

Příloha k usnesení RMČ č. 541 ze dne 9.9.2024

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

I. Preambule

1. Veřejná soutěž o nájem obecních bytů (dále jen „soutěž“) je založena na principech aukce, konané mimo režim právních předpisů upravujících veřejné dražby; účelem soutěže je pronájem bytů městské části Praha 2 fyzickým osobám transparentním způsobem.
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. Soutěž probíhá v elektronické formě, prostřednictvím aukčního portálu, ke kterému se jednotliví účastníci připojují prostřednictvím elektronických zařízení, případně jinou obdobnou formou umožňující pořádání soutěže v souladu s těmito pravidly.
4. Aukční portál umožňuje zobrazení probíhající aukce i zájemcům z řad veřejnosti, kteří mají možnost průběh aukce sledovat, aniž by se sami soutěže účastnili.
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):

II. Vyhlášení soutěže

K vyhlášení soutěže bude docházet s ohledem na průběžně uvolňované byty a potřeby městské části Praha 2.

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).

2. Obsah vyhlášení

Podmínky soutěže a informace o soutěžených objektech, zejména:

- Termín konání soutěže
- Adresa bytu, číslo popisné, číslo orientační
- Výměra a dispozice bytu, podlaží 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

III. Soutěž

A. Přihlášení do soutěže

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

1. Řádně se zaregistrovat do soutěže na aukčním portálu, na kterém je soutěž pořádána. V rámci registrace účastník 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, 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).
2. 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, tj. pro jeden soutěžní den. 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 bude účastníkovi přidělen při registraci.

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.

B. Kauce

1. Kauce se vrací:

- a) účastníkovi, který v soutěži neuspěl, bude kauce vrácena na bankovní účet, ze kterého MČ Praha 2 platbu obdržela, a to nejpozději do 10 dnů ode dne konání soutěže. Pokud bude kauce vrácena na bankovní účet v zahraničí, bude z kauce před vrácením odečtena částka odpovídající nákladu na realizaci platby do zahraničí.
- b) 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.
- c) 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!

2. Kauce propadá:

- a) vítěznému účastníkovi, který se rozhodne od podpisu nájemní smlouvy ustoupit, neuzavře nájemní smlouvu v domluveném termínu nebo neposkytne nutnou součinnost pro uzavření nájemní smlouvy.
- b) účastníkovi, který v přihlášce do veřejné soutěže uvede nepravdivé údaje.
- c) v dalších případech stanovených těmito pravidly.

Účastník, který splní výše uvedené podmínky, je úspěšně přihlášen do soutěže. Přihlášení do soutěže opravňuje účastníka k účasti ve všech soutěžích pořádaných v daném termínu. Pokud se účastník stane vítězem soutěže u některého ze soutěžených bytů, jeho účast v soutěži tím končí a případných soutěží o další byty se již účastnit nemůže.

C. Průběh soutěže

1. Soutěž se koná ve stanoveném termínu.
2. Na průběh soutěže dohlíží administrátor soutěže.
3. Soutěž o nájem obecních bytů probíhá:
 - a) v jednom kole,
 - b) ve dvou kolech.

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

4. Podmínky účasti v soutěži:

Prvního kola dvoukolové soutěže se mohou účastnit fyzické osoby:

- 4.1. s neomezenou svéprávností,
- 4.2. proti nimž není vedeno exekuční řízení ani insolvenční řízení nebo nebylo rozhodnuto o jejich úpadku podle zvláštního zákona,
- 4.3. nemající vůči městské části Praha 2 dluh, a které jsou zároveň:
 - a) občany České republiky, kteří mají nejméně dvouletý trvalý pobyt na území městské části Praha 2,
 - 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, kteří mají nejméně dvouletý trvalý pobyt na území městské části Praha 2.

Upozornění: 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:

- 4.4. s neomezenou svéprávností,
- 4.5. proti nimž není vedeno exekuční řízení ani insolvenční řízení nebo nebylo rozhodnuto o jejich úpadku podle zvláštního zákona,

4.6. nemající vůči městské části Praha 2 dluh, a které jsou zároveň:

- a) občany České republiky, kteří mají trvalý pobyt na území 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, kteří mají trvalý pobyt na území České republiky.

