# Účinnost od: 01.02.2021

# Účinnost do:

# Směrnice

# č. 2/2020 o pravidlech při pronájmu bytů ve vlastnictví města Dobříše

Čl. 1

**Základní ustanovení**

Tato směrnice upravuje pravidla pronajímání bytů ve vlastnictví města Dobříše.

Čl. 2

**Základní pojmy**

1. **Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, mohou k tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky a nacházejí se v domech ve vlastnictví města Dobříše.
2. **Bytem zvláštní určení** se rozumí byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt určený pro bydlení občanů, kteří dosáhli důchodového věku rozhodného pro přiznání starobního důchodu, poživatelů invalidního důchodu, jejichž zdravotní stav je takový, že nepotřebují komplexní ústavní péči (byty na adrese Dukelské náměstí 443 nebo Pražská 1795).
3. **Dostupným bytem** se rozumí byt určený k pronájmu způsobilé domácnosti ve smyslu nařízení vlády č. 112/2019 Sb., která si nemůže zajistit vyhovující bydlení na trhu, pořízený s podporou Státního fondu rozvoje bydlení, nacházející se v budově v ulici Nad Papežem 1486.
4. **Nevyhovujícím bydlením** se rozumí byt neodpovídající specifickým požadavkům člena společně hospodařící domácnosti vyplývajícím z jeho zdravotního omezení, bydlení společně hospodařící domácnosti v prostorách, které nejsou určeny k trvalému bydlení, nekvalitní byt nebo přelidněný byt za podmínek uvedených v příloze nařízení vlády č. 112/2019 Sb.
5. **Nízkým příjmem** se rozumí započitatelný příjem podle zákona o životním a existenčním minimu všech členů společně hospodařící domácnosti, který nepřesáhne v případě
6. jednočlenné domácnosti 0,6násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
7. dvoučlenné domácnosti 0,8násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
8. tříčlenné domácnosti 0,9násobek hrubé průměrné měsíční mzdy,
9. čtyřčlenné domácnosti hrubou průměrnou měsíční mzdu,
10. více než čtyřčlenné domácnosti 1,2násobek hrubé průměrné měsíční mzdy.
11. **OAP** se rozumí Oddělení administrativně právní Městského úřadu Dobříš.
12. **OSM** se rozumí Odbor správy majetku Městského úřadu Dobříš.
13. **Ostatním bytem** se rozumí byt, který není bytem uvedeným v odst. 2, 3, 9 a 11 tohoto článku.
14. **Služebním bytem** se rozumí byt pronajímaný zaměstnancům města, příspěvkových organizací nebo obchodní společnosti, případně dalších institucí sloužících veřejnému zájmu (např. Policie ČR, Hasičský záchranný sbor ČR) či osobám působícím na území města a vykonávajícím funkci ve veřejném zájmu, jejichž činnost přispívá k plnění důležitých úkolů a potřeb města (např. pracovníci v oblasti bezpečnosti, školství, zdravotnictví).
15. **SO** se rozumí Sociální odbor Městského úřadu Dobříš.
16. **Sociálním bytem** se rozumí byt určený k pronájmu způsobilé domácnosti ve smyslu nařízení vlády č. 112/2019 Sb., která si nemůže zajistit vyhovující bydlení na trhu, pořízený s podporou Státního fondu rozvoje bydlení, nacházející se v budově v ulici Nad Papežem 1486.
17. **Způsobilou domácností** je společně hospodařící domácnost, která má nízký příjem a nevyhovující bydlení.

Čl. 3

**Obecné podmínky pro přidělení bytu**

1. Byt, vyjma bytu služebního, může být přidělen žadateli, který
2. je zletilý,
3. je občanem města nebo občanem obce ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Dobříš alespoň po dobu 3 let přede dnem podání žádosti,[[1]](#footnote-1)
4. nemá vůči městu nevypořádané závazky po lhůtě splatnosti a ani v uplynulých 3 měsících nebyl v prodlení s plněním svých závazků vůči městu,
5. není vlastníkem nebo spoluvlastníkem hmotné nemovité věci určené k bydlení nebo bytu, s výjimkou žadatelů o přidělení bytu zvláštního určení.

