**MĚSTO OSTROV**

**ZÁSADY PRO PRONAJÍMÁNÍ PLNĚ ZREKONSTRUOVANÝCH A NOVĚ ZŘÍZENÝCH BYTŮ V MAJETKU MĚSTA OSTROV**

Účinnost od: 2. 5. 2023

Účinnost do: odvolání

Schváleno: usn. RM č. 404/2023 dne 2. 5. 2023

Nahrazuje dokument: Zásady pro pronajímání plně zrekonstruovaných bytů schválené

 usn. RM č. 786/2022 ze dne 3. 10. 2022 a jejich Dodatek č. 1 schválený

 usn. RM č. 200/2023 ze dne 31. 3. 2023

Zpracoval: Anežka Štrichelová

Název odboru: Sociálních věcí a zdravotnictví

OBSAH

Čl. 1 Úvodní ustanovení a základní pojmy

Čl. 2 Podmínky účasti ve výběrovém řízení

Čl. 3 Zahájení a průběh výběrového řízení

Čl. 4 Uzavření smlouvy o nájmu plně zrekonstruovaného bytu

Čl. 5 Závěrečné ustanovení

**SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK**

RM Rada města Ostrov

MO Město Ostrov

MÚO Městský úřad Města Ostrov

OSVZ Odbor sociálních věcí a zdravotnictví

**Článek I.**

1. Rada města Ostrov (dále jen „RM“) vydává tyto zásady za účelem stanovení jednotného postupu pro výběr nových nájemců plně zrekonstruovaných uvolněných bytů a nově zřízených bytů v majetku města Ostrov (dále jen „MO“). Tyto zásady přispívají k transparentnosti při nakládání s bytovým fondem města a slouží také k informovanosti a jistotě správnosti postupu žadatele o nájem plně zrekonstruovaného bytu.
2. Na pronájem plně zrekonstruovaných bytů se nepoužijí „Pravidla pro hospodaření s byty v majetku Města Ostrov“. Plně zrekonstruované byty budou pronajímány na základě výsledků výběrového řízení na uzavření nájemní smlouvy o nájmu plně zrekonstruovaného bytu (dále jen „výběrové řízení“) realizovaného v souladu s těmito zásadami.
3. Výběrovou komisí se těmito zásadami rozumí minimálně 4-členná pracovní skupina, kterou jmenuje RM.

**Článek 2**

**Podmínky účasti ve výběrovém řízení**

1. Do výběrového řízení podává žádost pouze fyzická osoba. V případě manželů či registrovaných partnerů podává žádost vždy jen jeden z nich, rovněž v případě osob, které budou tvořit společnou domácnost, podává žádost vždy jen jedna z nich. Pokud každý z manželů/registrovaných partnerů podá žádost zvlášť, bude do výběrového řízení přijata pouze žádost toho z nich, která byla podána s dřívějším datem a časem podání. Pokud každá z více osob, které budou tvořit společnou domácnost, podá žádost zvlášť, bude do výběrového řízení přijata vždy jen jedna žádost té z nich, která byla podána s dřívějším časem a datem podání.
2. Vzor „Žádosti o pronájem plně zrekonstruovaného bytu v majetku města Ostrov“ je k dispozici na internetových stránkách MO a na OSVZ. Žadatel v žádosti o pronájem takového bytu uvede zejména tyto skutečnosti:

a) Označení své osoby a seznam a identifikaci osob, které budou s žadatelem tvořit nájemcovu

 domácnost ve smyslu § 2272 Občanského zákoníku.

b) Nabídka výše měsíčního nájemného za 1m² podlahové plochy daného bytu nesmí být nižší než

 80 Kč. Nabídka výše měsíčního nájemného za 1 m ² podlahové plochy bytu v ul. Jáchymovská 225,

 Ostrov nesmí být nižší než 150 Kč.

c) Čestné prohlášení o bezdlužnosti žadatele vůči MO, MÚO, vše za celou dobu předcházejících

 12 měsíců (tato bezdlužnost je požadována i u manželů/registrovaných partnerů, případně jiných

 osob, které budou s žadatelem tvořit nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 Občanského

 zákoníku). V případě existence dluhu žadatel doloží, zda dluh uznal a splácí jej, nebo zda dluh

 neuznává.

d) Písemný souhlas žadatele (a případně osob, které budou s žadatelem tvořit nájemcovu domácnost

 ve smyslu § 2272 Občanského zákoníku) s tím, že MO může nakládat s jeho

 osobními a citlivými údaji pro potřeby pronájmu městského bytu.