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.

5. Soutěž a její jednotlivá kola probíhají v následujících krocích:

5.1. Soutěžní kolo je zahájeno v čase uvedeném ve vývěsce.

5.2. Uvedení vyvolávací ceny.

- a) Vyvolávací ceny k jednotlivým bytům, které jsou předmětem soutěže, jsou zveřejňovány na vývěsce.
- b) Obvyklá konstrukce: vyvolávací cena (nájemné) = celková podlahová plocha bytu vyjma sklepa (plocha balkonů, lodžii a teras se započítává jednou polovinou) v m² x 70 % průměrného tržního nájemného dosaženého v předcházejícím kalendářním roce, zaokrouhleno na celé stokoruny směrem nahoru. Rada městské části Praha 2 může v odůvodněných případech (stavebně technický stav bytu, historie neúspěšných soutěží atp.) stanovit vyvolávací cenu odchýlně od tohoto pravidla.

5.3. 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 je stanovena na 1.000,- Kč.

5.4. Soutěžní kolo trvá 10 minut. V případě, že dojde k platnému navýšení nabídky v posledních 2 minutách trvání soutěžního kola, prodlužuje se doba trvání soutěžního kola tak, že soutěžní kolo skončí po 2 minutách od posledního platného navýšení nabídky (platí i opakovaně).

5.5. Soutěžní kolo je ukončeno uplynutím doby jeho trvání dle předchozího bodu. Vítězem soutěže se stává účastník, který v okamžiku ukončení soutěže učinil nejvyšší platnou nabídku.

5.6. Vítěz jednotlivé soutěže se již nemůže účastnit dalších jednotlivých soutěží v rámci soutěžního dne.

5.7. Pokud žádný z účastníků soutěže neučiní platnou nabídku:

- a) v případě prvního kola dvoukolové soutěže je první kolo soutěže ukončeno a byt bude soutěžen ve druhém kole dvoukolové soutěže ve stanoveném termínu;

- b) v případě druhého kola dvoukolové soutěže a v případě jednokolové soutěže platí, že byt nebyl vysoutěžen a bude zařazen do opakované soutěže na konec aukčního dne, pořádané nejdříve 30 minut po ukončení poslední soutěže. Opakované soutěže se mohou účastnit všichni registrovaní účastníci, kteří se v daný den nestali vítězi některé ze soutěží. Všichni účastníci, kteří jsou oprávněni se opakované soutěže účastnit, obdrží e-mailovou zprávu o konání opakované soutěže od administrátora soutěže. Pro opakovanou soutěž platí, že vyvolávací cena bytu je snížena o 10 % oproti vyvolávací ceně uvedené na vývěsce.

5.8. Vytvoření zápisu ze soutěže.

Upozornění: Registrovaným účastníkům je na aukční platformě k dispozici Testovací aukce, ve které si účastníci mohou proces soutěže vyzkoušet nanečisto.

Upozornění: Ve všech případech je rozhodující **systemový čas aukčního portálu, na kterém soutěž probíhá**. Nelze vyloučit, že z technických důvodů na straně účastníka soutěže může být účastník soutěže v aukční síni zobrazován čas, který se od skutečného času liší. Stejně tak nelze vyloučit, že nabídka, kterou účastník učiní těsně před skončením soutěžního kola, bude aukčním portálem zaznamenána až po jeho skončení a nebude přijata jako platná. S ohledem na to **doporučujeme účastníkům soutěže, aby své nabídky odesílali s dostatečnou časovou rezervou**. Promeškání konce soutěžního kola či neuznání platnosti nabídky, která byla aukčním portálem zaznamenána jako pozdě přijatá, **není důvodem pro podání námitek proti průběhu 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.

IV. 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. Rada městské části Praha 2 může rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy s účastníkem, který v soutěži učinil druhý nejvyšší příhoz, pro případ, že by nedošlo k uzavření nájemní smlouvy s vítězným účastníkem (Rada městské části Praha 2 by nesouhlasila s uzavřením nájemní smlouvy s vítězným účastníkem, nebo by vítězný účastník od uzavření nájemní smlouvy ustoupil), pokud se tento účastník zároveň nestal vítězem jiné soutěže konané v témže termínu.
3. Před podpisem smlouvy je účastník povinen složit do pokladny úřadu nebo 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 jistotu k zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci v případě nedodržení smluvních ujednání.

