**Zásady pronájmu bytů ve správě MČ Praha 9**

**za smluvní nájemné ve výběrovém řízení**

Městská část Praha 9 (dále jen „MČ“) jako správce nemovitých věcí ve vlastnictví hlavního města Prahy nabízí část uvolněných bytů do nájmu za smluvní nájemné, jehož výše bude určena výběrem ekonomicky nejvýhodnější nabídky ve veřejném výběrovém řízení, a to za podmínek těchto zásad (dále jen „Zásady“):

**I. Byty vybrané do výběrového řízení**

**1.1.** O zařazení konkrétního bytu do výběrového řízení a o volbě formy výběrového řízení dle těchto Zásad rozhoduje usnesením Rada MČ. Na základě jejího rozhodnutí bude uveřejněna výzva buď k podání nabídek, nebo přihlášek do aukce a dále postupováno dle podmínek čl. III. („Pravidla výběrového řízení“) těchto Zásad.

**1.2.** Bytem se rozumí bytová jednotka či prostorově oddělený soubor místností dle platných právních předpisů považovaný za byt a určený k trvalému bydlení, přičemž jde o bytovou jednotku či byt v domě ve vlastnictví hl. m. Prahy a správě MČ.

**1.3.** Do výběrového řízení budou zařazeny pouze byty uvolněné, tj. nepronajaté a fyzicky vyklizené, které jsou pro svůj technický stav způsobilé k užívání k bydlení, tedy bezprostřednímu nastěhování. Rada MČ může do výběrového řízení zařadit rovněž byt, který vyžaduje před nastěhováním dílčí opravy a úpravy, které se v nájemní smlouvě zaváže provést na své náklady nájemce. V takovém případě bude závazek k provedení prací a počáteční investici součástí podmínek výběrového řízení a nájemní smlouvy.

**1.4.** Hodnotícím kritériem výběrového řízení bude uchazečem nabídnutá výše měsíčního nájemného bez zařizovacích předmětů (dále jen „nabídková cena“). Nájemní smlouva bude uzavřena na základě schválení Radou MČ s uchazečem, který nabídne nejvyšší nabídkovou cenu a bude k uzavření smlouvy Radě MČ doporučen Bytovou komisí. Minimální nabídková cena bude stanovena ve výši 250 Kč/1 m2 výměry bytu. Rada MČ může minimální nabídkovou cenu dle předchozí věty v konkrétním případě usnesením snížit v případě, že součástí podmínek nájmu bude počáteční investice nájemce dle odst. 1.3. Minimální nabídková cena bude vždy uvedena ve výzvě k podání nabídek či přihlášek do aukce. V případě aukce bude přepočtena na měsíční cenu nájmu celého bytu podle jeho konkrétní výměry. Taková minimální nabídková cena bude zároveň cenou vyvolávací, licitovat se bude o výši měsíčního nájemného za celý byt podle jeho konkrétní výměry.

**1.5.** Výběrové řízení má dvě formy, jejichž volbu provede Rada MČ před vyhlášením výběrového řízení:

**a)** obálkovou metodu, v níž účastníci nabízejí nabídkovou cenu v konkrétní výši,

**b)** aukci, do níž se účastníci přihlásí přihláškou do aukce, přičemž o konkrétní výši nabídkové ceny je následně licitováno při veřejném jednání.

**II. Účastníci výběrového řízení**

**2.1.** Ve výběrovém řízení je oprávněna podat nabídku pouze fyzická osoba, která:

1. je občanem ČR či jiného členského státu EU/EHP či Švýcarska
2. o byt se neuchází v postavení podnikatelského subjektu ani v souvislosti s podnikáním,
3. nevlastní na území hlavního města Prahy nemovitou věc určenou či užívanou k bydlení,
4. nemá od MČ, od jiného územního samosprávného celku ani od státu či jiné veřejnoprávní korporace v nájmu na území hlavního města Prahy jakoukoliv nemovitou věc určenou či užívanou k bydlení ani nebylo příslušným orgánem schváleno uzavření nájemní smlouvy k takové nemovité věci,
5. není proti ní vedeno exekuční ani insolvenční řízení, toto nebylo zamítnuto či zrušeno pro nedostatek majetku, není v úpadku, neexistuje vykonatelný exekuční titul, který by mohl postihnout její majetek ani nemá vůči MČ ani žádnému orgánu veřejné správy žádný dluh po splatnosti,
6. není s MČ v soudním ani jiném sporu o právo užívání nemovité věci či o právo nebo plnění s ním související,
7. nebyl jí v posledních 10 letech vypovězen nájem nemovité věci ze strany MČ z důvodů na straně nájemce,
8. nemá vůči MČ žádný nesplněný splatný dluh ani nevypořádané jakékoliv právní vztahy či závazky,
9. čestně prohlásí, že byt bude užívat za účelem uspokojování vlastní bytové potřeby, s vědomím, že nepravdivost tohoto prohlášení zakládá mj. trestní odpovědnost.

