



## **SMĚRNICE** **města Rychvald pro uzavírání smluv o nájmech bytů v domech ve vlastnictví města Rychvald – LICITACE**

### **I**

#### **ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

1. Směrnice města Rychvald pro uzavírání smluv o nájmech bytů v domech ve vlastnictví města Rychvald (dále v textu jen „Směrnice“) stanoví způsob vzniku, trvání a zániku práva nájemce užívat byt.
2. Směrnice se vztahuje na:
  - a) byty v domech čp. 1501 až 1503, 1510 až 1519, 1532 až 1535 na ulici Středová a Školní v Rychvaldě a byty v domech čp. 1601 až 1603 a 1605 až 1607 na ulici Mírová a Sokolská v Rychvaldě,
  - b) byty č. 401 až 406 ve vestavbě domu čp. 529 na Revoluční ulici v Rychvaldě, dále jen „městský byt“.
3. Nájemní vztah k městskému bytu vzniká na základě smlouvy o nájmu bytu ve smyslu ust. § 2201 zákona č. 89/2012., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen občanský zákoník, uzavřené mezi městem Rychvald jako pronajímatelem a žadatelem ve smyslu článku II této Směrnice jako nájemcem (dále v textu jen „smlouva o nájmu bytu“).
4. Smlouvy o nájmu bytu uzavírá město, zastoupené starostou města, na základě rozhodnutí rady města.
5. Na poskytnutí městského bytu do nájmu není právní nárok.
6. Poskytnutí městského bytu do nájmu se řídí skutečnými možnostmi a potřebami města Rychvald a touto Směrnicí.

### **II**

#### **PRAVIDLA PRO VÝBĚR**

1. Oznámení o volných /uvolněných/ bytech bude bez zbytečného odkladu zveřejněno na úřední desce na dobu nejméně 15 dnů, přitom budou uvedeny alespoň tyto údaje:
  - a/ přesná adresa, číslo popisné, číslo bytu
  - b/ velikost bytu a kategorie
  - c/ vyvolávací cena
  - d/ místo, datum a hodina výběrového řízení
  - e/ datum prohlídky volného bytu
2. Prvního kola licitace se mohou zúčastnit občané Evropské unie starší 18-ti let s trvalým pobytem ve městě Rychvald a to nepřetržitě po dobu posledního jednoho roku nebo mají zaměstnání či jsou osobami samostatně výdělečně činnými nejméně jeden rok na území města Rychvald. Pro účely posouzení zaměstnání se nebude započítávat doba výkonu veřejně prospěšných prací. Zájemci mohou mít sjednanou nájemní smlouvu k městskému bytu. Ten před uzavřením nájemní smlouvy na nový byt odevzdají zpět městu.

3. Podmínky, které musí splňovat zájemci o licitaci:
  - a) nesmí vykazovat dluh vůči městu Rychvald k datu zahájení licitačního řízení,
  - b) nesmí být zapsáni v insolvenčním rejstříku jako dlužníci,
  - c) nesmí mít adresu trvalého pobytu shodnou s adresou ohlašovny MěÚ,
  - d) nesmí opakovaně pobírat dávky hmotné nouze,
  - e) nesmí bydlet na ubytovně
  - f) v případě, že zájemce již byl nájemcem bytu ve vlastnictví města Rychvald a byla mu podána výpověď z nájmu z důvodu porušení povinností nájemce, především z důvodu nehrazení nájemného a služeb, může se licitace zúčastnit po uplynutí lhůty jednoho roku od uhrazení celkového dluhu
4. Všechny skutečnosti uvedené v bodě 3 osvědčí zájemci svým podpisem na čestném prohlášení, které vyplní při účasti u licitačního řízení.
5. V případě neúspěchu licitace bude následovat 2. kolo licitace, kterého se budou moci zúčastnit i občané Evropské unie starší 18-ti let s trvalým a prokazatelným pobytem na celém území ČR a splňující všechny podmínky uvedené výše.
6. Vyvolávací cena činí 100,-Kč/1m<sup>2</sup>.

### III

#### **PRŮBĚH LICITACE**

- a) licitační komise musí být nejméně 3 členná jmenovaná Radou města z řad členů zastupitelstva města (jmenování komise na licitace všech bytů v daném roce). Licitaci je přítomen i příslušný referent oddělení správy majetku,
- b) zájemce se k licitaci dostaví s platným občanským průkazem nebo úředně ověřenou plnou mocí,
- c) licitační komise zkontroluje platnost dokladů totožnosti uchazečů, popřípadě ověřenou plnou moc,
- d) zájemce o licitaci čestným prohlášením, které obdrží při licitačním řízení, uvede údaje, které jsou pro konkrétní licitační řízení vyhlášeny jako podmínka účasti. Uvedení nepravdivých údajů v čestném prohlášení bude mít za následek vyloučení ze stávající licitace a vyloučení z účasti na licitacích na dobu jednoho roku,
- e) následně zájemci obdrží obálku s lístkem opatřeným označením bytu, o jehož nájemné se vede licitace a úředním razítkem. Zájemce napíše na lístek čitelně výši částky za 1m<sup>2</sup>/měsíčně, kterou je ochoten a schopen zaplatit za nájem bytu v Kč/m<sup>2</sup> měsíčně. Obálku s vloženým lístkem odevzdá komisi. Po shromáždění všech obálek komise zjistí pořadí nabízených částek za 1m<sup>2</sup>/měsíčně a jména příslušných zájemců, o čemž vyhotoví protokol s podpisy všech členů,
- f) zájemce s nabídnutou nejvyšší částkou za 1m<sup>2</sup>/měsíčně získává právo uzavřít nájemní smlouvu, další v pořadí se stávají náhradníky pro případ, že by vybraný zájemce nájemní smlouvu neuzavřel do 15 dnů nebo neuhradil jistotu, která je splatná ke dni podpisu smlouvy,
- g) při rovnosti vítězné nabídky několika uchazečů se bude licitace opakovat, opakované licitace se zúčastní pouze uchazeči vítězné nabídky s podmínkou, že nově nabídnutá částka musí být vyšší než předešlá. O opakované licitaci bude sepsán protokol.

