



Příloha č. 1 usnesení RMČ Praha 10 č. 380 ze dne 12. 5. 2020

Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů na principu aukce (tzv. „aukce“ bytů za smluvní nájemné)

Veřejná soutěž o nájem obecních bytů slouží k přidělování obecních bytů Městské části Praha 10 transparentním a otevřeným způsobem a zároveň v souladu s vývojem realitního trhu.

Tento dokument stanoví pravidla pro účast ve Veřejné soutěži o nájem obecních bytů a zároveň definuje proces a organizaci soutěže samotné, vč. pravidel pro uzavření nájemní smlouvy.

I. Základní ustanovení:

- Veřejná soutěž o nájem obecních bytů je založena na principech aukce, konané mimo režim zákona 26/2000 Sb., o veřejných dražbách; účelem soutěže je pronájem bytů Městské části Praha 10 fyzickým osobám transparentním způsobem za účasti veřejnosti.
- Byty jsou vítězným účastníkům pronajímány za účelem uspokojování jejich bytové potřeby. Využívání vysoutěžených bytů za účelem poskytování krátkodobých podnájmů nebo ubytovacích služeb třetím osobám (zejména prostřednictvím internetových portálů k tomu sloužících) je považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce a za důvod k neprodloužení nájemní smlouvy nebo dání výpovědi z nájmu bytu.
- Veřejné soutěže se lze účastnit pouze osobně (nikoliv prostřednictvím zmocněnce), a to na základě prokázání totožnosti a následné registrace na „Registrační listině“ účastníků.
- Soutěž probíhá s neomezenou účastí veřejnosti (přihlízejících) s ohledem na kapacitu místnosti, kde soutěž probíhá.
- Soutěž je pořádána v českém jazyce.

II. Pronajímání obecních bytů na principu veřejné soutěže – postup a podmínky účasti

Proces pronajímání obecních bytů na základě veřejné soutěže má čtyři základní fáze:

- 1. Vyhlášení veřejné soutěže**
- 2. Veřejná soutěž na principu aukce**
- 3. Zveřejnění výsledků**
- 4. Uzavření nájemní smlouvy**

Jednotlivé fáze veřejné soutěže pravidla upravují následujícím způsobem:

1. Vyhlášení soutěže

K vyhlášení veřejné soutěže dochází s ohledem na průběžně uvolňované byty a potřeby Městské části Praha 10.

Veřejná soutěž je vyhlášena vždy **minimálně 15 kalendářních** dní před termínem jejího konání.

Samotná veřejná soutěž se koná **zpravidla v odpoledních hodinách (od 16:00 hod) v prostorách Úřadu městské části Praha 10.**

▪ Způsob vyhlášení:

Úřad městské části Praha 10 (dále jen „úřad“) zveřejní záměr konání veřejné soutěže na své úřední desce (na úřední desce městské části i v elektronické podobě na webových stránkách <https://www.praha10.cz/>).

▪ Obsah vyhlášení:

Záměr pronajmout byt v souladu s „Pravidly veřejné soutěže o nájem obecních bytů“ je úřadem oznámen formou uveřejnění tzv. „aukčních vývěsek“. Obsahem aukční vývěsky jsou základní informace o plánované veřejné soutěži o nájem obecních bytů a informace o soutěžených objektech, a to zejména:

- Termín a místo konání soutěže
- Adresa bytu, číslo popisné, číslo orientační
- Výměra a dispozice bytu, podlaží, kvalita bytu a další údaje
- Výše kauce
- Vyvolávací cena
- Termíny prohlídky bytu
- Identifikace soutěže

2. Soutěž

A. Přihlášení do soutěže

Pro účast ve veřejné soutěži musí být splněny následující podmínky:

- 1) Složit kauci v požadované výši
- 2) Podat přihlášku a registrovat se na listině účastníků

Ad 1) Výše a způsob složení kauce

- Kauce je stanovena pro všechny účastníky ve stejné výši, bez ohledu na objekt jejich zájmu. Soutěžící se tak na základě složení kauce může účastnit soutěže o všechny byty vyhlášené ve veřejné soutěži v daném termínu konání, a to až do momentu, kdy se stane vítězem soutěže.
- Výše kauce je **30.000,- Kč pro jeden termín konání veřejné soutěže**. Pro účast v dalším termínu musí účastník vždy složit kauci novou.

