Příloha č. 1 k usnesení RMČ č. 84 ze dne 19.2.2024

Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů
(tzv. fyzická aukce)

# Preambule

1. 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 2 fyzickým osobám transparentním způsobem za účasti veřejnosti.
2. 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.
3. Veřejné soutěže se lze účastnit pouze osobně (nikoliv prostřednictvím zmocněnce), na základě prokázání totožnosti a následné registrace na „Registrační listině“ účastníků.
4. Soutěž probíhá s účastí veřejnosti (přihlížejících) s ohledem na kapacitu místnosti, kde soutěž probíhá. V odůvodněných případech (např. epidemiologická situace) může být vyloučena veřejnost z prostor konání soutěže.
5. Soutěž je pořádána v českém jazyce.

Pronajímání obecních bytů na základě veřejné soutěže probíhá ve čtyřech základních fázích (vyhlášení soutěže, soutěž, schválení výsledků soutěže a uzavření nájemní smlouvy):

# ****Vyhlášení soutěže****

K vyhlášení veřejné soutěže bude docházet s ohledem na průběžně uvolňované byty a potřeby městské části Praha 2, zpravidla v odpoledních hodinách (od 16:00 hod).

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

1. Způsob vyhlášení

Úřad městské části Praha 2 (dále též „úřad“) zveřejní konání soutěže na úřední desce (na vývěsce městské části i v elektronické podobě na webových stránkách www.praha2.cz).

1. Obsah vyhlášení

Podmínky soutěže a informace o soutěžených objektech, zejména:

* Termín a místo konání soutěže
* Adresa bytu, číslo popisné, číslo orientační
* Výměra a dispozice bytu, podlaží, kvalita bytu (byt standardní či se sníženou kvalitou) a další údaje
* Výše kauce
* Vyvolávací cena
* Informace k možnostem zájemců se s bytem seznámit
* Identifikace soutěže
* Zda se jedná o jednokolovou či dvoukolovou soutěž

# Soutěž

## Přihlášení do soutěže

Aby se mohl účastník přihlásit a účastnit soutěže, musí splnit následující podmínky:

1. Složit kauci v požadované výši
* Kauce je stanovena pro všechny účastníky ve stejné výši, bez ohledu na objekt jejich zájmu. Výše kauce je 30.000,- Kč pro jeden termín konání veřejné soutěže. Pro účast v dalším termínu musí účastník vždy složit kauci novou.
* Rada městské části Praha 2 může svým usnesením v odůvodněných případech stanovit kauci v odlišné výši.
* Kauce se skládá **bezhotovostním převodem na bankovní účet MČ Praha 2 tak, aby platba byla připsána na bankovní účet MČ Praha 2 nejpozději 5 dní před konáním aukce**. Číslo účtu pro složení kauce je 9021-2000758339/0800, variabilní symbol pro identifikaci platby je uveden na vývěsce. Účastník je současně povinen ihned po úhradě za účelem identifikace platby zaslat e-mailovou zprávu na adresu **aukce@praha2.cz** v následujícím tvaru:
	+ - **Předmět**: „Aukce bytů“;
		- **Tělo zprávy**: jméno, příjmení, datum narození;
		- **Příloha**: potvrzení o provedení platby – složení kauce.
* V případě potřeby je možno kauci složit v hotovosti na pobočce České spořitelny na **bankovní účet MČ Praha 2 nejpozději 5 dní před konáním aukce**. Číslo účtu pro složení kauce je 9021-2000758339/0800, variabilní symbol pro identifikaci platby je uveden na vývěsce. Účastník je současně povinen ihned po úhradě za účelem identifikace platby zaslat e-mailovou zprávu na adresu **aukce@praha2.cz** v následujícím tvaru:
	+ - **Předmět**: „Aukce bytů“;
		- **Tělo zprávy**: jméno, příjmení, datum narození, číslo bankovního účtu pro vrácení kauce;
		- **Příloha**: kopie potvrzení o provedení vkladu – složení kauce.
1. Na místě konání soutěže se identifikovat a zaregistrovat na Registrační listině. Účastník je povinen se k registraci dostavit nejpozději 30 minut před začátkem aukce. Po registraci obdrží své číslo pro účast v soutěži.
2. 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 2 žádné závazky po lhůtě splatnosti; dále prohlásí (prokáže), že má trvalý pobyt na území městské části Praha 2 (v požadované délce pro účely prvního kola dvoukolové soutěže) či na území České republiky (viz bod C. „Průběh soutěže“ těchto pravidel). **Formulář je dostupný na webových stránkách MČP2, případně také v informační kanceláři Úřadu MČP2.**

**Upozornění**: účastník soutěže, který se stal vítězem některé z minulých aukcí, se může další soutěže aktivně zúčastnit až po uplynutí 6 měsíců od aukce, ve které se stal vítězem. V opačném případě Rada městské části Praha 2 neudělí souhlas s uzavřením nájemní smlouvy k nově vysoutěženému bytu a účastníkovi propadne kauce složená pro účast v soutěži.

