

Zásady pro licitaci bytů a uzavírání smluv o nájmu bytů v bytových domech

I. Úvodní ustanovení

1. Rada města rozhodla dne 9.8.2022 usn. č. 86/889 o způsobu výběru osob, s nimiž budou uzavřeny nájemní smlouvy formou licitace.
2. Tyto zásady stanoví ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v pl. znění, pravidla pro uzavírání smluv o nájmu bytů ve vlastnictví města Petřvaldu (dále pronajímatel).
3. Rada města Petřvaldu si vyhrazuje právo v případech hodných zvláštního zřetele odchýlit se při svém rozhodování od těchto zásad. Rada města svým usnesením může rozhodnout o uzavření smlouvy o nájem mimo stanovené zásady, a to z důvodu veřejného zájmu či důvodů zvláštního zřetele hodných, příp. v rámci sociálního začleňování občanů. Žádost je možno podat prostřednictvím odboru výstavby a životního prostředí, který tuto předloží k projednání radě města.
4. Zásady se vztahují na bytové domy:
 - a) bytový dům č. p. 1 na ulici Šenovská, umístěný na pozemku parc. č. 931, v k.ú. Petřvald
 - b) bytový dům č. p. 294 na ulici K Muzeu, umístěný na pozemku parc. č. 37, v k.ú. Petřvald
 - c) bytový dům č. p. 559 na ulici Rychvaldská, umístěný na pozemku parc. č. 2670, v k.ú. Petřvald
 - d) bytový dům č. p. 823 na ulici Na Pustkách, umístěný na pozemku parc. č. 4438, v k.ú. Petřvald
 - e) bytový dům č. p. 929 na ulici Gen. Svobody, umístěný na pozemku parc. č. 33, v k.ú. Petřvald
 - f) bytový dům č. p. 930 na ulici Gen. Svobody, umístěný na pozemku parc. č. 426/1, v k.ú. Petřvald
 - g) bytový dům č. p. 1050 na ulici Školní, umístěný na pozemku parc. č. 54, v k.ú. Petřvald
 - h) bytový dům č. p. 1611 na ulici Březinská, umístěný na pozemku parc. č. 1837/3, v k.ú. Petřvald
 - i) bytový dům č. p. 1612 na ulici Březinská, umístěný na pozemku parc. č. 1837/4, v k.ú. Petřvald
 - j) bytový dům č. p. 1613 na ulici Březinská, umístěný na pozemku parc. č. 1837/5, v k.ú. Petřvald
 - k) bytový dům č. p. 1614 na ulici Březinská, umístěný na pozemku parc. č. 1837/6, v k.ú. Petřvald
 - l) bytový dům č. p. 1615 na ulici Březinská, umístěný na pozemku parc. č. 1837/7, v k.ú. Petřvald
5. Rada města Petřvaldu ustanoví komisi, která radě města předkládá návrhy na uzavření smlouvy o nájmu k bytu v majetku města.
6. Smlouvy o nájmu bytů uzavírá z pověření pronajímatele starosta města na základě rozhodnutí rady města. Smlouvu připravuje a k podpisu předkládá odbor finanční ve spolupráci s odborem výstavby a životního prostředí.
7. Na uzavření smlouvy o nájmu bytů ve vlastnictví města Petřvaldu není právní nárok.

II. Pravidla pro výběr

1. Oznámení o volných (uvolněných) bytech bude bez zbytečného odkladu zveřejněno na internetových stránkách města a v Petřvaldských novinách, kde budou uvedeny minimálně tyto informace:
 - a) přesná adresa (ulice, číslo popisné, číslo bytu)
 - b) velikost bytu
 - c) celková plocha a plocha pro výpočet nájemného
 - d) vyvolávací cena za 1 m²
 - e) datum prohlídky volného bytu
 - f) místo, datum a hodina výběrového řízení
2. Prvního kola licitace se mohou zúčastnit občané Evropské unie starší 18 let s trvalým pobytem ve městě Petřvald a to nepřetržitě po dobu jednoho roku nebo mají zaměstnání nebo jsou osobami samostatně výdělečně činnými na území města Petřvald nejméně 1 rok. Pro účely posouzení zaměstnání se nezapočítává doba výkonu veřejně prospěšných prací. Zájemci mohou mít sjednanou nájemní smlouvu k bytu ve vlastnictví města. V den uzavření smlouvy na nový byt musí být souběžně

podepsáno ukončení nájemního vztahu k původnímu bytu se stanovením přiměřené lhůty pro jeho vyklizení.