V případě sociálního bytu musí žadatel splňovat též podmínky nařízení vlády č. 112/2019 Sb., které jsou uvedeny v čl. 7.

1. V odůvodněných případech lze byt přidělit i právnické osobě, která zastupuje fyzickou osobu splňující podmínky uvedené v odst. 1.
2. K žádosti o přidělení bytu bez ohledu na jeho druh ve smyslu čl. 2 této směrnice je žadatel povinen přiložit čestné prohlášení o skutečnostech uvedených v odst. 1 písm. c) a d).
3. O prominutí podmínky uvedené v odst. 1 písm. b) nebo c) nebo d) může rozhodnout na základě písemné žádosti rada města.

Čl. 4

**Postup při přidělování bytů**

1. Uvolní-li se byt, který může být přidělen zájemci a je připraven k nastěhování, OAP zpracuje v informačním systému GINIS podklad pro rozhodnutí rady města zpravidla na její nejbližší schůzi. OAP předá kopie všech žádostí SO.
2. OAP v podkladu pro rozhodnutí rady města uvede, zda je zájemce o přidělení bytu služebního, zda jde o přidělení bytu zvláštního určení, zda jde o přidělení bytu sociálního anebo zda jde o přidělení bytu dostupného/ostatního s vyjádřením SO, zda navrhuje přidělení bytu ze sociálních nebo zdravotních důvodů konkrétnímu zájemci.
3. Nebude-li byt přidělen podle čl. 5, 6 nebo 7, OAP předloží radě města k rozhodnutí, zda má být byt přidělen dle čl. 8 odst. 1 písm. b) (materiál bude ve smyslu čl. 8 odst. 2 zpracován na další schůzi rady města), anebo zda má být byt přidělen na základě veřejné výzvy dle čl. 8 odst. 3 (součástí materiálu bude návrh záměru dle čl. 8 odst. 4, popřípadě oznámení o veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku dle čl. 8 odst. 5).
4. OAP v případě postupu dle čl. 6 až 8 kromě žádostí či nabídek předloží i aktuální seznam žadatelů o předmětný druh bytu, je-li veden, a žádosti zpravidla 3 žadatelů u jednoho bytu, které doporučí SO. OAP předloží radě města návrh usnesení, ve kterém doporučí jednoho navrhovaného žadatele a dva náhradníky s určením jejich pořadí, anebo doporučí jiný postup.
5. Po přijetí usnesení rady města OAP vyrozumí úspěšného žadatele o přidělení bytu a vyzve jej k uzavření nájemní smlouvy ve stanovené lhůtě. Ostatní posuzované žadatele vyrozumí o přijatém usnesení.
6. OAP zpracuje protokol o předání bytu nájemci. Samotné předání bytu zajišťuje OSM.

Čl. 5

**Pravidla pro přidělování služebních bytů**

1. Nájemní smlouva na služební byt je uzavírána na dobu určitou – na dobu trvání pracovněprávního vztahu žadatele k městu, příspěvkové organizaci nebo obchodní společnosti (dále jen *zaměstnanec*) anebo na dobu výkonu konkrétní funkce ve veřejném zájmu.
2. Nájem končí posledním dnem kalendářního měsíce následujícím po měsíci, ve kterém zaměstnanec přestal vykonávat práci nebo vykonávat funkci ve veřejném zájmu; přestane-li nájemce vykonávat práci nebo funkci ve veřejném zájmu z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně pronajímatele nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájemci nájem služebního bytu k poslednímu dni v měsíci po uplynutí jednoho roku ode dne, kdy přestal vykonávat práci.
3. O přidělení služebního bytu zaměstnanci rozhoduje rada města na základě žádosti zaměstnance nebo osoby vykonávající funkci ve veřejném zájmu, a to bez předchozí veřejné nabídky.