## Kauce

1. Kauce se vrací:
	1. účastníkovi, který v soutěži neuspěl, bude kauce vrácena na bankovní účet, ze kterého MČ Praha 2 platbu obdržela, nebo na bankovní účet, který účastník uvedl při platbě kauce v hotovosti, a to nejpozději do 10 dnů ode dne konání soutěže. Pokud bude kauce vracena na bankovní účet v zahraničí, bude z kauce před vrácením odečtena částka odpovídající nákladu na realizaci platby do zahraničí.
	2. účastníkovi, u něhož Rada městské části Praha 2 (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.
	3. vítězům soutěže v souvislosti s podpisem nájemní smlouvy, a to formou započtení složené kauce na jistotu skládanou při podpisu nájemní smlouvy (viz čl. IV. „Uzavření nájemní smlouvy“ těchto pravidel).

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

**Upozornění**: složená kauce neslouží k úhradě nájemného!

1. Kauce propadá:
	1. 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 2.
	2. účastníkovi, který v přihlášce do veřejné soutěže uvede nepravdivé údaje.
	3. v dalších případech stanovených těmito pravidly.

## Průběh soutěže

1. Soutěž se koná ve stanoveném termínu, zpravidla v zasedací místnosti úřadu za účasti členů komise pro organizaci soutěže (dále též „komise“). Komisi jmenuje starosta městské části Praha 2 nebo jeho zástupce.
2. Komise je minimálně tříčlenná, přičemž jejím členem je vždy zástupce Rady městské části Praha 2 a zástupce odboru majetku a investic Úřadu městské části Praha 2. Komise je oprávněna vyloučit účastníka soutěže v případě, že tento poruší tato pravidla soutěže či bude svým nevhodným chováním narušovat řádný průběh soutěže.
3. V místech určených registrovaným účastníkům se mohou zdržovat pouze tito registrovaní účastníci.
4. Soutěž o nájem obecních bytů probíhá:
	1. ve dvou kolech,
	2. pouze v jednom kole.

O zařazení bytu do jednokolové nebo dvoukolové soutěže rozhoduje Rada městské části Praha 2 v rámci usnesení, kterým rozhoduje o zařazení bytu do soutěže.

1. Podmínky účasti v soutěži:

**Prvního kola dvoukolové 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 2 dluh, a které jsou zároveň:
		1. občany České republiky, kteří mají nejméně dvouletý trvalý pobyt na území městské části Praha 2,
		2. 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 nejméně dvouletý trvalý pobyt na území městské čísti Praha 2.

Trvalý pobyt v požadované délce se doloží občanským průkazem, ze kterého musí být zřejmé, že účastník splňuje podmínku trvalého pobytu v požadované délce nebo dokladem o délce trvalého pobytu vydaným příslušným správním orgánem (odbor správních agend úřadu). Podmínka délky trvalého pobytu není splněna, došlo-li v rozhodné době před konáním soutěže k jeho přerušení.

**Upozornění**: pokud má účastník s městskou částí Praha 2 již uzavřenou nájemní smlouvu k jinému bytu, musí nejpozději při podpisu nájemní smlouvy uzavřít Dohodu o ukončení nájmu takového bytu.

**Druhého kola dvoukolové soutěže a jednokolové 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 2 dluh, a které jsou zároveň:
		1. občany České republiky, kteří mají trvalý pobyt na území České republiky,
		2. 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.

Účastník doloží trvalý pobyt svým občanským průkazem nebo dokladem o trvalém pobytu vydaným příslušným správním orgánem.

**Upozornění**: pokud má účastník s městskou částí Praha 2 již uzavřenou nájemní smlouvu k jinému bytu, musí nejpozději při podpisu nájemní smlouvy uzavřít Dohodu o ukončení nájmu takového bytu, popř. byt předat správci domu, pokud tak po ukončení nájmu ještě neučinil.

