytu či lokality. SNO, případně OSV předloží žádost k projednání BK nebo SK RMO podle zařazení bytu do příslušné skupiny bytů. Po projednání v příslušné komisi bude žádost předložena k rozhodnutí RMO. V případě vyhovění žádosti, SNO zjistí aktuální nabídku volných bytů a předá ji pracovní skupině pro bytový fond, která vytipuje vhodný byt. SNO, případně OSV vyzve žadatele, aby se vyjádřil k nabídce bytu. Žadatel může nabídku dvakrát odmítnout. Poté bude jeho žádost vyřazena s tím, že novou žádost může podat až po 12 měsících po posledním odmítnutí nabídky. Jestliže si žadatel z nabídky bytů vybere, SNO, případně OSV předloží žádost k projednání v příslušné komisi a následně bude předloženo k rozhodnutí RMO.

ČÁST III.

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

Čl. 9

Žadatel oprávněný žádat o nájem sociálního bytu

- (1) O nájem sociálního bytu mohou žádat fyzické osoby bez přístřeší nebo fyzické osoby žijící v nejistém nebo nevyhovujícím bydlení, které se alespoň dva roky prokazatelně zdržují na území

města Olomouce nebo které mají na území města Olomouce místo trvalého pobytu. Za nejisté nebo nevyhovující bydlení se považuje především bydlení:

- a) osob ohrožených ztrátou bydlení a vystěhováním,
 - b) na ubytovně, v azylovém domě nebo noclehárně,
 - c) v hygienicky či jinak nevyhovujícím¹⁰ bydlení nebo přelidněném bytě,¹¹
 - d) osob opouštějících ústavní výchovu nebo jiná sociální a zdravotnická zařízení,
 - e) osob žijících v domácnosti bez právního nároku na její obývání.
- (2) Přednostně se budou posuzovat bytové potřeby rodin s dětmi v bytové nouzi, rodin pečujících o osobu závislou na péči jiné osoby s přiznaným příspěvkem na péči, obětí domácího násilí, osob s duševním onemocněním nebo zdravotním postižením.

Čl. 10

Podání žádosti o nájem sociálního bytu

- (1) Žádost o sjednání nájmu sociálního bytu může podat fyzická osoba, která je
- a) státním občanem České republiky nebo občanem některého ze států Evropské unie anebo Ukrajiny nebo členského státu ESVO, tj. Lichtenštejnska, Švýcarska, Norska a Islandu, nebo Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, s trvalým či přechodným pobytem nebo udělenou dočasnou ochranou v České republice,¹²
 - b) svéprávná v obstarávání svých záležitostí týkajících se bydlení; tato podmínka se považuje za splněnou, jedná-li za nezletilého nebo osobu s omezenou svéprávností zákonný zástupce nebo soudem jmenovaný opatrovník,
 - c) prohlásí, že se zavazuje v případě uzavření smlouvy o nájmu bytu přihlásit do 3 měsíců od uzavření smlouvy místo svého trvalého pobytu na adresu domu, v němž se byt nachází, a že pokud tak neučiní, je srozuměna s tím, že mu od následujícího měsíce bude navýšeno měsíční nájemné o 30 %.¹³
- (2) Žadatel o sjednání nájmu sociálního bytu může svou žádost podat písemně, elektronicky¹⁴ nebo osobně na podatelnu MMOL, na pracovišti Kontaktního místa pro bydlení (Dolní náměstí 8, Olomouc) nebo informačního centra OSV s využitím formuláře žádosti. V případě, že žádost neobsahuje všechny potřebné údaje, vyzve pověřený zaměstnanec OSV žadatele k doplnění, poučí jej, jak žádost doplnit a stanoví mu k tomu lhůtu, případně mu s doplněním na místě sám pomůže.
- (3) Má-li žádost o sjednání nájmu sociálního bytu všechny vyžadované náležitosti, provede OSV po domluvě se žadatelem sociální šetření v současné žadatelově domácnosti a vyhotoví z něj písemný záznam. Sociální šetření v domácnosti není nutno provádět, pokud si to žadatel