Čl. 6

**Pravidla pro přidělování bytů zvláštního určení**

1. Nájemní smlouva na byt zvláštního určení je uzavírána na dobu určitou od 1 roku do 3 let s tím, že nájemce má právo opce, resp. právo přednostního prodloužení nájmu, pokud o prodloužení požádá nejpozději 30 dnů před koncem lhůty, na kterou byl nájemní vztah sjednán, a pouze za předpokladu, že před prodloužením nájemního vztahu má uhrazeny všechny závazky vyplývající z této nájemní smlouvy a dlouhodobě neporušuje své povinnosti jako nájemce.
2. Žadatel o přidělení bytu zvláštního určení v žádosti uvede též důvody, pro které chce přidělit byt zvláštního určení.
3. V bytech zvláštního určení nemůže být ubytován žadatel, který
4. potřebuje trvalou péči druhé osoby, případně komplexní péči zdravotnického charakteru,
5. je postižen psychickou nebo jinou psychiatrickou poruchou, pod jejímž vlivem může ohrozit sebe nebo okolí (na základě lékařského vyjádření),
6. vykazuje znaky asociálního jednání nebo je závislým na alkoholu nebo toxikománii,
7. nedosáhl důchodového věku nebo není poživatelem invalidního důchodu.
8. Při přidělování bytu zvláštního určení se přihlíží k tomu, zda jde o osamělého občana, jehož zdravotní stav a sociální poměry odůvodňují poskytování úkonů pečovatelské služby, nebo manželský pár, případně druha s družkou či jiné příbuzenské dvojici, jestliže alespoň u jednoho z nich je důvod poskytování úkonů služby a druhý mu ze závažných důvodů potřebnou péči sám nemůže poskytnout.
9. Při posuzování žádosti o přidělení bytu zvláštního určení se uplatňují zejména tato kritéria
10. zdravotní stav,
11. celková sociální situace,
12. míra závislosti na pomoci druhé osoby,
13. potřeba odebírat úkony pečovatelské služby a výše úhrady za úkony pečovatelské služby za 6 měsíců předcházejících rozhodnutí o přidělení bytu zvláštního určení,
14. dosavadní využívání pečovatelských služeb před podáním žádosti,
15. vhodnost současného bydlení,
16. podání žádosti o příspěvek na péči či přiznání příspěvku na péči,
17. délka doby žádosti.

Při rozhodování o umístění nelze jednoznačně přihlížet k době podání žádosti a bude vždy upřednostněn žadatel podle aktuálního zdravotního stavu a míry potřebnosti poskytování pečovatelské služby.

1. Ubytování v bytu zvláštního určení není určeno jen pro řešení bytové situace žadatele.
2. O přidělení bytu zvláštního určení rozhoduje rada města na základě žádosti, a to bez předchozí veřejné nabídky. Součástí materiálu pro rozhodnutí rady města je zpráva (záznam ze sociálního šetření) sociálního pracovníka a vyjádření ředitele Pečovatelské služby města Dobříše; sociální šetření sociálního pracovníka zařazeného do SO a sociálního pracovníka Pečovatelské služby města Dobříše může proběhnout zároveň.
3. O přidělení sociálního bytu rozhoduje rada města na základě žádosti, a to bez předchozí veřejné nabídky. Součástí materiálu pro rozhodnutí rady města je zpráva (záznam ze sociálního šetření) sociálního pracovníka zařazeného do SO.
4. Změní-li se zdravotní stav žadatele natolik, že již nesplňuje podmínky pro další pobyt v bytu zvláštního určení (např. potřebuje celodenní soustavnou péči jiné osoby), SO vyzve nájemníka, aby si podal žádost o umístění do zařízení poskytující tuto péči (domov pro seniory, léčebna dlouhodobě nemocných apod.).