3. Zájemci o licitaci musí splňovat tyto podmínky:
 - a) nesmí vykazovat dluh vůči městu Petřvald k datu zahájení licitačního řízení
 - b) nesmí být zapsáni v insolvenčním rejstříku jako dlužníci
 - c) proti uchazeči nesmí být vedeno exekuční řízení
 - d) musí mít výpis z rejstříku trestů bez záznamu (ve výjimečných případech rozhodne o možnosti nesplnit tuto podmínku RM)
 - e) nesmí mít adresu trvalého pobytu shodnou s adresou ohlašovny Městského úřadu
 - f) nesmí pobírat dávky hmotné nouze
 - g) nesmí bydlet na ubytovně (ve výjimečných případech rozhodne o možnosti nesplnit tuto podmínku RM)
 - h) v případě, že zájemce již byl nájemcem bytu ve vlastnictví města Petřvald a byla mu podána výpověď z nájmu z důvodu porušení povinností nájemce, především z důvodu neplacení nájemného a služeb, může se licitace zúčastnit po uplynutí lhůty jednoho roku od uhrazení celkového dluhu
4. Všechny skutečnosti uvedené v bodě 3 osvědčí zájemci svým podpisem na čestném prohlášení, které vyplní při účasti u licitačního řízení.
5. V případě neúspěchu licitace bude následovat 2. kolo licitace, kterého se budou moci zúčastnit i občané Evropské unie starší 18-ti let s trvalým a prokazatelným pobytem na celém území ČR a splňující všechny podmínky uvedené výše.
6. Vyvolávací cena činí 70,- Kč /1 m² (cena je stanovena na základě průzkumu a odhadu tržního nájemného ve městě Petřvald zpracovaného realitní kanceláří).
7. Každý ze zájemců o licitaci je povinen před zahájením projevit souhlas s těmito zásadami svým vlastnoručním podpisem na listině přítomných.

III. Průběh licitace

1. Licitační komise je tvořena z členů Bytové komise Rady města, a musí být nejméně 3 členná. Licitaci je přítomen i referent odboru výstavby a životního prostředí jako tajemník s poradním hlasem.
2. Zájemce se k licitaci dostaví s platným občanským průkazem nebo úředně ověřenou plnou mocí.
3. Licitační komise zkontroluje platnost dokladů totožnosti uchazečů, popřípadě ověřenou plnou moc.
4. Zájemce o licitaci čestným prohlášením, které obdrží při licitačním řízení, potvrdí údaje, které jsou pro konkrétní licitační řízení vyhlášeny jako podmínka účasti. Uvedení nepravdivých údajů v čestném prohlášení bude mít za následek vyloučení ze stávající licitace a vyloučení z účasti na licitacích na dobu jednoho roku.
5. Následně zájemci obdrží obálku s lístkem s úředním razítkem a s označením bytu, o jehož nájemné se vede licitace. Zájemce napíše na lístek čitelně výši částky, kterou je ochoten a schopen zaplatit za nájem bytu v Kč/m² měsíčně. Obálku s vloženým lístkem odevzdá komisi. Po shromáždění všech obálek komise zjistí pořadí nabízených částek za 1m²/měsíčně a jména příslušných zájemců, o čemž vyhotoví protokol s podpisy všech členů licitační komise.
6. Zájemce s nabídnutou nejvyšší částkou za 1m²/měsíčně získává právo uzavřít smlouvu o nájmu, další v pořadí se stávají náhradníky pro případ, že by vybraný zájemce do 15 pracovních dnů od rozhodnutí Rady města nájemní smlouvu neuzavřel.
7. Při rovnosti vítězné nabídky několika uchazečů se bude licitace opakovat. Opakované licitace se zúčastní pouze uchazeči vítězné nabídky s podmínkou, že nově nabídnutá částka musí být vyšší než předešlá. O opakované licitaci bude sepsán protokol.
8. Zájemce s nejvyšší nabídkou není do uplynutí doby stanovené pro uzavření nájemné smlouvy oprávněn účastnit se dalších licitací.

IV. Uzavření smlouvy o nájmu

1. Nájem bytu vzniká uzavřením Smlouvy o nájmu. Smlouva o nájmu bude s vybraným uchazečem sjednána na dobu určitou jednoho roku, a to opakovaně po dobu 3 let trvání nájemního vztahu. Poté při řádném plnění povinností může být smlouva prodloužena dodatkem na dobu neurčitou. Výjimku tvoří nájemci, kteří před licitací byli nájemci jiného městského bytu a řádně plnili povinnosti nájemců a měli nájemní smlouvu uzavřenu na dobu neurčitou. Tito budou mít nově uzavřenou nájemní smlouvu rovněž na dobu neurčitou.
2. Podmínkou sjednání smlouvy o nájmu je doložení výpisu z rejstříku trestů ne starší tři měsíců do 3 dnů ode dne licitace a potvrzení o výši příjmu. V případě, že by z výpisu vyplynulo, že uchazeč se dopustil úmyslného trestného činu, nebude s tímto uchazečem uzavřena nájemní smlouva. V individuálních případech je však možno na základě posouzení povolit výjimku z tohoto pravidla. O výjimce rozhoduje rada města.
3. Pronajímatel si ve smyslu příslušných ustanovení platného občanského zákoníku vyhrazuje právo vyslovit souhlas či nesouhlas s přijetím další osoby do bytu. V případě vyslovení nesouhlasu pronajímatelem nemůže tato osoba v bytě bydlet.
4. Pronajímatel si ve smyslu platného občanského zákoníku vyhrazuje právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Maximální počty osob bydlících v bytech jsou stanoveny takto:
 - 1+1, 1+kk – maximálně 4 osoby
 - 2+1, 2+kk – maximálně 5 osob
 - 3+1 – maximálně 6 osob
 - 4+1 – maximálně 7 osobJedna osoba nad tyto limity může ve výjimečných případech se souhlasem pronajímatele v městském bytě bydlet. Tento souhlas musí být v písemné formě.
5. Nájemce není oprávněn jakkoliv zasahovat bez souhlasu pronajímatele do budov a jejich konstrukčních částí. Za tyto zásahy se považuje zejména instalace předmětů (antény, sušáky, žaluzie apod.) na vnější zdi domů, střechy a balkóny, jakékoliv zásahy do okenních rámců (včetně provádění vnějších nátěrů) a jakékoliv další stavební úpravy v bytě.
6. Přejedání nájmu licitovaného bytu se řídí příslušným ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