¹⁰ Hygienicky nevyhovující bydlení je zejména bydlení v bytě, který nesplňuje nejméně jeden z těchto požadavků: tekoucí voda, teplá voda, elektřina, záchod, koupelna nebo sprcha, kuchyň nebo kuchyňský kout s dřezem, dostatečný tepelný komfort v chladných dnech, okna nebo vstupní dveře plnící dostatečně svou funkci, statika nebo konstrukce domu není natolik narušená, že výrazně omezuje či ohrožuje obyvatele bytů (např. rozpadající se střecha či rozpadající se schodiště na chodbě domu).

¹¹ Za přelidněný byt je se považuje takové, kdy na jednu spolubydlící osobu (včetně dětí) připadá plocha menší než 8 m².

¹² Srov. § 16 a § 17 zákona o obcích.

¹³ Nevyžaduje se u žadatele – cizince, který doloží právní důvod, jenž mu brání přihlásit se na území České republiky k trvalému pobytu.

¹⁴ S náležitostmi podle § 6 zákona o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, v případě podání prostřednictvím elektronické podatelny SMOL a podle § 18 zákona o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v případě podání do datové schránky SMOL.

v odůvodněných případech (domácí násilí, násilí na jedinci či skupině současným pronajímatelem, či jinými nájemníky apod.) výslovně nepřeje. O této skutečnosti se provede zápis.

- (4) KMB vede evidenci všech žadatelů o sociální bydlení, shromažďuje relevantní údaje o bytové situaci žadatele, prověřuje příjmy a dluhovou situaci žadatele, se souhlasem žadatele získává informace od poskytovatelů registrovaných sociálních služeb, pokud jsou žadateli poskytovány.
- (5) KMB provede základní bodové hodnocení bytové nouze a potřebnosti žadatele.
- (6) Podmínkou přijetí žádosti je souhlas žadatele, že pověřený zaměstnanec OSV ověří v příslušných registrech a evidencích, že žadatel nemá dluhy vůči SMOL ani městem zřízeným či vlastněným právníckým osobám. Pokud žadatel takové dluhy má, je povinen tuto situaci za pomoci KMB začít řešit a plnit individuální plán řešení jeho dluhové situace dohodnutý s KMB.
- (7) Žadatel je povinen na výzvu KMB ve lhůtě do 15 dnů doplnit nebo aktualizovat svou žádost. Pokud žadatel na opakovanou výzvu svou žádost nedoplní nebo neaktualizuje, může být jeho žádost vyřazena. KMB o tom učiní písemný záznam do spisu žadatele.

Čl. 11

Výběr žadatelů o nájem sociálního bytu

- (1) Jakmile KMB získá od BK RMO informace o konkrétním bytu zařazeném do režimu sociálních bytů, připraví na základě poradníku zájemců o sjednání nájmu sociálního bytu pro SK RMO podklady pro výběr vhodných žadatelů. KMB svolá jednání pracovní skupiny k projednání seznamu vhodných žadatelů za účasti náměstkyně primátora pro sociální oblast, zástupce SNO, vedoucího OSV, vedoucího oddělení podpory v bydlení OSV a vedoucího oddělení sociální práce a poradenství OSV. Jednání pracovní skupiny se mohou účastnit také klíčoví sociální pracovníci projednávaných žadatelů (z MMOL i poskytovatelů registrovaných sociálních služeb).
- (2) Pracovní skupina po projednání doporučí SK RMO tři až pět vhodných žadatelů o sjednání nájmu konkrétního bytu. Z nich SK RMO vybere žadatele, s nímž doporučí RMO uzavřít smlouvu o nájmu sociálního bytu, a může RMO doporučit náhradníky s určením jejich pořadí.