- h) zájemce, který byl v licitaci úspěšný, ztrácí do uplynutí lhůty závazné pro uzavření nájemní smlouvy právo zúčastnit se dalších licitací po dobu půl roku.

#### IV

##### **UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY**

1. Nájemní smlouva bude s vybraným uchazečem sjednána na dobu určitou jednoho roku s možností automatického prodloužení o dobu původně sjednané délky nájmu, a to za předpokladu, že nájemce nebude mít u pronajímatele žádný dluh a neporuší žádnou jinou povinnost nájemce. Nájem bytu se na dobu určitou automaticky prodlouží dle předchozí věty nejvýše dvakrát po sobě. Poté při řádném plnění povinností může být nájemní smlouva prodloužena písemným dodatkem na dobu neurčitou.  
Výjimku tvoří nájemci, kteří před licitací byli nájemci jiného městského bytu a řádně plnili povinnosti nájemců a měli nájemní smlouvu uzavřenu na dobu neurčitou. Tito budou mít nově uzavřenou nájemní smlouvu rovněž na dobu neurčitou.
2. Podmínkou sjednání nájemní smlouvy je složení jistiny na zvláštní účet města do 5-ti dnů ode dne licitace. V případě porušení tohoto závazku ztrácí vybraný zájemce právo na uzavření nájemní smlouvy. Byla-li již nájemní smlouva uzavřena, neuhrazením jistoty ve stanovené lhůtě, zaniká.
3. Podmínkou sjednání nájemní smlouvy je doložení výpisu z centrální evidence exekucí bez záznamu a doložení výpisu z rejstříku trestů ne starší tří měsíců do 3 dnů ode dne licitace. V případě, že by z výpisu vyplynulo, že uchazeč se dopustil úmyslného trestného činu, nebude s tímto uchazečem uzavřena nájemní smlouva. V individuálních případech je však možno na základě posouzení povolit výjimku z tohoto pravidla.
4. Přejednávací podmínky nájmu licitovaného bytu se řídí obecně platnými právními předpisy.

#### V

##### **JISTOTA**

1. Zaplacená jistota bude uložena na zvláštním účtu města.
2. Výše jistoty bude stanovena ve výši trojnásobku nájemného zaokrouhleného na 100 Kč dolů, maximálně však, dle velikosti vylicitovaného bytu:

a)	byty 1+1	8.000,- Kč
b)	byty 1+2, 1+3	12.000,- Kč
c)	byty č. 401 – 406 v domě čp. 529	8.000,- Kč

Účelem jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele, které vznikly vůči nájemci z titulu poškození bytu či jeho zařízení, poškození společných prostor, dále uznaných pohledávek za nájem a služby s nájmem spojené.

- d) Skončí-li nájemní vztah mezi vybraným zájemcem a městem a vybraný zájemce vrátí byt městu v řádném stavu a město vůči zájemci nevykazuje pohledávky, je město povinno vrátit vybranému zájemci zaplacenou jistotu ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne skončení nájemního vztahu. V nájemní smlouvě mohou být podmínky vrácení jistoty sjednány odlišně.
- e) Zaplacením se jistota stává příjmem města.

**VI**  
**NOTÁŘSKÁ DOLOŽKA**

1. S vybraným uchazečem bude při podpisu nájemní smlouvy uzavřena notářská doložka se svolením k vykonatelnosti.
2. Náklady na pořízení notářské doložky hradí vybraný uchazeč.

**VII**  
**MIMOŘÁDNÉ PŘIDĚLENÍ BYTU**

Přednostně budou uspokojovány bytové potřeby nájemců

- a) bytů v domech ve vlastnictví města Rychvald, jestliže stavební úřad nařídil jejich vyklizení ve smyslu ust. § 140 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- b) u kterých je z důvodů zvláštního zřetele hodných třeba přednostního rozhodnutí (mimo stanovené Směrnicí). O těchto náhradách rozhoduje výhradně rada města.

**VIII**  
**VÝMĚNA BYTŮ**

Výměnu bytu nelze provést u bytů přidělených formou licitace.

**IX**  
**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Každý ze zájemců o licitaci je povinen před zahájením licitace projevit souhlas s těmito zásadami svým vlastnoručním podpisem na listině přítomných.
2. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce městského bytu touto Směrnicí blíže neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku a jinými obecně závaznými právními předpisy.
3. Rada města Rychvaldu je oprávněna v případě zvláštního zřetele hodného, zejména je-li to v zájmu města, rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy na městský byt se Žadatelem o městský byt i v případě, že nejsou splněny podmínky stanovené touto Směrnicí.
4. Tato Směrnice v aktuálním a úplném znění byla schválena na schůzi Rady města Rychvald dne 17.12.2024 usnesením č. 85/7 s účinností ode dne 1.1.2025.