Kauci je možné složit pouze bankovním převodem na účet MČ Praha 10, a to dle níže uvedených pokynů:

- Číslo účtu pro složení kauce: **6015-2000733369/0800**, variabilní symbol pro identifikaci platby je uveden na vývěsce.
- **Platba musí být připsána na bankovní účet MČ Praha 10 nejpozději 1 den před termínem konání aukce** (prosíme tedy o provedení platebního příkazu s dostatečným časovým předstihem)
- Účastník je současně povinen ihned po bezhotovostní úhradě za účelem identifikace platby zaslat e-mailovou zprávu na adresu Nikola.Aronova@praha10.cz v následujícím tvaru:
 - **Předmět:** „Aukce bytů“;
 - **Tělo zprávy:** jméno, příjmení, datum narození;
 - **Příloha:** potvrzení o provedení platby – složení kauce.
- Způsob vrácení kauce:
 - účastníkovi, který v soutěži neuspěl, bude kauce vrácena na bankovní účet, ze kterého MČ Praha 10 platbu obdržela, a to nejpozději do 15 dnů ode dne konání soutěže.
 - účastníkovi, u něhož Rada městské části Praha 10 (dále též „Rada“) rozhodne o tom, že s vítězem nebude uzavřena nájemní smlouva, bude kauce vrácena do 15 dnů ode dne rozhodnutí Rady, pokud nebudou splněny podmínky pro propadnutí kauce.
 - vítězům soutěže v souvislosti s podpisem nájemní smlouvy, a to formou započtení složené kauce na jistotu skládanou při podpisu nájemní smlouvy (viz. kap. 4 těchto pravidel „Uzavření smlouvy“).

Kauce bude vrácena ve stejné výši, v jaké byla složena, tj. nebude úročena.

Upozornění: složená kauce neslouží k úhradě nájemného!

- Propadnutí kauce:
 - vítěznému účastníkovi, který se rozhodne od podpisu nájemní smlouvy ustoupit, nebo neuzavře nájemní smlouvu do 30 dnů ode dne doručení „Vyrozumění o výsledku soutěže“, které schválila Rada městské části Prahy 10. Takový byt bude znovu zařazen do dalšího soutěžního dne.
 - účastníkovi, který v přihlášce do veřejné soutěže uvede nepravdivé údaje.

Ad 2) Podání přihlášky a registrace do soutěže

- Zájemce o účast ve veřejné soutěži je povinen předložit vyplněnou **Přihlášku** do veřejné soutěže, ve které prohlásí, že proti němu není vedeno exekuční řízení ani insolvenční řízení, a že nebylo rozhodnuto o jeho úpadku podle zvláštního zákona, že nemá vůči Městské části Praha 10 žádné závazky po lhůtě splatnosti; dále prohlásí (prokáže), že má trvalý pobyt na území Městské části Praha 10 v požadované délce 2 roky, či na území České republiky (více níže v bodě B. „Průběh soutěže“). *Přihláška je dostupná na webových stránkách Městské části Praha 10, případně také v informační kanceláři Úřadu Městské části Praha 10.*
- Na místě konání soutěže účastník odevzdá vyplněnou přihlášku, doloží složení stanovené kauce, identifikuje se dokladem totožnosti a zaregistruje se na Registrační listině soutěžících. Účastník je povinen se k registraci **dostavit nejpozději 30 minut před začátkem aukce**. Na základě registrace soutěžící obdrží své aukční číslo pro účast v soutěži.

B. Průběh soutěže

- Soutěž se koná ve stanoveném termínu, zpravidla v zasedací místnosti úřadu za účasti členů komise pro organizaci soutěže (dále též „komise“). Komisi jmenuje vedoucí odboru bytů a nebytových prostor městské části Praha 10.
- Komise je minimálně tříčlenná, přičemž jejím členem je vždy zástupce Rady městské části Praha 10 a zástupce odboru bytů a nebytových prostor Úřadu městské části Praha 10. Komise je oprávněna vyloučit jednotlivé účastníky soutěže v případě, že tento poruší tato pravidla soutěže či bude svým nevhodným chováním narušovat řádný průběh soutěže.
- V místech určených jednotlivým registrovaným účastníkům se mohou zdržovat pouze tito registrovaní účastníci.



