**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 rozhoduje usnesením Rada MČ. Na základě jejího rozhodnutí bude uveřejněna výzva k podání nabídek a dále postupováno dle podmínek čl. III. („Pravidla soutěže“) 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 za 1 m2 (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 je ve výši 250 Kč/1m2. 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.

**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 ani Středočeského kraje nemovitou věc určenou 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 ani Středočeského kraje jakoukoliv nemovitou věc určenou 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,
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 soutěže**

**3.1.** Výběrové řízení je zahájeno na základě rozhodnutí Rady MČ uveřejněním výzvy k podání nabídek na úřední desce MČ, na webových stránkách MČ, případné také jiným vhodným způsobem. Výzva bude uveřejněna po dobu 30 dnů, poslední den jejího uveřejnění bude posledním dnem lhůty k podání nabídek. Lhůta bude ve výzvě výslovně uvedena. K výzvě bude připojen nevyplněný závazný formulář nabídky, obsahující čestné prohlášení o tom, že uchazeč splňuje podmínky výběrového řízení. Uchazeč je povinen vyplnit všechna pole formuláře.

**3.2.** Nabídku je oprávněna podat kterákoliv osoba splňující podmínky dle čl. II těchto Zásad. Podáním nabídky se rozumí doručení zcela vyplněného a podepsaného formuláře nabídky 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 zřetelným nápisem „NEOTEVÍRAT“.

**3.3.** Ve lhůtě k podání nabídky je uchazeč zároveň povinen složit na bankovní účet MČ vratnou kauci ve výši 30.000,- Kč. Kauce bude uchazečům vrácena 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 propadá ve prospěch MČ a nájemní smlouva nebude uzavřena. Po uzavření nájemní smlouvy bude kauce nájemci započtena na jistotu dle odst. 4.3. Kauce se bude vracet či započítávat vždy v původní výši bez zúročení.

**3.4.** Za řádně podanou nabídku se považuje pouze nabídka, která je k okamžiku skončení lhůty k podání nabídky řádně doručena MČ (nikoliv pouze podána poskytovateli poštovních služeb) na předepsaném a zcela vyplněném formuláři, a jejíž podatel zároveň ve stejné lhůtě složil MČ kauci 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 doručeným po lhůtě či k nabídkám s opožděně složenou kaucí se nepřihlíží, nebudou zařazeny do výběru a MČ je odmítne, aniž by o tom byla povinna uchazeče informovat, případně mu takovou nabídku vrátit.

**3.5.** 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. Uchazeč v nabídce vyjádří své srozumění s tím, že MČ si může údaje uvedené ve formuláři nabídky 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.

- V případě, že Bytová komise shledá, že nabídka nesplňuje předepsané náležitosti, neodpovídá těmto Zásadám, byla podána neoprávněnou osobou anebo uchazeč požadované údaje na výzvu nedoložil, uchazeče z výběrového řízení vyřadí a 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.

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

**3.7.** Uchazeči v nabídce 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.

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

**3.9.** MČ může vypsat výběrové řízení zároveň na vícero bytů. Bude-li uchazeč 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.

**3.10.** V případě, že se o vícero bytů dle odst. 3.9. ucházejí manželé, jimž by podle platných právních předpisů vznikl společný nájem manželů, postupuje se dle odst. 3.8. 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.

**3.11.** MČ je oprávněna žádného z uchazečů nevybrat a výběrové řízení kdykoliv zrušit. V takovém případě MČ vrátí uchazečům kauci, pokud již byla složena, dle odst. 3.3. věta druhá.

**3.12.** Uchazeči nemají v souvislosti s přípravou a podáním nabídky nárok na žádné plnění ze strany MČ ani na úhradu nákladů na jejich účast ve výběrovém řízení.

**3.13.** 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.

**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 23. 8. 2022

Městská část Praha 9

Mgr. Tomáš Portlík, starosta