Čl. 12

Uzavření smlouvy o nájmu sociálního bytu

- (1) Uzavření smlouvy o nájmu dostupného bytu s konkrétním žadatelem schvaluje RMO. Podklady pro RMO připravuje OSV.
- (2) Bezprostředně poté, co RMO uzavření nájemní smlouvy s konkrétním žadatelem schválí, vyrozumí o tom OSV žadatele a vyzve ho, aby se do 15 dnů ode dne doručení vyrozumění dostavil na SNO a uzavřel smlouvu o nájmu bytu. Pokud tak žadatel bez vážných důvodů neučiní, návrh na uzavření nájemní smlouvy po uplynutí této lhůty zaniká. O tom musí být žadatel ve vyrozumění poučen.

- (3) Pokud žadatel bez důvodu hodného zvláštního zřetele, uznaného vedoucím OPB, řádně a včas nereaguje na výzvu k uzavření smlouvy nebo výslovně odmítne uzavřít nájemní smlouvu k přidělenému bytu, vede se jeho žádost nadále v evidenci, ale po dobu tří měsíců na ni bude pohlíženo, jako by nebyla vůbec podána.
- (4) S žadatelem uzavře SNO smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou, a to na období jednoho roku. V případech hodných zvláštního zřetele (např. negativní historie užívání městského bytu, dluhy vůči SMOI apod.) je možno první smlouvu uzavřít na 6 měsíců. Do počtu měsíců trvání smlouvy schválené RMO se započítávají pouze celé měsíce (nikoliv část měsíce, pokud smlouva byla uzavřena v jiný než první den měsíce).
- (5) SNO uzavře nájemní smlouvu s žadatelem o nájem bytu pouze v případě, že žadatel jako budoucí nájemce uhradil SMOI peněžitou jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného (§ 2254 OZ). RMO může na doporučení KMB výši jistoty snížit na jednonásobek měsíčního nájemného, případně ji zcela prominout, pokud by její uhrazení představovalo pro žadatele zásadní překážku. V takovém případě je však KMB povinno usilovat v součinnosti se žadatelem o přiznání dávky mimořádné okamžité pomoci na uhrazení jistoty.¹⁵

Čl. 13

Postup při změnách smlouvy o nájmu sociálního bytu

- (1) Pokud nejsou známy důvody pro neprodloužení, resp. zkrácení doby nájmu bytu, předloží SNO ke schválení v RMO novou nájemní smlouvu s nájemcem na dobu 1 roku.
- (2) V případě, že se u nájemce v době trvání smlouvy vyskytnou problematické jevy (např. narušování sousedského soužití, špatná platební morálka, poškozování majetku SMOI) předloží SNO prostřednictvím OPB žádost o vyjádření SK RMO. RMO následně rozhodne o prodloužení, nebo neprodloužení smlouvy, a to na základě vyjádření OPB, stanoviska SK RMO a případně i dalších materiálů předložených SNO.
- (3) Nájemce může užívat sociální byt nejdéle po dobu 5 let. Pokud přetrvávají i po této době důvody pro poskytnutí nájmu sociálního bytu, bude tato doba přiměřeně prodloužena až na dalších 5 let s tím, že nájemné v době těchto dalších 5 let bude stanoveno ve výši platné pro sociální byty. Nájemce může pokračovat v nájmu téhož bytu po dobu dalších 5 let i tehdy, pokud u něj nepřetrvávají důvody pro poskytnutí nájmu sociálního bytu; v takovém případě s ním bude uzavírána nájemní smlouva na dobu určitou 1 rok a bude mu stanoveno nájemné pro běžné byty v majetku SMOI v částce platné v daném období.
- (4) Nájemce může požádat o výměnu bytu jen z mimořádných bytových, sociálních nebo zdravotních důvodů. Žádost o výměnu bytu může nájemce podat v každém kalendářním roce jen jednou. Nájemce může požádat:
 - a) o vzájemnou výměnu bytů s jiným nájemcem (vzájemná změna v osobách nájemců u obou nájemních smluv). SNO, případně OSV předloží žádost k projednání BK nebo SK RMO podle zařazení bytu do příslušné skupiny bytů. Po projednání v příslušné komisi bude žádost předložena k rozhodnutí RMO,
 - b) o výměnu stávajícího bytu za jiný byt dle požadavku nájemce, např. z důvodu potřeby jiné velikosti bytu, nevhodného umístění bytu či lokality. SNO, případně OSV předloží žádost k projednání BK nebo SK RMO podle zařazení bytu do příslušné skupiny bytů. Po