Čl. 7

**Pravidla přidělování sociálních bytů**

1. Nájemní smlouva na sociální byt je uzavírána na dobu maximálně 2 let. Opětovně lze nájemní smlouvu uzavřít nebo prodloužit, požádá-li o to nájemce nejpozději 30 dnů před koncem lhůty, na kterou byl nájemní vztah sjednán, a pouze za předpokladu, že před prodloužením nájemního vztahu má uhrazeny všechny své závazky vyplývající z této nájemní smlouvy a až po posouzení, zda si nájemce nemůže zajistit vyhovující bydlení na trhu.
2. Sociální byty jsou určeny pro způsobilé domácnosti, které mají nízký příjem a nevyhovující bydlení. Splnění podmínek pro způsobilou domácnost (tedy nízký příjem a nevyhovující bydlení) ověřuje vždy sociální pracovník zařazený do SO.
3. Žadatel o přidělení sociálního bytu v žádosti uvede též důvody, pro které chce přidělit sociální byt. K žádosti připojí doklad o výši příjmů za 3 měsíce předcházející dni podání žádosti. V žádosti, jakož i případně následně ve smlouvě o nájmu sociálního bytu, se zaváže spolupracovat se sociálními pracovníky během doby nájmu.
4. Pokud není v evidenci žadatelů žádný zájemce o přidělení sociálního bytu ze způsobilé domácnosti, může být nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena i s jinou fyzickou osobou, nejdéle však na 1 rok. Za podmínek podle věty první může být nájemní smlouva s jinou fyzickou osobou, která není ze způsobilé domácnosti, opakovaně uzavřena nebo prodloužena, nejvýše však dvakrát po sobě.
5. Město si v nájemní smlouvě vyhrazuje právo udělit souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti podle § 2272 odst. 2 občanského zákoníku.
6. Nájemné bude zvyšováno o procentuální nárůst spotřebitelských cen za domácnosti celkem, pokud dojde k nárůstu měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem, zjištěného z údajů Českého statistického úřadu za období od posledního zvýšení nájemného o více než 5 %.
7. O přidělení sociálního bytu žadateli rozhoduje rada města na základě doporučení SO.

Čl. 8

**Pravidla přidělování dostupných bytů a ostatních bytů**

1. Pokud se nejedná o případy přidělení bytu podle čl. 5 až 7 této směrnice, může být byt přidělen bez předchozí veřejné nabídky na základě rozhodnutí rady města
2. v mimořádných situacích (např. vyhoření, úmrtí člena domácnosti, vyklizení objektu z technických důvodů),
3. žadateli ze seznamu žadatelů o přidělení bytu.
4. Při posuzování žádosti o přidělení bytu žadateli ze seznamu žadatelů o přidělení bytu se přihlíží k celkovým sociálním a majetkovým poměrům žadatele, není-li touto směrnicí stanoveno jinak. SO se vyjádří k žadatelům o přidělení dostupného nebo ostatního bytu z hlediska sociálních podmínek a vytipuje zpravidla 3 zájemce s uvedením důvodu potřebnosti a doporučeným pořadím zájemců o přidělení bytu ze sociálních důvodů. Při posuzování žádosti o přidělení bytu se postupuje podle těchto kritérií:

|  |  |
| --- | --- |
| **Posuzované hledisko** | **Počet bodů** |
| **Trvalý pobyt** **žadatele** – ve městě Dobříši | 30 |
| **Trvalý pobyt** **žadatele** – na území obce ORP Dobříš | 15 |
| **Trvalý pobyt žadatele** – mimo území města a ORP Dobříš | 0 |
| **Zdroj příjmů:** ze zaměstnání/OSVČ/důchod, MD, RD | 25 |
| **Zdroj příjmů:** nezaměstnaný/evidovaný na ÚP | 5 |
| **Stav** – svobodný/á, rozvedený/á, vdovec/va – jedna osoba | 5 |
| **Stav** – manželé bezdětní/druh a družka bezdětní | 5 |
| **Stav** – manželé/druh a družka s dětmi | 10 |
| **Stav** – osoba samostatně pečující o dítě nebo děti do 18 let | 20 |
| **Zdravotní stav** – TP, ZTP a ZTP/P | 30 |

SO vyzve vytipované žadatele, aby potvrdili svůj zájem o přidělení bytu a případně se účastnili prohlídky bytu, kterou zajišťuje OSM.

