

Číslo: 236/13/RM/2019
Datum schválení: 20.5.2019
Datum účinnosti: 21.5.2019

Pravidla pro nakládání s bytovým fondem města – soutěž nájemného

I. Úvodní ustanovení

1. Tato pravidla stanovují postupy při pronájmech volných bytů v majetku města Uherské Hradiště formou soutěže o nejvyšší nabídnuté měsíční nájemné.
2. Pravidla se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Bytem vhodným k pronájmu formou soutěže nájemného se rozumí nově vystavěný byt nebo byt po rekonstrukci, který splňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy.
4. Minimální cena nájemného v případě soutěže nájmu bytů za nejvyšší nabídnuté měsíční nájemné je schvalována Radou města Uherské Hradiště vždy s platností od určitého data a její výše je uvedena v aktuálně platném ceníku nájemného.
5. Nájemní smlouvy na byty v bytových domech uzavírá s žadateli schválenými Radou města Uherské Hradiště na základě příkazní (mandátní) smlouvy správce.

II. Zveřejnění záměru na nájem bytu

1. V případě volného bytu je záměr na zveřejnění bytu k pronájmu formou soutěže předložený Komisi pro bydlení, která podá doporučení radě města ohledně konkrétního záměru zveřejnění. Stanovisko Komise pro bydlení je formou návrhu usnesení předloženo spolu s důvodovou zprávou radě města k rozhodnutí. Rada města schválí záměr města s konkrétními podmínkami ke zveřejnění na úřední desce a webových stránkách města a to po dobu 15 dnů.
2. Ve zveřejněném záměru jsou uvedeny veškeré důležité informace pro žadatele jako je přesná specifikace bytu, podmínky, které musí splňovat žadatel, podmínky uzavření nájemní smlouvy, termín prohlídky bytu, podmínky podání nabídky, podmínky vrácení nebo započtení jistoty za účast ve výběrovém řízení a další informace. Součástí zveřejněných údajů je i PENB bytového domu, ve kterém se byt nachází.

III. Podání žádosti o nájem bytu a cenové nabídky

1. Fyzická osoba (žadatel), která se uchází o nájem bytu za nejvyšší nabídnuté měsíční nájemné je povinna podat žádost včetně cenové nabídky v zalepené obálce nadepsané „Neotvírat – soutěž nájemného č.p./číslo bytu“. Obálky musí být doručeny na podatelnu městského úřadu v termínu uvedeném ve zveřejněném záměru a musí obsahovat všechny požadované náležitosti a doklady dle odst. 3 tohoto článku.

2. Žadatel o nájem bytu musí splňovat tyto podmínky:
 - je svépřávný
 - nemá dluhy vůči městu Uherské Hradiště (doloží bezdlužností vystavenou právním odborem města Uherské Hradiště za všechny osoby, které s ním budou v bytě bydlet)
 - pokud se jedná o žadatele, který je nájemcem městského bytu, doloží i bezdlužnost na nájemném a službách vystavenou správcem bytu; v případě přidělení soutěženého bytu, musí žadatel stávající byt vrátit
 - složí na účet města vratnou finanční částku (jistotu) ve výši 4 000 Kč za účast ve výběrovém řízení
3. Zalepená obálka musí obsahovat:
 - vyplněnou žádost na předepsaném formuláři, ve které bude uvedeno: jméno, příjmení, datum narození, bydliště, kontakt, roční čistý příjem za posledních 12 měsíců za všechny členy domácnosti, jména a příjmení spolubydlících osob a číslo účtu, na který by se vracela částka za účast ve výběrovém řízení
 - doklad o bezdlužnosti vůči městu (za všechny osoby)
 - doklad o úhradě jistoty za účast ve výběrovém řízení ve výši 4 000 Kč
 - cenovou nabídku nájemného v Kč/m²/měsíc započitatelné podlahové plochy v minimální výši základního nájemného stanoveného radou města pro soutěže bytů (minimální výše nájemného je uvedena ve zveřejněném záměru)
4. Žádost, která nebude podána na předepsaném formuláři, nebude kompletně vyplněna (včetně potvrzeného čistého ročního příjmu), nebude uvedena nabízená cena, nebudou přiloženy požadované přílohy včetně dokladu o zaplacení jistoty a nebude doručena v předepsaném termínu, nebude hodnocena.

IV. Evidence doručených obálek

1. Odbor správy majetku města Uherské Hradiště, oddělení správy bytů a budov vede samostatný seznam doručených a zaevidovaných obálek na soutěž konkrétního bytu, na který byl po dobu 15 dnů zveřejněn záměr města na nájem za nejvyšší nabídnuté měsíční nájemné. Obálky jsou vedeny v pořadí dle jejich doručení.
2. Otvírání obálek a vyhodnocení záměru je zařazeno do programu jednání Komise pro bydlení.