4. Vrácení soutěžní kauce vítěznému účastníkovi ve smyslu čl. B. „Kauce“ těchto pravidel bude provedeno započtením proti povinnosti složení jistoty 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.
5. **Nájemní smlouva se uzavírá vždy na dobu určitou 2 let.** 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.
6. 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 odchýlně od těchto pravidel.

V. 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:
 - a) Řádně a včas platit nájemné a plnit ostatní povinnosti stanovené nájemní smlouvou a příslušnými právními předpisy.
 - b) 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.
 - c) 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 **na dobu určitou 4 let**. Při prodloužení nájemní smlouvy **již nebude sepisován notářský zápis** s doložkou přímé vykonatelnosti k novému termínu skončení nájemního vztahu.
4. **Po uplynutí prodloužené doby nájmu** je možno uzavřít novou nájemní smlouvu a prodloužit nájem **na dobu neurčitou**.
5. Při prodlužování nájemních smluv uzavřených na základě výsledku veřejné soutěže před účinností těchto pravidel se postupuje následujícím způsobem:
 - a) Při prodlužování nájemní smlouvy, u které je **celková doba nájmu** ke dni skončení aktuálně sjednané doby nájmu **kratší než 5 let**, se nájemní smlouva prodlužuje na **dobu určitou 4 let**.
 - b) Při prodlužování nájemní smlouvy, u které je **celková doba nájmu** ke dni skončení aktuálně sjednané doby nájmu **alespoň 5 let**, je možno uzavřít novou nájemní smlouvu a prodloužit nájem na **dobu neurčitou**. Pokud výše nájemného nedosahuje aktuální hodnoty základního nájemného, může být nájemní smlouva na dobu neurčitou uzavřena pouze za základní nájemné a se sjednanou inflační doložkou.

VI. 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
 - a) příbuzného v linii přímé či nepřímé;
 - b) manžela či manželku, pokud jim nesvědčí právo společného nájmu předmětného bytu;
 - c) registrovaného partnera či partnerku;
 - d) druha či družku, který prokáže vedení společné domácnosti s nájemcem v předmětném bytě.
 2. Nájemní vztah trvá alespoň 2 roky.
 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 2 let 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 však za základní nájemné) se sjednanou inflační doložkou s jistotou ve výši 1 měsíčního nájemného. Případné prodloužení nájmu se řídí těmito pravidly.

VII. 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:

- a) Účastník se v průběhu soutěže o nájem jednotlivého obecního bytu může obrátit na administrátora soutěže se stížností na průběh soutěže. V stížnosti musí uvést, v čem shledává porušení pravidel veřejné soutěže o nájem obecních bytů, jinak se administrátor soutěže nebude stížností zabývat. O stížnosti rozhodne administrátor na místě. V odůvodněných případech je administrátor oprávněn rozhodnout o opakování soutěže v tentýž soutěžní den. V takovém případě je administrátor povinen o opakování soutěže informovat všechny účastníky soutěže původní.
- b) Proti rozhodnutí administrátora podle předchozího odstavce 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. Rada městské části Praha 2 se může v odůvodněných případech odchýlit od kterékoli části těchto Pravidel.

3. Účinnost „Pravidel veřejné soutěže o nájem obecních bytů (tzv. elektronická aukce)“

- a) Tato „Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů (tzv. elektronická aukce)“ byla schválena usnesením Rady městské části Praha 2 č. 541 ze dne 9. 9. 2024, a nabývají účinnosti dne 9. 9. 2024.
- b) „Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů (tzv. elektronická aukce)“, schválená usnesením Rady městské části Praha 2 č. 84 ze dne 19. 2. 2024, se dnem účinnosti těchto pravidel ruší.
- c) „Pravidla veřejné soutěže o nájem obecních bytů (tzv. fyzická aukce)“, schválená usnesením Rady městské části Praha 2 č. 84 ze dne 19. 2. 2024, se dnem účinnosti těchto pravidel ruší.