¹⁵ Srov. § 36 a násl. zákona o pomoci v hmotné nouzi.

projednání v příslušné komisi bude žádost předložena k rozhodnutí RMO. V případě vyhovění žádosti, SNO zjistí aktuální nabídku volných bytů a předá ji pracovní skupině pro bytový fond, která vytipuje vhodný byt. SNO, případně OSV vyzve žadatele, aby se vyjádřil k nabídce bytu. Žadatel může nabídku dvakrát odmítnout. Poté bude jeho žádost vyřazena s tím, že novou žádost může podat až po 12 měsících po posledním odmítnutí nabídky. Jestliže si žadatel z nabídky bytů vybere, SNO, případně OSV předloží žádost k projednání v příslušné komisi a následně bude předloženo k rozhodnutí RMO.

ČÁST IV. NÁJEM SLUŽEBNÍHO BYTU

Čl. 14

Žadatel oprávněný žádat o nájem služebního bytu

- (1) SMOI poskytuje v souvislosti s výkonem práce, funkce nebo jiné práce pro SMOI vybraným zaměstnancům nájem služebního bytu.¹⁶ O nájem služebního bytu SMOI může žádat zaměstnanec SMOI, zařazený do MMOI nebo k Městské policii Olomouc (dále jen „MPO“).
- (2) Žádající zaměstnanec zařazený do MMOI musí být v pracovním poměru k SMOI na dobu neurčitou, a to nejméně 3 měsíce ode dne skončení zkušební doby, a zároveň musí mít kladné pracovní hodnocení a nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení v dojezdové vzdálenosti do a ze zaměstnání (nejméně 30 km/1 směr).
- (3) Žádající zaměstnanec zařazený do MPO musí být v pracovním poměru k SMOI na dobu neurčitou v délce trvání nejméně 1 rok a zároveň musí mít kladné pracovní hodnocení, nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení v dojezdové vzdálenosti do a ze zaměstnání (nejméně 30 km/1 směr) a jeho žádost doporučí ke schválení komise sociálního fondu MPO.

Čl. 15

Postup projednání žádosti o nájem služebního bytu

- (1) Žadatel o sjednání nájmu služebního bytu může svou žádost podat písemně na pracovišti OKT (v případě žadatele zařazeného do MPO na pracovišti MPO) na formuláři žádosti k tomu určeném. V případě, že žádost neobsahuje všechny potřebné údaje, vyzve pověřený zaměstnanec OKT (v případě žadatele zařazeného do MPO pověřený zaměstnanec MPO) žadatele k doplnění, poučí jej, jak žádost doplnit a stanoví mu k tomu lhůtu, případně mu s doplněním na místě sám pomůže. Následně pověřený zaměstnanec OKT (v případě žadatele zařazeného do MPO pověřený zaměstnanec MPO) zkontroluje splnění všech podmínek žadatelem.