 3. K žádosti o pronájem plně zrekonstruovaného bytu žadatel dále připojí tyto dokumenty:

a) „Přehled vlastnictví“ (ne starší jednoho měsíce před dnem podání žádosti) vydaný katastrálním úřadem prokazující, že žadatel nevlastní byt nebo objekt určený k bydlení, či jeho část (rodinný dům, dům s byty atd.) na území České republiky. V případě manželů, či registrovaných partnerů je nutné doložit „Přehled vlastnictví“ obou manželů či registrovaných partnerů. „Přehled vlastnictví“ (ne starší jednoho měsíce před dnem podání žádosti) vydaný katastrálním úřadem prokazující, že osoby, které budou s žadatelem tvořit nájemcovu domácnost ve smyslu §2272 Občanského zákoníku, nevlastní byt nebo objekt určený k bydlení, či jeho část (rodinný dům, dům s byty atd.) na území České republiky.

b) Doklad, že žadatel má za posledních 6 měsíců čistý měsíční příjem v dostatečné výši, aby byl schopen hradit náklady spojené s budoucím bydlením (např. doklad od zaměstnavatele s uvedením výše příjmu, daňového přiznání, doklad o výši důchodu, apod.).

c) Potvrzení o zaměstnání ne starší 1 měsíce.

d) Doklad o úhradě administrativního poplatku za žádost

4. Podmínkou účasti ve výběrovém řízení o nájem plně zrekonstruovaného bytu v majetku města Ostrov

 je úhrada Administrativního poplatku (dále jen „administrativní poplatek“ ) ve výši 1000 Kč, který

 je žadatel povinen uhradit před podáním žádosti na účet Města číslo účtu ………………………...pod

 variabilním symbolem………….. (bude upřesněno ve výběrovém řízení)

V případě podání žádosti k více bytům je žadatel povinen uhradit Administrativní poplatek 1000 Kč

za každou další podanou žádost.

Administrativní poplatek je nevratný a slouží k úhradě administrativních výdajů Města Ostrov

spojených s s administrací žádosti.

5. Podá-li žadatel více žádostí, tj. žádostí směřujících k více bytovým jednotkám do výběrových řízení

 vyhlášených v jednom termínu, je možné, aby dokumenty uvedené v článku 2, bod 3 písm. a), b), c)

 a d) těchto Zásad předložil pouze k v pořadí první žádostí, kterou podá, s tím, že v ostatních žádostech

 musí uvést, že listiny předložil tímto způsobem.

**Článek 3**

**Zahájení a průběh výběrového řízení**

1. OSVZ předloží RM návrh na vyhlášení výběrového řízení na byt na základě skutečnosti, že má k dispozici hlášenku volného bytu, který byl plně zrekonstruován. V případě, že RM bude souhlasit s vyhlášením výběrového řízení na tento byt, bude vydáno usnesení RM a výběrové řízení může být zahájeno.
2. Výběrové řízení bude zahájeno vyvěšením Oznámení o zahájení výběrového řízení na úřední desce MÚ a zveřejněním elektronickým způsobem umožňujícím dálkový přístup - na webových stránkách MO (www.ostrov.cz). Lhůta pro vyvěšení a zveřejnění oznámení musí být minimálně 30 dnů. Oznámení o zahájení výběrového řízení musí obsahovat minimálně:
3. Přesné označení bytu, včetně popisu jeho umístění v budově a adresy, na níž se byt nachází.
4. Uvedení podlahové plochy bytu a stručný popis jeho vybavení.
5. Uvedení informace, že hlavním kritériem pro přidělení plně zrekonstruovaného bytu je výše měsíčního nájemného (uvedené za 1m² podlahové plochy bytu), kterou stanoví žadatel.
6. Uvedení informace o minimální požadované výši měsíčního nájemného za 1m² podlahové plochy bytu, kterou požaduje MO.
7. Uvedení minimálně dvou termínů pro uskutečnění prohlídky bytu, přičemž poslední prohlídka bytu musí být umožněna nejméně tři pracovní dny přede dnem konce lhůty pro podávání žádostí o pronájem bytu.
8. Uvedení, že místem, kde je možno osobně podávat žádosti o pronájem bytu je podatelna Městského úřadu v Ostrově v ul. Jáchymovská 1. Podat žádost jiným způsobem (např. poštou) není možné.
9. Uvedení data počátku a konce lhůty, během níž je možno podávat žádosti o pronájem plně zrekonstruovaného bytu. Tato lhůta musí činit nejméně 30 dnů.
10. Uvedení místa (přesné označení budovy a místnosti na území MO), data a času veřejného otevírání obálek s žádostmi o pronájem bytu.
11. Uvedení informace, že výběrové řízení se řídí těmito zásadami a uvedení odkazu na webové stránky, kde lze tyto zásady získat, či uvedení informace, že seznámit se s těmito zásadami v listinné podobě je možno na OSVZ.