V. Vyhodnocení záměru a stanovení pořadí žádostí

1. Komise pro bydlení v prvním kole otevře jednotlivé obálky v pořadí dle jejich doručení, provede kontrolu náležitostí dle čl. III. bodu 3 a určí pořadí tří žadatelů s nejvyšší nabídnutou cenou. V případě rovnosti nabídek bude následovat kolo druhé, ve kterém bude o pořadí žadatelů rozhodovat dřívější termín podání nabídky (čas podání nabídky je uveden na obálce), Komise doporučí radě města pořadí žadatelů s nejvyšším nabídnutým měsíčním nájemným ke schválení. Žadatelé, kteří nesplní podmínky dle čl. III těchto Pravidel, nebudou hodnoceni.
2. Bude stanoveno minimálně třímístné pořadí pro případ, že by žadatel schválený na prvním či druhém místě byt odmítl, nesložil jistotu nebo neuzavřel nájemní smlouvu.
3. Stanovisko Komise pro bydlení je formou návrhu usnesení předloženo spolu s důvodovou zprávou radě města k rozhodnutí.

4. Na základě usnesení rady města je každému žadateli zaslána informace o výsledku jednání rady města a vyhodnocení žadatelé jsou dle pořadí vyzváni k uzavření nájemní smlouvy.
5. Jistoty za účast ve výběrovém řízení budou vypořádány následovně:
 - Žadateli, se kterým bude uzavřena nájemní smlouva, je složená jistota v rámci soutěže převede na účet správce a o tuto částku je ponížena požadovaná jistota, kterou má žadatel složit před uzavřením nájemní smlouvy.
 - Žadatelům vyhodnocených v pořadí bude jistota vrácena do 30 dnů od uzavření nájemní smlouvy na byt.
 - Ostatním žadatelům bude jistota vrácena do 30 dnů od vyhodnocení záměru radou města.
6. Rada města má právo výběrové řízení nevyhodnotit nebo zrušit.
7. Rada města si v řádně odůvodněných případech vyhrazuje právo rozhodnout ve prospěch jiné (i nižší) nabídky.

VI. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy

1. Město Uherské Hradiště uzavře prostřednictvím správce nájemní smlouvu s žadatelem o byt na základě schváleného pořadí žadatelů radou města.
2. Nájemní smlouva musí být uzavřena nejpozději do 15 dnů od vyrozumění nebo převzetí výzvy k uzavření nájemní smlouvy. Pokud nebude tato lhůta dodržena, nabídka na uzavření nájemní smlouvy na byt bude zaslána dalšímu žadateli schválenému v pořadí.
3. Před uzavřením nájemní smlouvy složí budoucí nájemce na účet města vratnou jistotu ve výši trojnásobku vysoutěžené měsíční výše nájemného (bez služeb spojených s bydlením) z předmětného bytu, ponížené o složenou jistotu v rámci soutěže. Při skončení nájemního vztahu bude jistota nájemci vrácena, pokud nebude použita na úhradu případných dluhů na nájemném a službách nebo k úhradě škody vzniklé pronajímateli v průběhu nájmu bytu.
4. Před uzavřením nájemní smlouvy žadatel doloží doklad o úhradě jistoty a opětovně doklad o bezdlužnosti vůči městu Uherské Hradiště vystaveným právním odborem Města Uherské Hradiště.
5. Nájemní smlouva bude uzavírána v režimu 1 rok – 2 roky – doba neurčitá. První smlouva bude uzavřena na dobu určitou jednoho roku a dále v případě plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy a domovního řádu, budou uzavírány dodatky a to na 2 roky a následně za stejných podmínek na dobu neurčitou.
6. Před uzavřením dodatku musí nájemce doložit nejpozději 30 dnů před uplynutím doby nájmu bezdlužnost vůči městu Uherské Hradiště vystavenou právním odborem a správce provede kontrolu bezdlužnosti na nájemném a službách.
7. Pokud nájemce doloží bezdlužnost, bude řádně užívat byt v souladu s nájemní smlouvou a domovním řádem, ale nebude pravidelně hradit nájem a služby, nebude správcem automaticky uzavřen dodatek k nájemní smlouvě. Nájemce musí podat novou žádost o uzavření dodatku (včetně všech příloh), o jehož uzavření bude rozhodovat Rada města Uherské Hradiště. V tomto případě bude odborem správy majetku města podán návrh Komisi pro bydlení doporučit radě města schválit dodatek na stejné časové období jako má nájemce stávající smlouvu, tj. buď na období jednoho nebo dvou let.

8. Nájemné může být každoročně k 1. červenci následujícího roku po uzavření smlouvy upraveno mírou inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem.
9. Každý nájemce musí po dobu trvání nájmu daného bytu splňovat podmínku ve smyslu § 2272 odst. 3. občanského zákoníku, a to že v nájemcově domácnosti bude žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, kdy o splnění výše uvedené podmínky rozhoduje Rada města Uherské Hradiště.
10. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je evidenční list, PENB a nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26.10.2015, které vymezuje běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

VII. Přejednost nájmu bytu a ukončení NS ze strany nájemce

1. Přejednost nájmu v případě smrti nájemce upravuje ust. § 2279 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
2. Vypoví-li nájemce nájemní smlouvu, bude informace o výpovědi předána na vědomí Komisi pro bydlení a následně radě města.
3. Nájem bytu ze strany nájemce lze ukončit dohodou v souladu s usnesením RM č. 1399/83/RM/2018 ze dne 25.6.2018.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla byla schválena dne 20.5.2019 usnesením rady města č. 236/13/RM/2019.
2. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 21.5.2019.

Datum podpisu:

Ing. Stanislav Blaha, v.r.
starosta

Ing. Čestmír Bouda, v.r.
místostarosta