▪ Podmínky účasti v soutěži

Veřejné soutěže se mohou účastnit fyzické osoby:

1. s neomezenou svéprávností.
2. proti nimž není vedeno exekuční řízení ani insolvenční řízení nebo nebylo rozhodnuto o jejich úpadku podle zvláštního zákona.
3. nemající vůči městské části Praha 10 dluh.
4. které jsou zároveň:
 - a) občany České republiky, kteří mají trvalý pobyt na území České republiky,
 - b) občany ostatních členských států Evropské unie a států, které jsou smluvními stranami Dohody o Evropském hospodářském prostoru (tzn. Island, Lichtenštejnsko, Norsko) a Švýcarské konfederace, kteří mají trvalý pobyt na území České republiky.

Trvalý pobyt se doloží občanským průkazem, či jiným průkazem totožnosti, ze kterého musí být zřejmé, že účastník splňuje podmínku trvalého pobytu.

Pokud má účastník s městskou částí Praha 10 již uzavřenou nájemní smlouvu k jinému bytu, musí nejpozději při podpisu nájemní smlouvy uzavřít Dohodu o ukončení nájmu takového bytu.

Veřejná soutěž probíhá v následujících krocích:

1. Představení všech relevantních informací týkajících se soutěženého nájemního bytu.
2. Uvedení vyvolávací ceny
 - 2.1. Vyvolávací ceny k jednotlivým bytům, které jsou předmětem soutěže, jsou zveřejňovány na vývěsce.
 - 2.2. Obvyklá konstrukce:

vyvolávací cena (měsíční nájemné) = celková podlahová plocha bytu (vyjma sklepa) v m² x **140 Kč**
zaokrouhleno na celé stokoruny směrem nahoru.
3. Start licitování. Licitace začíná tím, že některý účastník dražby akceptuje (je ochoten nabídnout) vyvolávací cenu měsíčního nájemného. Minimální výše následných příhozů činí 300,- Kč, tj. každým příhozem se zvyšuje měsíční nájemné o nabídnutou částku, nejméně o 300,- Kč.
4. Ukončení na nejvyšší nabídnuté ceně.
5. Vítěz jednotlivé soutěže vrací své číslo pro účast v soutěži a nemůže se již účastnit dalších jednotlivých soutěží v rámci soutěžního dne.
6. Vyplnění čestného prohlášení vítězem.
7. Pokud žádný z účastníků soutěže neučiní platnou nabídku, platí, že byt nebyl vysoutěžen a bude zařazen do soutěže v příštím termínu.
8. Vytvoření zápisu ze soutěže.



Upozornění pro vítěze: Před projednáním výsledků soutěže v Radě městské části Praha 10 jsou vítězové aukce povinni dostavit se nejpozději do 5 pracovních dní ode dne konání aukce na bytové oddělení odboru bytů a nebytových prostor ÚMČ Praha 10, doložit výpis z Centrální evidence exekucí (vydává Česká pošta) ne starší 30 dní a prokázat přesvědčivým způsobem schopnost hradit vysoutěžené nájemné.

3. Zveřejnění výsledků soutěže

Výsledky veřejné soutěže jsou městskou částí Praha 10 vždy zveřejněny na úřední desce, a to následující den po projednání a schválení Radou městské části Praha 10 v rozsahu níže uvedených informací:

- Den a místo konání soutěže
- Jmenný seznam členů komise pro organizaci soutěže
- Identifikace soutěžených objektů
- Jmenný seznam vítězných účastníků (bez specifikace přesné vazby byt vs. vítězný účastník)
- Seznam objektů, které zůstaly volné a budou tedy předmětem soutěžení v příštím termínu

4. Uzavření nájemní smlouvy

Vítězný účastník musí do 30 dnů ode dne doručení „Vyrozumění o výsledku soutěže“, schváleného Radou městské části Praha 10, uzavřít nájemní smlouvu. Vzor nájemní smlouvy je zveřejněn na webových stránkách městské části Praha 10 a je pro účastníka závazný.

