

[REDACTED]

Úřadu městského obvodu Poruba
Klimkovická 55/28,
708 00, Ostrava - Poruba

V Ostravě, 8. 3. 2026

Věc: Žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb. - stanovení nájemného a inflační doložky v obecním bytovém fondu

Vážení,

tímto podávám žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve vztahu k bytovému fondu, který spravuje Městský obvod Poruba (týká se celého bytového fondu, včetně objektu na adrese [REDACTED]).

Žádám o zaslání následujících informací:

Pravidla pro úpravu nájemného: Žádám o poskytnutí usnesení Rady městského obvodu Poruba (případně schválených zásad či směrnic), které pro roky 2025 a 2026 stanovují pravidla pro úpravu (navyšování) nájemného v obecních bytech.

Inflační doložky a přírážky: Žádám o jasné vyjádření, zda se při stanovování nájemného uplatňují inflační doložky. Dále žádám o informaci, zda je vedle inflace (indexu spotřebitelských cen) uplatňováno i další pevně stanovené procentuální navýšení (tzv. „přírážka“ či „koeficient tržního nájemného“ nad rámec inflace).

Konkrétní příklady: Prosím o uvedení konkrétních příkladů, jakým způsobem se úprava nájemného provádí v praxi. (Např. zda se používá vzorec „inflace + X %“, zda je stanoveno fixní každoroční procentuální navýšení, nebo zda se nájemné upravuje jiným způsobem).
Zdroje informací: Žádám o zaslání přímých odkazů na internetové stránky, kde jsou tato pravidla pro nájemníky (včetně vzorů nájemních smluv či zásad pro nakládání s byty) veřejně dostupná.

V případě, že se pro dům na [REDACTED] vztahují odlišné podmínky než pro zbytek bytového fondu obvodu, prosím o jejich výslovné uvedení a vysvětlení.

Pokud jsou požadované informace zveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup, postačí v souladu s § 6 zákona č. 106/1999 Sb. sdělení údajů o jejich přesném umístění (přímý odkaz na web).

S pozdravem
[REDACTED]





Statutární město Ostrava
městský obvod Poruba
úřad městského obvodu
odbor bytového hospodářství a údržby budov



ov51es9af91c6d

Vaše značka:

Ze dne: 08.03.2026

Č. j.: POR 18969/2026/

Sp. zn.: S POR 15135/2026/3



ov51es224570437

Vyřizuje:

Telefon:

E-mail:

Datum: 23.03.2026

Poskytnutí informací povinným subjektem k Žádosti o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb. – stanovení nájemného a inflační doložky v obecním bytovém fondu, ze dne 8. 3. 2026 žadatele:

Vážená paní

statutární město Ostrava – Úřad městského obvodu Poruba, odbor bytového hospodářství a údržby budov obdržel dne 8. 3. 2026 Vaši žádosti o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále také jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“) týkající se stanovení nájemného a inflační doložky v obecním bytovém fondu, přičemž žádáte o zaslání těchto informací:

1. Pravidla pro úpravu nájemného: Žádám o poskytnutí usnesení Rady městského obvodu Poruba (případně schválených zásad či směrnic), které pro roky 2025 a 2026 stanovují pravidla pro úpravu (navyšování) nájemného v obecních bytech.
2. Inflační doložky a přírážky: Žádám o jasné vyjádření, zda se při stanovování nájemného uplatňují inflační doložky. Dále žádám o informaci, zda je vedle inflace (indexu spotřebitelských cen) uplatňováno i další pevně stanovené procentuální navýšení (tzv. „přírážka“ či „koeficient tržního nájemného“ nad rámec inflace).
3. Konkrétní příklady: Prosím o uvedení konkrétních příkladů, jakým způsobem se úprava nájemného provádí v praxi. (Např. zda se používá vzorec „inflace + X %“, zda je stanoveno fixní každoroční procentuální navýšení, nebo zda se nájemné upravuje jiným způsobem).
4. Zdroje informací: Žádám o zaslání přímých odkazů na internetové stránky, kde jsou tato pravidla pro nájemníky (včetně vzorů nájemních smluv či zásad pro nakládání s byty) veřejně dostupná.
5. V případě, že se pro dům na vztahují odlišné podmínky než pro zbytek bytového fondu obvodu, prosím o jejich výslovné uvedení a vysvětlení.
6. Pokud jsou požadované informace zveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup, postačí v souladu s § 6 zákona č. 106/1999 Sb. sdělení údajů o jejich přesném umístění (přímý odkaz na web). (dále také jen „žádost“)

Ke shora uvedeným bodům, které jsou předmětem Vaši žádosti sdělujeme následující:

1. Usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 658/RMOB2226/22 ze dne 18. 8. 2023, kterým bylo schváleno ustanovení o zvyšování nájemného v nájemních smlouvách k bytům přikládáme, jako

přílohu č. 1 tohoto sdělení. Dle tohoto usnesení je předmětné ustanovení součástí všech nájemních smluv, a to od 21. 8. 2023.

2. Způsob úpravy nájemného je stanoven Usnesením Rady městského obvodu Poruba č. 658/RMOb2226/22 ze dne 18. 8. 2023, které přikládáme jako přílohu č. 1.

Podle tohoto usnesení může pronajímatel každoročně jednostranně upravit výši nájemného jedním ze dvou způsobů:

- a) o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok navýšenou dále o 5 %, nebo
- b) o 2,5 %, ve srovnání s výší nájemného platnou v předcházejícím období.

Volba konkrétní varianty se řídí rozhodnutím pronajímatele, přičemž o způsobu úpravy nájemného rozhoduje každoročně Rada městského obvodu Poruba na základě aktuálního usnesení pro dané období.