**2.2.** V případě manželů, jimž by uzavřením nájemní smlouvy vznikl dle platných právních předpisů společný nájem manželů, jakož i v případě, kdy o společný nájem k bytu uchází vícero osob, musí všechny podmínky dle odst. 2.1. splňovat všechny osoby bez rozdílu.

**III. Pravidla výběrového řízení**

**3.1.** Výběrové řízení je zahájeno na základě rozhodnutí Rady MČ uveřejněním výzvy k podání nabídek či přihlášek do aukce (podle zvoleného druhu výběrového řízení) na úřední desce MČ, na webových stránkách MČ, případné také jiným vhodným způsobem. Výzva bude uveřejněna po dobu nejméně 30 dnů, poslední den jejího uveřejnění bude posledním dnem lhůty k podání nabídek či přihlášek do aukce. Lhůta bude ve výzvě výslovně uvedena. V případě aukce budou uvedeny i termín a místo konání aukce. K výzvě bude připojen nevyplněný závazný formulář nabídky či přihlášky do aukce, obsahující čestné prohlášení o tom, že uchazeč splňuje podmínky výběrového řízení. Uchazeč je povinen vyplnit všechna pole formuláře. Pro všechny byty, o něž se bude v aukci licitovat v týž dražební den, bude přihláška společná a účastník, který splní podmínky, je oprávněn v daný aukční den licitovat o vícero bytů. Vydražit smí však pouze jeden (viz odstavec 3.13. věta poslední).

**3.2.** Nabídku či přihlášku do aukce je oprávněna podat kterákoliv osoba splňující podmínky dle čl. II těchto Zásad. Podáním nabídky či přihlášky do aukce se rozumí doručení zcela vyplněného a podepsaného formuláře do sídla úřadu MČ (Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9), a to v zapečetěné obálce s vyplněnou zpáteční adresou, s identifikací výběrového řízení („Výběrové řízení – nájem bytu *číslo domu a bytu*) a v případě nabídky rovněž se zřetelným nápisem „NEOTEVÍRAT“. Přihlášku do aukce lze zaslat rovněž elektronicky na adresu podatelny se zaručeným elektronickým podpisem (certifikátem) či datovou zprávou. Elektronicky zaslaná přihláška do aukce bez zaručeného elektronického podpisu či nezaslaná datovou schránkou nebude přijata. Nabídky (mimo aukci) není možno zasílat elektronicky z důvodů zamezení možnosti, aby se s nimi MČ seznámila před uplynutím lhůty.

**3.3.** Ve lhůtě k podání nabídky je uchazeč povinen složit na bankovní účet MČ vratnou kauci ve výši 30.000,- Kč, ve lhůtě k podání přihlášky do aukce je uchazeč povinen složit na bankovní účet MČ vratné zápisné do aukce ve výši 30.000,- Kč. Kauce či zápisné do aukce bude uchazečům vráceno do 30 dnů ode dne skončení výběrového řízení. Za den skončení výběrového řízení se považuje den, kdy Rada MČ rozhodne o uzavření nájemní smlouvy na byt, k němuž se výběrové řízení vztahuje. V případě, že vybraný uchazeč po schválení nájemní smlouvy Radou MČ smlouvu v uvedené lhůtě neuzavře, jím složená kauce či jím složené zápisné do aukce propadá ve prospěch MČ na úhradu nákladů výběrového řízení a nájemní smlouva nebude uzavřena. Po uzavření nájemní smlouvy bude kauce či zápisné do aukce nájemci započteno na jistotu dle odst. 4.3. Kauce i zápisné do aukce se bude vracet či započítávat vždy v původní výši bez zúročení. Zápisné do aukce platí účastník aukce pro daný aukční den pouze jednou, a to i v případě, že se při ní uchází o vícero bytů, o něž se licituje v tentýž aukční den.