3. Žadatelé mohou své žádosti podávat na podatelně Městského úřadu Ostrov ve stanovené lhůtě

 pro podávání těchto žádostí. Žádost musí být podána v zalepené, neprůhledné obálce označené textem

 **„*VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ – BYT* (**přesná adresa bytu **- *název ulice, číslo popisné a číslo bytu,***

 ***OSTROV – NEOTEVÍRAT“***

Žadatel může ke každému uvolněnému bytu podat pouze jednu žádost. Chce-li být žadatel účastníkem výběrového řízení k více bytům, musí ke každému z nich podat žádost samostatně.

Příslušný pracovník podatelny Městského úřadu Ostrov tuto obálku s žádostí převezme, vloží do unifikované neprůhledné obálky, kterou zalepí, označí razítkem a doplní datum a čas podání žádosti. Pracovník podatelny Městského úřadu Ostrov následně vydá žadateli potvrzení o přijetí žádosti. Neprodleně po uplynutí lhůty k podávání žádosti poté příslušný pracovník spočítá počet podaných

žádostí, tento počet zaznačí a potvrdí svým podpisem spolu s podpisem pracovníka OSVZ do protokolu.

1. Zalepené obálky s žádostmi jsou uchovávány na podatelně Městského úřadu Ostrov až do dne, který je určen k veřejnému otevírání obálek s žádostmi o pronájem bytu, dle oznámení o zahájení výběrového řízení. V tento den jsou veškeré obálky s podanými žádostmi doručeny výběrové komisi bezprostředně před určeným časem zahájení veřejného otevírání obálek. Výběrová komise potvrdí celkový počet převzatých obálek pracovníkovi podatelny Městského úřadu Ostrov.
2. Veřejné otevírání obálek s žádostmi o pronájem plně zrekonstruovaného bytu je bez jakéhokoliv omezení přístupné všem fyzickým osobám.
3. O průběhu veřejného otevírání obálek s žádostmi o pronájem plně zrekonstruovaného bytu sepíše výběrová komise protokol. Do tohoto protokolu se zapisují níže uvedené údaje, které před zapsáním výběrová komise vždy sdělí přítomným osobám:
4. jména a příjmení členů výběrové komise
5. datum a čas zahájení otevírání obálek s žádostmi o pronájem plně zrekonstruovaného bytu
6. pořadí otevírané obálky, identifikace žadatele, označení bytu, ke kterému žádost směřuje, výši navrhnutého měsíčního nájemného (za 1m² podlahové plochy bytu), datum a čas podání žádosti a jiné podstatné údaje, které výběrová komise zjistí (např. zda žádost obsahuje veškeré požadované údaje a dokumenty dle Článku 2. těchto zásad, či zda obálky byly jakkoliv porušeny apod.).
7. datum a čas ukončení otevírání obálek s žádostmi o pronájem plně zrekonstruovaného bytu
8. podpisy členů výběrové komise potvrzující správnost protokolu
9. Protokol o průběhu otevírání obálek výběrová komise poté neprodleně předá na OSVZ pro předložení do RM.
10. OSVZ sestaví doporučené pořadí žadatelů dle následujícího kritéria:

Pořadí nabídek žadatelů se stanoví tak, že se na prvním místě umístí nejvyšší nabídka za 1 m² podlahové plochy bytu za současného splnění minimální ceny uvedené v čl. 2 odst. 2 písm. b) zásad, případně v zadání výběrového řízení (v případě rovnosti nabídek má přednost žádost s dřívějším datem a časem podání).

V případě, že jeden žadatel zvítězí se svojí nabídkou u více bytů, určují tyto Zásady, že se stane vítězem ve výběrovém řízení u bytu, kde nabídl nejvyšší cenu (bude mu přidělen byt s nejvyšším nájemným). U ostatních bytů, kde žadatel nabídl nejvyšší cenu bude postupováno tak, že nabídka žadatele bude vyřazena. Pokud by nastal případ, že vítězný žadatel nabídne u více bytů stejnou cenu, bude na jeho uvážení, který byt zvolí. Své vyjádření je povinen zaslat Městu Ostrov písemně, nejpozději do 15- ti dnů ode dne, kdy mu byla doručena výzva k vyjádření.

Žádosti, které nesplňují podmínky uvedené v Článku 2 odst. 2 a 3 těchto zásad, OSVZ s uvedením důvodu vyřadí. OSVZ na základě pořadníku žadatelů zpracuje do pěti pracovních dnů návrh pro výběr nového nájemce uvolněného bytu a předloží jej k rozhodnutí na nejbližší jednání RM, spolu se všemi obdrženými podklady včetně seznamu vyřazených žádostí nesplňujících podmínky zásad.