¹⁶ Podmínky pro nájem služebního bytu vyplývají z ustanovení § 2297–2299 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

- (2) V případě vyhovění všem podmínkám na straně žadatele, pověřený zaměstnanec OKT (v případě žadatele zařazeného do MPO pověřený zaměstnanec MPO) žadatelovu žádost předloží k vyjádření tajemníkovi MMOL (v případě žadatele zařazeného do MPO řediteli MPO).
- (3) Pokud se tajemník MMOL (v případě žadatele zařazeného do MPO ředitel MPO) k žádosti žadatele vyjádří kladně, tak pověřený zaměstnanec OKT (v případě žadatele zařazeného do MPO pověřený zaměstnanec MPO) informuje o této skutečnosti žadatele a odkáže ho na příslušného zaměstnance SNO k realizaci dalších kroků, a to zejména upřesnění preferované velikosti bytu a lokality v rámci Olomouce. Příslušný zaměstnanec SNO na základě požadavků žadatele zjistí aktuální nabídku volných služebních bytů a vyzve žadatele, aby sdělil, o nájem kterého z bytů má zájem. Žadatel může nabídku dvakrát odmítnout. Poté bude jeho žádost vyřazena s tím, že novou žádost může podat až po 12 měsících po posledním odmítnutí nabídky.
- (4) Jestliže si žadatel z nabídky služebních bytů vybere, SNO předloží žadatelovu žádost s doporučením sjednání nájmu ke konkrétnímu služebnímu bytu a s doložením žadatelova souhlasu s nabídkou k projednání RMO.

Čl. 16

Uzavření smlouvy o nájmu služebního bytu

- (1) Uzavření smlouvy o nájmu služebního bytu s konkrétním žadatelem schvaluje RMO.
- (2) Bezprostředně poté, co RMO schválí uzavření nájemní smlouvy se žadatelem, vyrozumí o tom SNO žadatele a vyzve ho, aby se do 15 dnů ode dne doručení vyrozumění dostavil na pracoviště SNO a uzavřel smlouvu o nájmu bytu. Pokud tak žadatel bez vážných důvodů neučiní, návrh na uzavření nájemní smlouvy po uplynutí této lhůty zaniká. O tom musí být žadatel ve vyrozumění poučen.
- (3) S žadatelem uzavře SNO smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou, a to na období jednoho roku. K okamžiku podpisu smlouvy musí žadatel složit jistotu (kauci) ve výši dvouměsíčního nájemného. Do počtu měsíců trvání smlouvy schválené RMO se započítávají pouze celé měsíce (nikoliv část měsíce, pokud smlouva byla uzavřena v jiný než první den měsíce).
- (4) Bude-li nájemce byt řádně užívat a plnit povinnosti nájemce a bude-li nadále trvat pracovní poměr k SMOI, bude RMO doporučeno prodloužení nájemní smlouvy o jeden rok. Smlouva může být prodloužena opakovaně.

Čl. 17

Skončení nájmu služebního bytu

- (1) Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci pro SMOI, aniž k tomu měl vážný důvod.
- (2) Přestane-li nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně SMOI nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci.

- (3) V případě skončení pracovního poměru zaměstnance pověřený zaměstnanec OKT (v případě zaměstnance zařazeného do MPO pověřený zaměstnanec MPO) bezodkladně nahlásí tuto skutečnost příslušnému zaměstnanci SNO.

ČÁST V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 18 Závěrečná ustanovení

- (1) Smluvní vztahy mezi SMOl a nájemci bytů v majetku SMOl se řídí příslušnými ustanoveními OZ a dalšími platnými právními předpisy.
- (2) O výjimkách z ustanovení těchto Pravidel rozhoduje RMO na základě doporučení BK RMO, SK RMO, SNO nebo OSV MMOl.
- (3) Zrušují se Pravidla pro poskytování nájmu bytů v majetku statutárního města Olomouce vyčleněných pro podporované bydlení vydaná RMO, účinná od 1. 9. 2025.
- (4) Tato Pravidla byla schválena RMO dne 29. 9. 2026 s účinností ode dne 1. 10. 2026.

Mgr. Miroslava Ferancová, v. r.
primátorka