**3.4.** Za řádně podanou nabídku či přihlášku do aukce se považuje pouze nabídka, která je k okamžiku skončení lhůty k podání nabídky či přihlášky do aukce řádně doručena dle odst. 3.2. MČ (nikoliv pouze podána poskytovateli poštovních služeb) na předepsaném a zcela vyplněném formuláři, a jejíž podatel zároveň ve stejné lhůtě složil MČ kauci či zápisné do aukce dle odst. 3.3. tak, že celá částka je k uvedenému okamžiku připsána na bankovní účet MČ (nikoliv pouze odeslána z účtu účastníka). K nabídkám ani k přihláškám do aukce doručeným na nesprávném formuláři či nepodepsaným, doručeným po lhůtě či k nabídkám či přihláškám do aukce s opožděně složenou kaucí či zápisným do aukce se nepřihlíží, nebudou zařazeny do výběrového řízení a MČ je odmítne, aniž by o tom byla povinna uchazeče informovat, případně mu takovou nabídku či přihlášku do aukce vrátit.

**3.5.** V případě výběrového řízení konaného obálkovou metodou účastníci vstupují do řízení podáním nabídky s uvedením konkrétní nabídkové ceny na formuláři zaslaném MČ v obálce s nápisem „NEOTVÍRAT“ ve lhůtě k podání nabídek (viz odst. 3.2.). Obálky budou otevírat nejméně tři členové Bytové komise, zřízené Radou MČ, v sídle úřadu MČ v termínu, který bude uveden ve výzvě k podání nabídek. Uchazeči, kteří podali včasnou nabídku, se otevírání obálek budou moci osobně zúčastnit. Po otevírání obálek budou zaprotokolovány nabídkové ceny jednotlivých uchazečů. Uchazeč, který nabídne nejvyšší nabídkovou cenu, bude aspirovat na uzavření nájemní smlouvy. Nabídnou-li dva uchazeči shodnou nejvyšší cenu, určí jejich vzájemné pořadí členové Bytové komise při otevírání obálek losem.

**3.6.** Po skončení otevírání obálek Bytová komise podrobně prověří, zda nabídka uchazeče aspirujícího na uzavření nájemní smlouvy splňuje veškeré formální i obsahové náležitosti nabídky, zda byla podána v souladu s těmito Zásadami (vč. minimální nabídkové ceny dle odst. 1.5., s vyplněním všech polí formuláře apod.) a oprávněnou osobou.

**3.7.** V případě výběrového řízení konaného aukcí účastníci vstupují do řízení podáním přihlášky do aukce bez uvedení konkrétní výše nabídkové ceny na formuláři zaslaném MČ ve lhůtě k podání přihlášek do aukce (viz odst. 3.2.). Řádně a včas přihlášení účastníci, kteří po prověření Bytovou komisí splňují veškeré podmínky účasti a jejichž přihláška do aukce obsahuje veškeré požadované náležitosti, se budou moci účastnit veřejné aukce, která se bude konat v termínu uvedeném při vyhlášení aukce na úřední desce MČ. Na aukci nejsou posílány žádné pozvánky. Aukce bude veřejně přístupná, nabídky v ní však mohou podávat výhradně řádně a včas přihlášení účastníci, kteří obdrží aukční číslo. Licituje-li se v daný aukční den o vícero bytů, může se řádně přihlášení účastník aukce účastnit licitace o všechny takové byty. Tím není dotčeno ustanovení odst. 3.13. věta poslední.

**3.8.** Aukce je konána ve smyslu ust. § 1772 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mimo režim zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění. Nájemní smlouva není uzavřena příklepem, vítěz aukce toliko aspiruje na uzavření nájemní smlouvy. Uzavření nájemní smlouvy schvaluje Rada MČ, na návrh Bytové komise.

**3.9.** Účastníci se dostaví na místo konání aukce, uvedené v pozvánce, nejpozději 30 minut před začátkem aukce uvedeným v pozvánce. Na místě se prokáží dokladem totožnosti a dostanou aukční číslo. Bude-li účastník zastoupen zmocněncem, musí tento předložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem. Aukce začíná uvedením relevantních informací o předmětném bytu a vyvolávací, tj. minimální výši nabídkové ceny – výši měsíčního nájemného za celý byt podle jeho konkrétní výměry. Následuje licitace o výši nabídkové ceny, v níž každý z účastníků aukce může zdvihnutím svého čísla dle pokynů licitátora postupně navyšovat nabídnutou výši nabídkové ceny (měsíčního nájemného za celý byt podle jeho konkrétní výměry), a to vždy nejméně o 100,- Kč. Vítězem aukce je účastník, který uvedeným postupem nabídne nevyšší nabídkovou cenu, aniž by jeho nabídka byla převýšena příhozem jiného účastníka. Konečným příklepem se vítězný účastník stává aspirantem na uzavření nájemní smlouvy, o němž rozhoduje Rada MČ. MČ si vyhrazuje právo z aukce vyloučit kteréhokoliv účastníka, který i přes upozornění licitátora porušuje pravidla aukce či veřejný pořádek při aukci.