1. O určení nájemce uvolněného bytu rozhoduje RM svým usnesením. RM při výběru nového nájemce plně zrekonstruovaného bytu rovněž rozhodne, že pokud vybraný žadatel neakceptuje návrh předložené nájemní smlouvy na byt, bude nájemní smlouva na byt uzavřena s dalším v pořadí následujícím žadatelem, jak toto pořadí RM schválí.
2. OSVZ písemně vyrozumí všechny žadatele, jejichž žádosti nebylo vyhověno.

**Článek 4**

**Uzavření smlouvy o nájmu plně zrekonstruovaného bytu**

1. Nájemní smlouva o nájmu uvolněného bytu je uzavírána mezi MO jako pronajímatelem na straně jedné a vybraným žadatelem jako nájemcem na straně druhé. Za MO smlouvu uzavírá správce určený MO.
2. Odbor SVZ zpracuje návrh na uzavření nájemní smlouvy a tento odešle správci určenému MO. Správce zpracuje na základě usnesení RM a návrhu z OSVZ návrh textu nájemní smlouvy a doručí jej k podpisu vybranému žadateli (dále jen jako „nájemce“). Návrh textu nájemní smlouvy o nájmu bytu musí nájemce akceptovat a podepsaný doručit správci nejpozději do 15-ti dnů od doručení návrhu textu nájemní smlouvy tomuto nájemci; o této skutečnosti musí být nájemce vyrozuměn. Pokud nájemce nedodrží výše uvedený termín, nájemní smlouva s ním nebude uzavřena a správce doručí návrh textu nájemní smlouvy dalšímu žadateli v pořadí žadatelů v souladu s  usnesením RM dle Článku 3 odst. 10 těchto zásad. V případě pochybností se pro účely těchto zásad považuje za den doručení návrhu textu nájemní smlouvy nájemci třetí pracovní den po podání návrhu textu nájemní smlouvy k poštovní přepravě formou doporučeného dopisu na adresu uvedenou v Žádosti o pronájem plně zrekonstruovaného bytu v majetku města Ostrov.
3. Výše měsíčního nájemného uvedená ve smlouvě vychází z výše měsíčního nájemného, které bylo nabídnuto příslušným nájemcem v jeho žádosti. V nájemní smlouvě bude uvedena *Inflační doložka* následujícího znění:

*„Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn počínaje třetím rokem trvání nájmu vždy k 1. červenci příslušného roku nájemního vztahu dle rozhodnutí Rady města Ostrov jednostranně zvýšit sjednané nájemné o index inflace za uplynulý rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Stejně tak mohou být změněny ceny úhrad za užívání bytu a podmínky nájemní smlouvy v souladu s právními předpisy. O zvýšení nájemného o index inflace bude nájemce informován písemně nejpozději do 30.6. příslušného roku nájemního vztahu. Nájemce se zavazuje zvýšené nájemné pronajímateli hradit.“*

1. Nájemní smlouvy se uzavírají na dobu určitou v délce trvání 1 roku. Po uplynutí této lhůty a splnění podmínky řádného užívání bytu, dodržování nájemní smlouvy, placení nájemného a služeb souvisejících s užíváním bytu a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě bude s nájemcem prodloužena nájemní smlouva o další 2 roky. Po uplynutí této lhůty a splnění podmínky řádného užívání bytu, dodržování nájemní smlouvy, placení nájemného a služeb souvisejících s užíváním bytu a nenarušování občanského soužití a dobrých mravů v domě bude s nájemcem opětovně prodlužována nájemní smlouva, a to vždy o další 3 roky. Podmínkou pro prodloužení nájemní smlouvy je také splnění podmínek uvedených v Článku 2 odst. 3 těchto zásad. Jestliže vyjde během nájemního vztahu najevo, že se výběrového řízení pro přidělení bytu vedle nájemce samostatně účastnila také osoba žijící s nájemcem ve společné domácnosti, bude mít MO právo neprodloužit nájemní smlouvu podle tohoto odstavce zásad. Toto oprávnění MO bude výslovně uvedeno v nájemní smlouvě.
2. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu plně zrekonstruovaného bytu je zaplacení jistoty (kauce) dle § 2254 Občanského zákoníku, a to před podpisem nájemní smlouvy. Výše této kauce představuje trojnásobek měsíčního nájemného.
3. Kauce je určena k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Kauce, popřípadě její nevyčerpaná část se vrací nájemci po skončení nájemního vtahu, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

**Článek 5**

**Závěrečná ustanovení**

1. Na přidělení bytu není právní nárok, a proto se nelze domáhat právní cestou uzavření nájemní smlouvy.
2. RM je oprávněna výběrové řízení kdykoliv do uzavření nájemní smlouvy na uvolněný byt zrušit.
3. Tyto zásady byly schváleny usnesením Rady města Ostrov č. 404/2023 dne 2. 5. 2023.