Před podpisem smlouvy je účastník povinen složit bezhotovostně na číslo účtu MČ Praha 10 (platební údaje sdělí odbor bytů a nebytových prostor Úřadu městské části Praha 10) částku rovnající se trojnásobku nabídnutého měsíčního nájemného jako jistinu k zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci v případě nedodržení smluvních ujednání. Vrácení soutěžní kauce vítěznému účastníkovi bude provedeno započtením proti povinnosti složení jistiny k zajištění nároků pronajímatele. Jak je uvedeno v bodě A. **Složená kauce neslouží k úhradě nájemného.**

- V opačném případě je jeho právo na uzavření nájemní smlouvy anulováno, kauce tohoto účastníka propadá ve prospěch městské části Praha 10 a byt bude soutěžen v příští veřejné soutěži znovu.

Nájemní smlouva se uzavírá vždy na dobu určitou, a to na dobu dvou let. Vysoutěžené nájemné je závazné po celou dobu trvání nájemního vztahu, vyjma případů uvedených dále. Pronajímatel je však oprávněn sjednané nájemné vždy k 1. 7. příslušného kalendářního roku zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O takto upravené nájemné bude vždy aktualizován evidenční list.

Zároveň s podpisem nájemní smlouvy bude s nájemcem sepsán notářský zápis s doložkou přímé vykonatelnosti nájemcovy povinnosti pronajatý byt vyklidit a předat pronajímateli ke dni skončení

nájemního vztahu, který bude ve smlouvě sjednán. Notářský zápis slouží jako exekuční titul pro případ, kdy by nájemce svou povinnost porušil. **Náklady na sepsání notářského zápisu nese městská část Praha 10.**

V odůvodněných případech může Rada městské části Praha 10 stanovit podmínky pro uzavření nájemní smlouvy k danému bytu odchýlně od těchto pravidel.

4.1 Prodloužení nájemní smlouvy

Po skončení doby nájmu, na kterou byla nájemní smlouva uzavřena, je při splnění podmínek a zájmu obou smluvních stran o pokračování nájemního vztahu možno nájemní smlouvu prodloužit. Pro prodloužení nájemní smlouvy je zapotřebí:

- Řádně a včas platit nájemné a plnit ostatní povinnosti stanovené nájemní smlouvou a příslušnými právními předpisy.
- Prokázat trvalý pobyt na adrese pronajatého bytu (u manželů postačí prokázání trvalého pobytu pouze 1 z manželů bez ohledu na to, který z nich byt vysoutěžil) a fyzické užívání bytu.
- Nejpozději 3 měsíce před ukončením doby nájmu požádat o další prodloužení nájemní smlouvy.

Na prodloužení nájemní smlouvy nemá nájemce právní nárok, a to ani při splnění všech uvedených podmínek.

Nájemní smlouva se prodlužuje za stávajících podmínek. Nájemní smlouva se prodlužuje opět na **dobu určitou 2 roky**. Při prodloužení nájemní smlouvy již nebude sepisován notářský zápis s doložkou přímé vykonatelnosti k novému termínu skončení nájemního vztahu.

III. Upozornění

Městská část Praha 10 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným účastníkem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 10.

IV. Stížnosti

Účastník se v průběhu soutěže o nájem jednotlivého obecního bytu může obrátit na komisi pro organizaci soutěže se stížností na průběh soutěže. V stížnosti musí uvést, v čem shledává porušení pravidel veřejné soutěže o nájem obecních bytů, jinak se komise nebude stížností zabývat. O stížnosti rozhodne komise na místě.

Proti rozhodnutí komise podle odst. 1 se může účastník do 3 dnů odvolat k Radě městské části Praha 10, a to písemně prostřednictvím odboru bytů a nebytových prostor úřadu městské části Praha 10. Odvolání musí být doručeno úřadu nejpozději v poslední den výše uvedené lhůty. Odvolání bez odůvodnění a odvolání opožděně podané bude odmítnuto bez věcného projednání.

Přihláška do veřejné soutěže o pronájem obecního bytu za smluvní nájemné a vzor vývěsky jsou zveřejněny na webových stránkách městské části Praha 10. Přihláška je zároveň k dispozici v informační kanceláři úřadu.

Účinnost „Pravidel veřejné soutěže o nájem obecních bytů“

Tato „Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů“ nabývají účinnosti dnem 12. 5. 2020.