1. V ostatních případech lze byt přidělit pouze na základě předchozí veřejné nabídky, zveřejněné formou záměru města pronajmout byt nebo na základě veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku. O formě veřejné nabídky rozhodne rada města na základě návrhu OAP.
2. Je-li pronájem bytu nabízen formou záměru města, záměr musí obsahovat lhůtu, ve které může žadatel předložit svou nabídku, a kritéria, na základě kterých bude rada města rozhodovat o přidělení bytu. Rada města má právo kdykoli od záměru pronajmout byt formou zveřejnění záměru města odstoupit.
3. Je-li pronájem bytu nabízen formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku, musí být výzva k podávání nabídek zveřejněna na úřední desce alespoň po dobu 15 dnů. Soutěž může být zrušena jen tehdy, bude-li výzva k podávání nabídek tuto možnost, o níž rozhodne rada města, obsahovat. Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města na základě veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku (pravidla výběru nájemce a pravidla uzavírání nájemní smlouvy) jsou přílohou č. 1 této směrnice.

V případě existence důvodů hodných zvláštního zřetele (pochybnost o platební schopnosti zájemce, shoda nabídkových cen, nabídka pouze jednoho zájemce apod.) postoupí OAP po otevření obálek návrh k rozhodnutí radě města; v ostatních případech uzavře nájemní smlouvu se zájemcem dle pořadí.

S vítězem veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku bude uzavřena smlouva do 14 dnů od ukončení soutěže.

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 1 roku s tím, že nájemce má právo opce, resp. právo přednostního prodloužení nájmu, pokud o prodloužení požádá nejpozději 30 dnů před koncem lhůty, na kterou byl nájemní vztah sjednán, a pouze za předpokladu, že před prodloužením nájemního vztahu má uhrazeny všechny závazky vyplývající z této nájemní smlouvy a dlouhodobě neporušuje své povinnosti jako nájemce.
2. Na postup podle odst. 3 se nevztahuje úprava obsažená v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.
3. Jeden byt je vyhrazen pro krizové situace (zejména ocitne-li se občan náhle bez bydlení). Tento byt lze přidělit na dobu max. 3 měsíců; poté mu může být přidělen jiný byt. O přidělení na základě doporučení SO rozhoduje starosta města.

Čl. 9

**Výměna bytu**

1. Se souhlasem pronajímatele se mohou nájemci bytů stejného druhu dohodnout o jejich výměně. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. K udělení souhlasu s výměnou bytu (s postoupením nájemní smlouvy) v případě, že nájemce není v prodlení s placením nájemného a plateb s užíváním bytu spojených, je oprávněno OAP.
2. V případě, že se dlužník dohodne s jiným občanem o výměně bytů za podmínky, že bude uhrazen veškerý dluh na nájemném včetně poplatků z prodlení a případných soudních výdajů, bude žádost o schválení výměny bytů (postoupení nájemní smlouvy) předložena ke schválení radě města.
3. Radě města dále náleží rozhodování o žádosti nájemce o výměnu bytu za volný či o výměnu bytů mezi nájemci, nepůjde-li o byty stejného druhu. Bude-li jedním z vyměňovaných bytů byt zvláštního určení, součástí podkladů bude vyjádření SO.

Čl. 10

**Evidence žadatelů**

1. OAP vede seznam žadatelů o přidělení bytů s výjimkou bytů zvláštního určení.
2. SO vede zvlášť seznam žadatelů o přidělení bytů zvláštního určení.
3. Nebude-li žádost o přidělení bytu předložena k projednání radě města do 60 dnů od obdržení žádosti, OAP vyrozumí žadatele o zařazení do seznamu, jde-li o případy uvedené v odst. 1.
4. Žadatel je povinen po uplynutí 12 měsíců od podání žádosti a následně každoročně vždy do 31. ledna kalendářního roku oznámit na OAP, zda jeho zájem o přidělení bytu trvá. Pokud tak neučiní, bude z evidence žadatelů jeho žádost vyřazena.

Čl. 11

**Společná ustanovení**

1. Žadatel je povinen v žádosti uvést všechny údaje úplně a pravdivě; při změně údajů uvedených v žádosti je žadatel povinen písemně oznámit jejich změnu a provést jejich upřesnění. Uvede-li žadatel v žádosti nepravdivé údaje nebo nebude-li informovat o nastalých změnách, může být z evidence žádostí vyřazen.
2. Stávající nájemní vztahy mohou být prodlouženy na základě žádosti podané nájemcem nejpozději 30 dnů před koncem nájemního vztahu. Prodlužování nájemních smluv závisí na dodržování podmínek smluv ze strany nájemce.