3. Postup výpočtu je plně popsán v usnesení č. 658/RMOb2226/22. Tento postup se aplikoval u všech smluv, které od 21. 8. 2023 obsahují příslušné ustanovení.

Z důvodu ochrany osobních údajů a majetkových poměrů nájemců nelze uvádět konkrétní příklady z jednotlivých nájemních smluv. Můžeme však poskytnout obecný popis výpočtu, který je sjednocený pro všechny nájemní smlouvy:

Varianta inflace + 5 %: zvýšení se provádí tak, že se vychází z průměrné roční inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem a následně se navýší o sjednaných 5 %. Současně je stanoveno, že takto vypočtené nájemné nesmí přesáhnout základní sazbu nájemného určenou Radou městského obvodu Poruba pro příslušnou lokalitu.

Varianta 2,5 %: nájemné se zvýší paušálně o 2,5 % oproti předchozímu období.

4. Pravidla pro úpravu nájemného nejsou zveřejněna jako samostatný veřejný dokument. Jedná se o ustanovení, které je součástí nájemních smluv uzavíraných po 21. 8. 2023, a navazuje na usnesení č. 658/RMOb2226/22. Vzorové nájemní smlouvy ani toto smluvní ujednání nejsou zveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup.
5. Pro dům na adrese [REDAKCE] nejsou stanoveny žádné odlišné podmínky pro určování a úpravu nájemného oproti ostatnímu bytovému fondu ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřená správa městskému obvodu Poruba. Uplatňují se stejná pravidla stanovená usnesením č. 658/RMOb2226/22.
6. Žádné samostatné interní zásady či předpisy, které by upravovaly způsob stanovení nebo zvyšování nájemného nad rámec usnesení Rady městského obvodu Poruba, neexistují. Úprava nájemného vychází výhradně z ustanovení obsažených v jednotlivých nájemních smlouvách a z Usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 658/RMOb2226/22 ze dne 18. 8. 2023. Vzor nájemní smlouvy není zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.

S pozdravem



Přílohy:

- Usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 658/RMOb2226/22 ze dne 18. 8. 2023

Statutární město Ostrava Městský obvod Poruba

22. Rada městského obvodu Poruba
ze dne 18.08.2023

USNESENÍ **658/RMOB2226/22**

Ustanovení o zvyšování nájemného v nájemních smlouvách k bytům

Rada městského obvodu Poruba

1. projednala

důvodovou zprávu

2. schvaluje

následující znění o navyšování nájemného v nájemních smlouvách k bytům:

Smluvní strany se dohodly podle § 2248 občanského zákoníku, že pronajímatel je oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit na období od 1. 7. kalendářního roku, a to:

*a) o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným Českým statistickým úřadem a navýšenou dále o 5 % (navýšení míry inflace o sjednanou sazbu 5 % - dále jen „Navýšení 5 %“) anebo
b) o 2,5% ve srovnání s výší nájemného platnou v předcházejícím období,*

a to dle rozhodnutí pronajímatele. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn provést Navýšení 5 % podle písm. a) výlučně do maximální výše nájemného odpovídající výši základní sazby nájemného (v Kč/1m²/měsíc) stanovené Radou městského obvodu Poruba pro nově uzavírané nájemní smlouvy, přičemž pro Navýšení 5 % nájemného dle ujednání v tomto odstavci je rozhodující základní sazba nájemného stanovená pro lokalitu, v níž se nachází pronajímaný byt. V případě, že po Navýšení 5 % by nájemné převyšovalo shora uvedenou základní sazbu nájemného stanovenou pro aktuální období a příslušnou lokalitu, je pronajímatel oprávněn provést Navýšení 5 % maximálně do výše této základní sazby nájemného. Pronajímatel je povinen spolu s oznámením o zvýšení nájemného dle písm. a) tohoto odstavce, jehož součástí bude i Navýšení 5 %, předložit nájemci současně i příslušné usnesení Rady městského obvodu Poruba o výši nájemného v bytech pro rozhodující období a lokalitu.

Navýšení nájemného postupem dle písm. a) tohoto odstavce vylučuje možnost ve stejném kalendářním roce navyšovat nájemné postupem dle písm. b) tohoto odstavce, a naopak. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději patnáct dnů před datem, od něhož zvýšené nájemné platí, a to způsobem sjednaným touto smlouvou. Nájemné v nově upravované výši platí i v následujícím období, pokud

je pronajímatel opět neupraví podle zásad tohoto ustanovení. Ke zvýšení nájemného v souladu s tímto článkem smlouvy může dojít poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva.

3. ukládá

- činit ustanovení o navyšování nájemného dle bodu 2) tohoto usnesení součástí nájemních smluv k bytům uzavíraných statutárním městem Ostrava - městským obvodem Poruba jako pronajímatelem s účinností od 21. 8. 2023, s výjimkou smluv týkajících se pronájmů bytů zvláštního určení,
- činit ustanovení o navyšování nájemného dle bodu 2) tohoto usnesení součástí dodatků k nájemním smlouvám k bytům uzavíraných statutárním městem Ostrava - městským obvodem Poruba jako pronajímatelem s účinností od 21. 8. 2023, s výjimkou smluv týkajících se pronájmů bytů zvláštního určení

4. ukládá

odboru bytového hospodářství a údržby budov Úřadu městského obvodu Poruba postupovat v souladu s bodem 3) tohoto usnesení

Zodpovídá: Bc. Petra Lehká, vedoucí odboru bytového hospodářství a údržby budov

Termín: 31.08.2024

.....
Ing. Lucie Baránková
Vilamová, Ph.D.
starostka

.....
Zdeněk Rodek
místostarosta

Ověřovatelé:

Za správnost odpovídá :