1. Soutěž a její jednotlivá kola probíhají v následujících krocích:
	1. Představení všech relevantních informací týkajících se soutěženého nájemního bytu.
	2. Uvedení vyvolávací ceny.
2. Vyvolávací ceny k jednotlivým bytům, které jsou předmětem soutěže, jsou zveřejňovány na vývěsce.
3. Obvyklá konstrukce: vyvolávací cena (nájemné) = celková podlahová plocha bytu (vyjma sklepa; plocha balkonů, lodžií a teras se započítává jednou polovinou) v m2 x 70 % průměrného tržního nájemného dosaženého v předcházejícím kalendářním roce, zaokrouhleno na celé stokoruny směrem nahoru, minimálně však základní nájemné stanovené Radou městské části Praha 2.
	1. Start licitování. Účastníci soutěže nabízí částku měsíčního nájemného za soutěžený byt. Nabídka účastníka musí být minimálně ve výši vyvolávací ceny a zároveň minimálně o 300,- Kč vyšší, než aktuální nejvyšší platná nabídka. Maximální výše jednotlivého příhozu není stanovena.
	2. Ukončení na nejvyšší nabídnuté ceně.
	3. Vítěz jednotlivé soutěže vrací své číslo pro účast v soutěži a nemůže se již účastnit dalších jednotlivých soutěží v rámci soutěžního dne.
	4. Vyplnění čestného prohlášení vítězem.
	5. Pokud žádný z účastníků soutěže neučiní platnou nabídku:
		1. v případě prvního kola dvoukolové soutěže je první kolo soutěže ukončeno a zahajuje se druhé kolo soutěže o tentýž byt;
		2. v případě druhého kola dvoukolové soutěže a v případě jednokolové soutěže platí, že byt nebyl vysoutěžen a bude zařazen do soutěže v příštím termínu.
	6. Vytvoření zápisu ze soutěže.

**Upozornění**: Před projednáním výsledků soutěže v Radě městské části Praha 2 jsou vítězové aukce povinni dostavit se nejpozději do 5 pracovních dní ode dne konání aukce na bytové oddělení odboru majetku a investic ÚMČ Praha 2, doložit výpis z Centrální evidence exekucí (vydává Česká pošta) ne starší 30 dní a prokázat přesvědčivým způsobem schopnost hradit vysoutěžené nájemné.

# Uzavření nájemní smlouvy

1. Vítězný účastník musí do 30 dnů ode dne doručení „Vyrozumění o výsledku soutěže“, schváleného Radou městské části Praha 2, uzavřít nájemní smlouvu. Vzor nájemní smlouvy je zveřejněn na webových stránkách městské části Praha 2 a je pro účastníka závazný.
2. Před podpisem smlouvy je účastník povinen složit bezhotovostně na číslo účtu MČ Praha 2 (platební údaje sdělí bytové oddělení odboru majetku a investic Úřadu městské části Praha 2) částku rovnající se jednonásobku nabídnutého měsíčního nájemného jako jistinu k zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci v případě nedodržení smluvních ujednání.
3. Vrácení soutěžní kauce vítěznému účastníkovi ve smyslu čl. „Kauce“ těchto pravidel bude provedeno započtením proti povinnosti složení jistiny k zajištění nároků pronajímatele. Jak je uvedeno v bodě A. „Přihlášení do soutěže“ těchto pravidel, **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 2.
4. **Nájemní smlouva se uzavírá vždy na dobu určitou 1 roku**. 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.
5. 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 2.

Upozornění: v odůvodněných případech může Rada městské části Praha 2 stanovit podmínky pro uzavření nájemní smlouvy k danému bytu odchylně od těchto pravidel.

# Prodloužení nájemní smlouvy

1. 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:
	1. Řádně a včas platit nájemné a plnit ostatní povinnosti stanovené nájemní smlouvou a příslušnými právními předpisy.
	2. 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.
	3. Nejpozději 3 měsíce před ukončením doby nájmu požádat o další prodloužení nájemní smlouvy.
2. Na prodloužení nájemní smlouvy nemá nájemce právní nárok, a to ani při splnění všech uvedených podmínek.
3. Nájemní smlouva se prodlužuje za stávajících podmínek, vyjma případů smluv uzavřených po 1. 9. 2019, kdy výše nájemného nedosahuje aktuální částky základního nájemného, stanovené usnesením Rady městské části Praha 2. V takovém případě bude nájemní smlouva prodloužena za nájemné odpovídající základnímu nájemnému.
4. Nájemní smlouva se **prodlužuje na dobu určitou 1 roku**. Zároveň s prvním prodloužením bude do nájemní smlouvy zakotveno **právo nájemce na prodloužení nájemní smlouvy o 1 rok**, a to i opakovaně, při splnění podmínek prodloužení nájemní smlouvy uvedených výše.
5. Při prodloužení nájemní smlouvy **již nebude sepisován notářský zápis** s doložkou přímé vykonatelnosti k novému termínu skončení nájemního vztahu.
6. **Při opakovaném prodloužení** nájemní smlouvy (tím se rozumí **třetí a každé následující** prodloužení) je možno prodloužit nájemní smlouvu **na dobu určitou až 3 let**. Prodloužení o dobu delší než 1 rok je nenárokové a záleží na posouzení relevantních okolností pronajímatelem.
7. Pokud nájemce nebo některý ze společných nájemců dosáhl ke dni skončení nájmu **věku 75 let, má možnost požádat o prodloužení nájmu na dobu neurčitou**. Podmínkou vyhovění takové žádosti je provedení místního šetření v pronajatém bytě. Pokud bude žádosti nájemce vyhověno, bude doba nájmu prodloužena na dobu neurčitou. Nájemné bude sjednáno ve stávající výší, minimálně však ve výši aktuálně platného základního nájemného, a s inflační doložkou.
8. Uvedená pravidla pro opakované prodlužování nájemních smluv se použijí i u prodlužování nájemních smluv uzavřených před účinnosti těchto pravidel (byty za smluvní nájemné pronajaté tzv. obálkovou metodou), jejichž prodlužování se řídilo „Pravidly pro řešení otázky prodlužování nájemních smluv k bytům za smluvní nájemné, které nebyly uzavřeny v režimu tzv. aukce“ (schválena usnesením RMČ č. 51 ze dne 2. 2. 2010).