**3.10.** Uchazeč v nabídce či v přihlášce do aukce vyjádří své srozumění s tím, že MČ si může údaje uvedené ve formuláři nabídky či přihlášky do aukce z dostupných zdrojů ověřit, stejně jako je oprávněna prověřit si pravdivost veškerých údajů vztahujících se k osobě uchazeče dle čl. II. těchto Zásad. Uchazeč je rovněž povinen na výzvu MČ konkrétní údaje doložit.

a) V případě, že Bytová komise shledá, že nabídka či přihláška do aukce nesplňuje předepsané náležitosti, neodpovídá těmto Zásadám, byla podána neoprávněnou osobou anebo uchazeč požadované údaje na výzvu nedoložil, uchazeče z výběrového řízení vyřadí, a to i v případě, že jeho nabídka již byla vyhodnocena jako nejvýhodnější; v takovém případě na uzavření nájemní smlouvy bude aspirovat další uchazeč v pořadí podle výše nabídkové ceny. Jeho nabídku posoudí Bytová komise a rozhodne o ní postupem dle tohoto odstavce.

b) Uchazeče, který nabídne nejvyšší nabídkovou cenu a zároveň bude splňovat veškeré podmínky výběrového řízení, doporučí Bytová komise Radě MČ k uzavření nájemní smlouvy.

**3.11.** Uchazeči v nabídce (v případě obálkové metody) či v přihlášce do aukce (v případě aukce) vyjádří své srozumění s tím, že schválení konkrétní nájemní smlouvy podléhá vždy souhlasu Rady MČ. Rada MČ si vyhrazuje právo souhlas s uzavřením smlouvy s uchazečem aspirujícím na uzavření nájemní smlouvy v odůvodněných případech neudělit, v takovém případě nebude nájemní smlouva uzavřena. V případě, že Rada MČ odepře udělení souhlasu uchazeči, který splnil veškeré podmínky výběrového řízení, nesmí být nájemní smlouva uzavřena s jiným z účastníků téhož výběrového řízení. Tím není dotčeno právo kterékoliv účastníka přihlásit se do případného opětovného výběrového řízení na týž byt.

**3.12.** Výsledky výběrového řízení budou oznámeny na úřední desce MČ a na webových stránkách MČ. Písemně bude uvědoměn pouze uchazeč aspirující na uzavření nájemní smlouvy.

**3.13.** MČ může vypsat výběrové řízení zároveň na vícero bytů. Bude-li uchazeč v případě obálkové metody vybrán k uzavření nájemní smlouvy u více než jednoho bytu, může s ním být uzavřena nájemní smlouva nejvýše na jeden byt. V takovém případě uchazeč MČ na výzvu oznámí, o který z bytů se uchází. V případě ostatních bytů tím jeho účast ve výběrovém řízení zanikne. Neučiní-li uchazeč oznámení dle předchozí věty do 15 dnů ode dne doručení výzvy, bude vyřazen ze všech probíhajících výběrových řízení. V případě aukce se vítěz aukce, jehož nabídková cena byla akceptována příklepem, nesmí účastnit dalších již probíhajících či již vyhlášených aukcí, a to ani v daný aukční den.

**3.14.** V případě, že se o vícero bytů dle odst. 3.13. ucházejí manželé, jimž by podle platných právních předpisů vznikl společný nájem manželů, postupuje se dle odst. 3.13. bez ohledu na to, který z manželů nabídku podal. Obdobně se postupuje i v případě, kdy některý z uchazečů podává nabídku na více než jeden byt jako společný uchazeč.

**3.15.** MČ je oprávněna žádného z uchazečů nevybrat a výběrové řízení kdykoliv zrušit, a to i bez uvedení důvodů. V takovém případě MČ vrátí uchazečům kauci či zápisné do aukce, pokud již bylo složeno, dle odst. 3.3. věta druhá.

