

Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů

(byty za smluvní nájemné, tzv. aukce)

- 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 obce Malá Štáhle 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), 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. Pronajímání obecních bytů na základě veřejné soutěže probíhá ve čtyřech základních fázích (vyhlášení soutěže, soutěž, zveřejnění výsledků a uzavření nájemní smlouvy):

1. Vyhlášení soutěže

K vyhlášení veřejné soutěže bude docházet s ohledem na průběžné uvolňované byty a potřeby Obce Malá Štáhle, zpravidla v odpoledních hodinách (od 15:00 hod). Veřejná soutěž je vyhlášena vždy minimálně 15 kalendářních dní před termínem jejího konání.

- Způsob vyhlášení:

- Obecní úřad (dále též „úřad“) zveřejní konání soutěže na úřední desce (i v elektronické podobě na webových stránkách www.malastahle.cz a na aplikaci Munipolis).

- 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
- vyvolávací cena
- termíny prohlídky bytu
- identifikace soutěže
- informace, zda se jedná o jednokolovou či dvoukolovou soutěž.

2. Soutěž

I. Přihlášení do soutěže

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

1. Na místě konání 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 obci Malá Štáhle žádné závazky po lhůtě splatnosti a prohlásí, že má trvalý pobyt na území České republiky.

Formulář je dostupný na webových stránkách obce Malá Štáhle.

II. 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 starosta obce nebo místostarosta.

- Komise je minimálně tříčlenná, přičemž jejím členem je vždy člen zastupitelstva obce.

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 jen tito registrovaní účastníci.

- Soutěž o nájem obecních bytů probíhá pouze jednokolově.

- **Podmínky účasti**

Soutěže se mohou účastnit fyzické osoby, které jsou:

a) občany 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.

Pokud má účastník s obcí Malá Štáhle již uzavřenou nájemní smlouvu k jinému bytu, musí nejpozději při podpisu nájemní smlouvy uzavřít „Dohodu o ukončení nájmu“ takového bytu,

c) mají neomezenou svéprávnost,

d) není proti nim vedeno exekuční řízení ani insolvenční řízení nebo nebylo rozhodnuto o jejich úpadku podle zvláštního zákona,

e) nemající vůči obci Malá Štáhle dluh,

f) nemají nesplacený dluh vůči zdravotním pojišťovnám,

g) nemají nesplacený dluh na sociálním pojištění.

- Soutěž a její jednotlivá kola probíhají 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 elektronické úřední desce, www stránkách obce a na Munipolisu.

2.2. Obvyklá konstrukce ceny nájmu:

a) Vyvolávací cena (nájemné) = celková podlahová plocha bytu (vyjma sklepa) v m² x 40,-Kč, zaokrouhloeno na celé stokoruny směrem nahoru.

b) Pro byty, které již byly do soutěže zařazeny v minulosti soutěžním dnem, a o které nebyl při prvním zveřejnění zájem: vyvolávací cena (nájemné) = celková podlahová plocha bytu (vyjma sklepa) v m² x 35,- Kč, zaokrouhloeno na celé stokoruny směrem nahoru. (Pokud ani v tomto soutěžním dni není byt vysoutěžen, vyvolávací cena se pro další soutěžní dny již nesnižuje).

3. Start licitování

Licitace začíná tím, že některý účastník dražby akceptuje (je ochoten nabídnout) vyvolávací cenu měsíčního nájemného. Minimální výše následných příhozů činí 5,- Kč/m², tj. každým příhozem se zvyšuje měsíční nájemné o nabídnutou částku x počet m² podlahové plochy bytu.

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, je dražba aktuálního bytu ukončena a zahajuje se soutěž o další byt, byt tedy nebyl vysoutěžen a bude zařazen do soutěže v příštím termínu.

8. Vytvoření zápisu soutěže

Upozornění: Před projednáním výsledků soutěže v komisi jsou vítězové aukce povinni dostavit se nejpozději do 5 pracovních dní ode dne konání aukce na Obecní úřad obce Malá Štáhle, doložit výpis z Centrální evidence exekucí (vydává Česká pošta) ne starší 30 dní a prokázat přesvědčivým způsobem schopnost hradit vysoutěžené nájemné.

III. Zveřejnění výsledků soutěže

Výsledky veřejné soutěže jsou Obcí Malá Štáhle vždy zveřejněny na úřední desce, a to následující den po schválení komisí a starostou obce Malá Štáhle 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.

3. Uzavření nájemní smlouvy

Vítězný účastník musí do 30 dnů ode dne doručení „Vyrozumění o výsledku soutěže“, schváleného starostou obce Malá Štáhle, uzavřít nájemní smlouvu na vysoutěžené byt.

Před podpisem smlouvy je účastník povinen složit na pokladnu úřadu nebo bezhotovostně na číslo účtu obce Malá Štáhle (platební údaje sdělí Obecní úřad) částku rovnající se trojnásobku nabídnutého měsíčního nájemného jako jistinu k zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci v případě nedodržení smluvních ujednání.

Nájemní smlouva se uzavírá vždy na dobu určitou, to jest na dobu dvanácti měsíců. 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 aktualizována nájemní smlouva.

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 Obec Malá Štáhle.

V odůvodněných případech může starosta obce Malá Štáhle na základě rozhodnutí ZO MŠ stanovit podmínky pro uzavření nájemní smlouvy k danému bytu, odchylně od těchto pravidel.

4. 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).

§ 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 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.

Při prodloužení nájemní smlouvy již nebude sepsován notářský zápis s doložkou přímé vykonatelnosti k novému termínu skončení nájemního vztahu. 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.

Pozn.: Případné smluvní ujednání o prodlužování nájmu má před těmito pravidly přednost.

5. Stížnosti

Proti rozhodnutí komise podle odst. 1 se může účastník do 3 dnů od termínu dražby odvolat ke starostovi obce Malá Štáhle, a to písemně.

Odvolání musí být doručeno úřadu nejpozději v poslední den výše uvedené lhůty.

Odvolání bez odůvodnění a odvolání opožděně podané bude odmítnuto bez věcného projednání.

Dokumenty: „Příhláška do veřejné soutěže o pronájem obecního bytu za smluvní nájemné“, „Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů“ a vzor „Registrační listiny“ jsou zveřejněny na webových stránkách obce Malá Štáhle a na aplikaci Munipolis.