V. Výměna bytu

1. O výměně městských bytů rozhoduje rada města Petřvald na základě společné žádosti žadatelů o výměnu bytu doručené na odbor výstavby a životního prostředí Městského úřadu. Žádost může být podána jen na předtištěném formuláři. Formulář žádosti je k dispozici na odboru výstavby a životního prostředí městského úřadu nebo je ke stažení na webových stránkách města. Součástí žádosti o výměnu bytů musí být souhlas pronajímatele s výměnou v případě, že vlastníkem jednoho z bytů, který má být předmětem výměny, není město Petřvald a doklad o vlastnictví či spoluvlastnictví či dispozičním právu k bytu či nemovitosti (výpis z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce), který má být předmětem výměny a není ve vlastnictví města Petřvaldu. V případě schválení dochází k zániku stávajícího nájemního vztahu a ke vzniku nového nájemního vztahu s novým nájemcem. V nové smlouvě o nájmu budou stanoveny podmínky pronájmu podle těchto zásad. Výše nájmu zůstává nezměněna.
2. Výměna městského bytu za městský byt:
 - a) po uzavření nové smlouvy o nájmu bude nájemci zachována stejná doba trvání nájemního vztahu za předpokladu, že nájemce neporušuje dobré mravy v bytě a v domě, nenarušuje sousedské soužití, není a nebyl u něj evidován dluh na nájemném a službách spojených s bydlením,
 - b) pokud byl u žadatele evidován dluh na nájemném, bude s ním nájemní smlouva k vyměněnému bytu uzavřena na dobu určitou jednoho roku, popř. na dobu kratší.

3. Výměna městského bytu za byt jiného vlastníka
 - a) nájemní smlouva s novým zájemcem bude uzavřena na dobu jednoho roku,
 - b) po uplynutí této doby bude postupováno dle Čl. III. těchto zásad.
4. Nájemce, který uzavřel nájemní smlouvu k městskému bytu, může podat žádost o výměnu bytu nejdříve po uplynutí 1 roku od sjednání nájemní smlouvy.

VI. Jistota

1. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele pod VS peněžitou jistotu (kauci) v souladu s ustanovením § 2254 OZ ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu, tj. ke dni uzavření smlouvy ve výši....., a to v den podpisu této smlouvy, jinak k uzavření nájemní smlouvy nedojde.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu pronajímatele na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od čerpání z účtu jistoty. Nedodržení této povinnosti bude považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývajících z uzavřené smlouvy o nájmu na výše uvedený byt a bude posuzováno jako důvod k výpovědi nájmu bytu.
4. V souladu s ustanovením § 2254 OZ má nájemce právo po pronajímateli požadovat úroky z účtu jistoty, a to ve výši dle aktuální sazby peněžního ústavu.
5. Zůstatek jistoty bude vrácen nájemci do čtyř měsíců po vyúčtování služeb, pokud nebude použitý na úhradu dlužného nájemného, či jiných pohledávek pronajímatele vůči nájemci např. z titulu pohledávek, na náhradu škody, vzniklé na předmětu nájmu apod.), a to včetně zúročení.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Další podmínky týkající se nájmu bytů neupravené těmito zásadami se řídí platným občanským zákoníkem. Žádosti podané před nabytím účinnosti těchto zásad budou vyřizovány podle těchto zásad.
2. Tyto zásady nabývají účinnosti dnem 1.1.2023.
3. Zrušují se tímto Zásady pro uzavírání nájemních smluv k bytům ve vlastnictví města Petřvaldu ze dne 1.3.2014.
4. Schvalovací doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: tyto zásady byly schváleny dne 9.8.2022 na 86. schůzi Rady města Petřvald usnesením č. 86/889.

Ing. Jiří Lukša
starosta

Ing. Petr Dvořáček
místostarosta

Přílohy:

Zápis o licitaci

Licitační lístek

Čestné prohlášení