**3.16.** Uchazeči nemají v souvislosti s přípravou a podáním nabídky, přihlášky do aukce ani účastí na aukci nárok na žádné plnění ze strany MČ ani na úhradu nákladů na jejich účast ve výběrovém řízení.

**3.17.** Rada MČ je oprávněna v konkrétním případě stanovit další podmínky výběrového řízení v návaznosti na specifika konkrétního bytu.

**IV. Podmínky nájmu**

**4.1.** Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou v trvání 2 let s možností automatického prodloužení vždy o další 2 roky za předpokladu, že žádná ze smluvních stran nejpozději 3 měsíce před skončením ujednané doby písemně nedoručí druhé smluvní straně projev své vůle v nájmu po uplynutí ujednané doby nepokračovat. Uvedený projev vůle nemusí být nijak odůvodněn.

**4.2.** Poruší-li nájemce za dobu trvání nájmu své povinnosti vyplývající z nájmu, zejména se dostane do prodlení s hrazením nájemného, bude mít vůči MČ jiný neuhrazený závazek po splatnosti či poskytne byt k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ujednání o automatickém prodloužení nájmu dle předchozího odstavce se neužije a nájem se prodlouží o další 2 roky pouze za předpokladu, že MČ nájemce dle ust. § 2285 občanského zákoníku nevyzve k vyklizení a předání bytu ani do tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit. Stejný postup bude ve smlouvě ujednán i pro případ, bude-li doložitelně zjištěno, že nájemce byt neužívá k uspokojování své bytové potřeby, pro případ, nebude-li mít po celou ujednanou dobu nájmu, jakož i ke dni jejího skončení trvalý pobyt na území Městské části Praha 9, a dále pro případ, obdrží-li MČ v průběhu trvání nájmu více než jednu oprávněnou stížnost na chování nájemce od uživatelů jiných bytů v domě.

**4.3.** Před podpisem nájemní smlouvy je nájemce povinen složit na bankovní účet MČ jistotu na nájemné, služby, náhradu škody způsobené nájemcem a další náklady pronajímatele, spojené s nájmem, ve výši dvojnásobku ujednaného měsíčního nájemného. Na tuto jistotu, resp. její odpovídající část bude započtena částka, kterou nájemce složil při výběrovém řízení jako kauci či zápisné do aukce.

**4.4.** V nájemní smlouvě bude ujednána inflační doložka, jež se uplatní od případného prvního prodloužení nájmu, tedy od počátku třetího roku trvání nájmu. Ujednané nájemné bude pravidelně zvyšováno o doložitelnou míru inflace za uplynulý rok, aniž by bylo třeba měnit nájemní smlouvu. Počínaje třetím rokem trvání nájmu, tj. po jeho případném prvním prodloužení z jakéhokoliv titulu, bude pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou ČSÚ, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za přechozí kalendářní rok, a to s platností a účinností od 1. ledna běžného roku. Úprava výše nájemného bude provedena v evidenčním listu a nebude vyžadovat změnu nájemní smlouvy. Vzhledem k tomu, že oficiální statistické údaje jsou zveřejňovány s určitým zpožděním, nemůže pronajímatel úpravu nájemného pro kalendářní rok, vyplývající z inflace, stanovit nájemci k datu 1.1. kalendářního roku, ale až po zveřejnění údajů ČSÚ. Na základě této skutečnosti se nájemce ve smlouvě zaváže, že částku, o kterou se nájemné zvyšuje v kalendářním roce, vyplývající z inflace, uhradí za období předcházející doručení nového evidenčního listu zpětně spolu s první následující platbou nájemného v řádném termínu.

**4.5.** Bude-li nájem prodloužen dle odst. 4.2. dvakrát po sobě, může Rada MČ rozhodnout před třetím prodloužením doby nájmu o prodloužení na dobu delší dvou roků, případně i dobu neurčitou, a to formou dodatku k nájemní smlouvě, podepsaného oběma smluvními stranami.

**V. Závěrečná ustanovení**

**5.1.** Tyto Zásady v plném rozsahu nahrazují veškerá dosavadní pravidla pro výběrová řízení na nájem bytů ve správě MČ za smluvní nájemné.

**5.2.** Tyto Zásady upravují postup před a při uzavírání nájemních smluv v oblasti soukromého práva, výběr nájemce ani s ním související rozhodování či řízení proto není řízením správním.

**5.3.** Tyto Zásady nabývají platnosti a účinnosti dnem 4. září 2023.

Městská část Praha 9

Mgr. Tomáš Portlík, starosta