**Upozornění**: případné smluvní ujednání o prodlužování nájmu má před těmito pravidly přednost.

# Převedení nájemní smlouvy

V případě, že nájemce bude nucen nájem bytu ukončit, je možné nájem převést na nového nájemce, avšak pouze za splnění všech následujících podmínek:

1. Nájem je možno převést na nájemcova
	1. příbuzného v linii přímé či nepřímé;
	2. manžela či manželku, pokud jim nesvědčí právo společného nájmu předmětného bytu;
	3. registrovaného partnera či partnerku;
	4. druha či družku, který prokáže vedení společné domácnosti s nájemcem v předmětném bytě.
2. Nájemní vztah trvá alespoň 1 rok.
3. Nájemce byt řádně užívá v souladu s nájemní smlouvou, nájemné je řádně hrazeno a není evidován žádný dluh.
4. Nový nájemce splňuje všechny podmínky těchto pravidel pro účast v jednokolové soutěži.
5. Nový nájemce doloží výpis z Centrální evidence exekucí a přesvědčivým způsobem prokáže schopnost hradit nájemné.

**Upozornění**: o převedení nájemní smlouvy rozhoduje Rada městské části Praha 2. Nájemce na převedení nájemní smlouvy nemá právo ani při splnění všech výše uvedených podmínek. Při odsouhlasení bude se stávajícím nájemcem uzavřena dohoda o skončení nájmu předmětného bytu a nová nájemní smlouva s novým nájemcem. Nájemní smlouva se v tomto případě uzavírá za stejných podmínek jako při pronájmu nově vysoutěženého bytu, tj. na dobu určitou 1 roku s notářským zápisem s doložkou přímé vykonatelnosti (s tím, že náklady na sepsání notářského zápisu hradí nový nájemce) a za nájemné ve stávající výši (minimálně za základní nájemné) s jistotou ve výši 1 měsíčního nájemného. Případné prodloužení nájmu se řídí těmito pravidly.

# Závěrečná ustanovení

**Upozornění**: Městská část Praha 2 si vyhrazuje právo neuzavřít nájemní smlouvu s vítězným účastníkem, rozhodne-li tak Rada městské části Praha 2.

1. Stížnosti:
	1. 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 pro organizaci soutěže nebude stížností zabývat. O stížnosti rozhodne komise na místě.
	2. Proti rozhodnutí komise podle odst. 1 se může účastník do 3 dnů odvolat k Radě městské části Praha 2, a to písemně prostřednictvím odboru majetku a investic Úřadu městské části Praha 2. Odvolání musí být doručeno úřadu nejpozději v poslední den výše uvedené lhůty. Odvolání bez odůvodnění a odvolání opožděně podané bude odmítnuto bez věcného projednání.
2. Přihláška do veřejné soutěže o pronájem obecního bytu za smluvní nájemné a vzor vývěsky jsou zveřejněny na webových stránkách městské části Praha 2.
3. Rada městské části Praha 2 se může v odůvodněných případech odchýlit od kterékoli části těchto Pravidel.
4. Účinnost „**Pravidel veřejné soutěže o nájem obecních bytů (tzv. fyzická aukce)**“
	1. Zrušují se „Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů“ schválená usnesením Rady městské části Praha 2 č. 620 ze dne 5. 10. 2020 ve znění schváleném usnesením Rady městské části Praha 2 č. 670 ze dne 27. 9. 2021.
	2. Tato „Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů (tzv. fyzická aukce)“ byla schválena usnesením Rady městské části Praha 2 č. 84 ze dne 19. 2. 2024, a nabývají účinnosti dne 5. 3. 2024.