Starostovi města je svěřeno prodlužování nájemních smluv, jde-li o

1. prodloužení smlouvy již dříve uzavřené u řádně platících nájemníků na dobu určitou, a to na stejnou dobu, na kterou byla uzavřena původní smlouva,
2. prodloužení smlouvy již dříve uzavřené u dlužníka pronajímatele, který však plní podmínky uzavřeného splátkového kalendáře, a to na dobu max. 3 měsíců,
3. prodloužení smlouvy již dříve uzavřené u dlužníka pronajímatele, jehož dluh je přihlášen do insolvence a dlužník řádně plní podmínky insolvence, a to na stejnou dobu, na kterou byla uzavřena původní smlouva, maximálně však na dobu 1 roku.

V ostatních případech, kterými se rozumí zejména prodloužení smlouvy nájemci, který dluží městu úhradu za nájem či služby spojené s užíváním předmětu nájmu a nebyla uzavřena dohoda o splátkách anebo ji nájemce-dlužník nedodržuje, rozhoduje o prodloužení nájemní smlouvy rada města. Součástí materiálu pro rozhodnutí rady města je písemná žádost o prodloužení nájemního vztahu, jejíž součástí je vyjádření, z jakého důvodu nájemce dluží za nájem nebo služby a jak hodlá svůj dluh splatit.

1. Starostovi města je svěřeno dávat výpovědi z nájmu u nájemců, kteří porušují své povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem (§ 2291 občanského zákoníku) nebo v případech, pro které lze podle občanského zákoníku ukončit nájemní vztahy ze strany pronajímatele bez výpovědi doby, a brát výpovědi zpět, pokud dlužník začne splácet svůj dluh.
2. Rada města si vyhrazuje právo udělit souhlas s umístěním provozovny OSVČ v bytovém prostoru.
3. Nájemce není oprávněn dát byt nebo jeho část do podnájmu. V případě nájmu sociálního bytu město není oprávněno udělit souhlas s podnájmem podle § 2275 odst. 1 občanského zákoníku a ani souhlas s přechodem nájmu na třetí osobu podle § 2279 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku, zemře-li nájemce.
4. Peněžitá jistota se nesjednává, nerozhodne-li rada města jinak.
5. Rada města může v případech zvláštního zřetele hodných schválit výjimky z pravidel stanovených touto směrnicí, zejména ve stanovení doby, na kterou může být nájemní vztah uzavřen.

Čl. 12

**Přechodná a závěrečná ustanovení**

1. Tato směrnice se ode dne nabytí účinnosti vztahuje na nájemní vztahy, i když k uzavření nájemní smlouvy nebo smlouvy o ubytování došlo před tímto dnem, jde-li o jednání realizovaná po nabytí účinnosti této směrnice.
2. Tuto směrnici lze měnit pouze rozhodnutím Rady města Dobříše.
3. Tajemník vydá doporučené vzory dokumentů podle této směrnice, kterou jsou dostupné na internetové stránce [www.mestodobris.cz](http://www.mestodobris.cz) a v kanceláři OAP.
4. Zrušují se všechny předchozí směrnice Rady města Dobříše týkající se přidělování bytů.
5. Tato směrnice byla schválena Radou města Dobříše na její 46. schůzi konané dne 25.02.2020 usnesením č. 27/46/2020/RM.
6. Tato směrnice nabývá platnosti dnem schválení Radou města Dobříše a účinnosti dnem 01.03.2020.

|  |  |
| --- | --- |
| Ing. Pavel Svoboda v. r. | Bc. Dagmar Mášová v. r. |
| starosta města | místostarostka města |

**Aktualizace**

1. Usnesení č. 24/79/RM/2021 ze dne 26.01.2021 s účinností od 01.02.2021

Příloha č. 1 ke směrnici Rady města Dobříše č. 2/2020

Pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Dobříše na základě veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku

Čl. 1

Účel a základní pojmy

* 1. Tato pravidla pro pronájem bytů ve vlastnictví města Dobříše na základě veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku (dále jen *pravidla*) upravují proces výběru nájemce a určení výše nájemného spojené s právem na uzavření nájemní smlouvy na byt v domech, které jsou ve vlastnictví města Dobříše a u kterých Městský úřad Dobříš nebo rada města rozhodne o výběru nájemce na základě výsledku veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku (dále jen *soutěž*).
  2. Tato pravidla se nevztahují na přidělování služebních bytů, bytů zvláštního určení, pokojů
  3. v ubytovně, bytů žadateli ze seznamu o přidělení bytů a bytů, o jejichž přidělení rozhoduje rada města na základě zveřejněného záměru.
  4. Uchazeč přihlášením do soutěže a složením jistiny ve výši 10.000 Kč souhlasí s pravidly výběru nájemce a pravidly uzavírání nájemní smlouvy obsaženými v těchto pravidlech, včetně ustanovení odst. 4 tohoto článku.
  5. Při procesu sjednávání a uzavření nájemní smlouvy podle těchto pravidel se vylučuje aplikace ustanovení § 1729 a § 1785–1788 občanského zákoníku.
  6. Vyhlašovatelem se rozumí Oddělení administrativně právní Městského úřadu Dobříš. Zájemcem se rozumí účastník soutěže.

Čl. 2

Podmínky účasti v soutěži

1. Soutěže se může účastnit fyzická osoba, která nabyla zletilosti a je občanem města Dobříše nebo občanem obce ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Dobříš. O prominutí těchto podmínek může rozhodnout na základě písemné žádosti rada města.
2. Zájemce nemá v poslední den lhůty určené pro podávání nabídek vůči městu nevypořádané závazky po lhůtě splatnosti a ani v uplynulých 3 měsících nebyl v prodlení s plněním svých závazků vůči městu; dále nemá závazek vůči společnosti dodávající energie (plyn, elektřina, voda). O prominutí těchto podmínek může rozhodnout na základě písemné žádosti rada města.
3. Dalšími podmínkami účasti v soutěži jsou:
   * 1. bezvýhradná akceptace procesu zjištění nejvýhodnější nabídky obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců dle tohoto vyhlášení soutěže, jehož text obdrží každý zájemce na požádání na Oddělení administrativně právní Městského úřadu Dobříš,
     2. bezvýhradná akceptace podmínek pronájmu vyplývajících z dohody o účasti na soutěži, která je nedílnou součástí vyhlášení soutěže,
     3. složení soutěžní jistiny, která bude v případě vítězství v soutěži započtena jako kauce. Neúspěšným účastníkům soutěže bude tato jistina vrácena do 14 dnů od konání soutěže.
4. Pravdivost údajů uvedených v odst. 1 až 3 písm. a) a b) stvrdí zájemce podpisem na čestném prohlášení.

Čl. 3

Průběh soutěže

* + - * 1. Vyhlašovatel vyhlásí soutěž s uvedením bližších podrobností na úřední desce a na internetových stránkách města, popř. v Dobříšských listech.
        2. Výzva k podávání nabídek musí obsahovat tyto údaje:

1. adresa domu, číslo bytu, velikost bytu, kategorie a další potřebné údaje o nabízeném bytu,
2. minimální výše nájemného 60 Kč/m2/měsíc,
3. soutěžní jistina ve výši stanovené v čl. 1 odst. 3 těchto pravidel,
4. číslo účtu, na který je možno složit soutěžní jistinu, variabilní a specifický symbol platby, případně možnost složit soutěžní jistinu do pokladny Městského úřadu Dobříš,
5. předpokládaná výše záloh za služby spojené s užíváním bytu,
6. termín prohlídky bytu,
7. přesný termín a místo konání soutěže (otevírání obálek),
8. způsob podávání nabídek formou zalepené obálky,
9. lhůta, do které lze nabídky podat,
10. označení kontaktní osoby za pronajímatele, na něhož se zájemci mohou v případě dotazů obracet.
    * + - 1. Zájemce se řídí pokyny vyhlašovatele. Přihláška do soutěže je k dispozici u vyhlašovatele nebo na podatelně Městského úřadu Dobříš. Zájemce podá vyplněnou přihlášku v zalepené obálce na Městský úřad Dobříš a ve stejném termínu uhradí soutěžní jistinu.
          2. Obálka s přihláškou bude opatřena nápisem „SOUTĚŽ – NEOTVÍRAT“ a označením adresy a čísla bytu, o jehož pronájem se zájemce uchází. Na obálku zájemce dále uvede své jméno a adresu.
          3. Po uplynutí termínu k podání přihlášek ztrácí zájemce o účast v soutěži oprávnění se soutěže účastnit.
          4. Zájemce, který splnil uvedené podmínky, je oprávněn zúčastnit se osobně otevírání obálek podle pokynů vyhlášené soutěže, kde za účasti 3členné komise složené ze zástupců města Dobříše budou rozlepeny obálky a účastníkům soutěže bude sdělena výše nabídnutých cen nájemného za m2/měsíc.
          5. Vyhlašovatel je oprávněn do doby otevření obálek soutěž bez udání důvodu zrušit.
          6. V den konání soutěže vyhlašovatel zkontroluje splnění vyhlášených podmínek a po otevření obálek určí pořadí z řad zájemců dle výše nabídnuté ceny. O průběhu soutěže je ihned po jejím skončení sepsán protokol, který podepíší členové komise a všichni přítomní zájemci.
          7. V případě existence důvodů hodných zřetele (pochybnost o platební schopnosti zájemce, shoda nabídkových cen, nabídka pouze jednoho zájemce apod.), postoupí vyhlašovatel návrh k rozhodnutí radě města. V ostatních případech uzavře nájemní smlouvu se zájemcem dle pořadí. Kritériem pro hodnocení nabídek soutěže je výše nabídnuté ceny za m2.
          8. Rada města si vyhrazuje právo výběru ze zájemců, z důvodu hodných zřetele, bez ohledu na výši podané nabídky.

Čl. 4

Uzavření nájemní smlouvy

1. Vítěz veřejné soutěže, který byl vyzván vyhlašovatelem k uzavření nájemní smlouvy, je povinen tuto smlouvu uzavřít v termínu navrženém vyhlašovatelem, a to zpravidla do 14 dnů od vyhlášení výsledků soutěže, nebo dohodnout s vyhlašovatelem jiný vhodný termín.
2. Nebyla-li smlouva uzavřena z důvodů, které nejsou na straně vyhlašovatele, zejména pokud vítěz soutěže nesouhlasí s podmínkami dle vyhlášené soutěže a odmítne z tohoto důvodu podepsat smlouvu, porušuje tím podmínky účasti v soutěži a naplňuje tím podmínky pro uplatnění sjednané smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč, jež bude provedena započtením proti složené jistině.
3. V případě, že vítěz soutěže daný byt ve stanovené lhůtě odmítne, nebo z jeho strany nebudou splněny všechny podmínky soutěže, bude uzavřena nájemní smlouva s dalším v pořadí za stejných podmínek.
4. Nájemní smlouva je uzavírání na dobu určitou 1 roku s tím, že nájemce má právo opce, resp. právo přednostního prodloužení nájmu, pokud o prodloužení požádá nejpozději 30 dnů před koncem lhůty, na kterou byl nájemní vztah sjednán, a pouze za předpokladu, že řádně a včas hradil a hradí své závazky vyplývající z této nájemní smlouvy a není a nebyl s jejich plněním v prodlení.
5. Kauci může pronajímatel použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce ve smyslu § 2254 odst. 2 občanského zákoníku. Po skončení nájmu bude kauce včetně sjednaného úroku vrácena nájemci ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal protokolární formou pronajímateli, pokud nebyla oprávněně čerpána dle výše uvedeného zákonného ustanovení.

Čl. 5

Účinnost

Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 01.03.2020.

1. Občan obce Borotice, Čím, Daleké Dušníky, Dobříš, Drevníky, Drhovy, Hřiměždice, Chotilsko, Korkyně, Malá Hraštice, Mokrovraty, Nečín, Nová Ves pod Pleší, Nové Dvory, Nový Knín, Obořiště, Ouběnice, Rosovice, Rybníky, Stará Huť, Svaté Pole, Velká Lečice, Voznice, Županovice. [↑](#footnote-ref-1)