



ZÁSADY OBCE CHOTĚBUZ pro sjednávání nájemních smluv na obecní byty licitací

I. LICITACE

1. Byty určené k licitaci nájmu se zveřejňují způsobem v místě obvyklém (na informační desce OÚ Chotěbuz, na webových stránkách obce příp. na facebooku obce), a to po dobu minimálně 15 dnů s těmito údaji:
 - přesná adresa, číslo popisné, číslo bytu,
 - velikost bytu, původní kategorie a další údaje týkající se bytu,
 - vyvolávací cena,
 - termín doručení nabídek a termín veřejného otevírání obálek,
 - termín prohlídky bytu.
2. Obec má zájem přednostně řešit bytové potřeby svých občanů, kteří jsou se životem v obci již spjati a u kterých je předpoklad pravidelných úhrad nájemného a služeb spojených s užíváním bytu. Prvního kola licitačního řízení se mohou zúčastnit občané Evropské unie a dlouhodobě pobývajících rezidenti na území Evropské unie starší 18 let, kteří:
 - a) mají prokazatelný pobyt¹ na území obce Chotěbuz, a to nepřetržitě po dobu posledního jednoho roku
nebo
 - b) mají v obci Chotěbuz rodinné příbuzné (otec/matka, sourozenec, syn/dcera, babička/dědeček)
nebo
 - c) bydleli v minulosti v obci Chotěbuz alespoň 10 let.
3. Pro účely posouzení zaměstnání se nepřihlíží k časově omezeným pracovním možnostem, na které zaměstnavatelům přispívá Úřad práce příspěvkem na zaměstnanost nebo příležitostné práce vykonávané na dohodu o provedení práce nebo dohodu o pracovní činnosti.
4. V případě neúspěchu licitace bude následovat druhé (případně další) kolo licitace. Této opakované licitace se mohou zúčastnit i občané Evropské unie a dlouhodobě pobývajících rezidenti na území Evropské unie starší 18 let s trvalým a prokazatelným pobytem na celém území ČR.
5. **Průběh licitace:**
 - a) Komise pro licitaci musí být nejméně 3členná, zpravidla sestavená z radních obce a referentky evidence obyvatel nebo referenta majetku.
 - b) Zájemce vyplní formulář, který se vztahuje k požadovanému bytu a který nalezne na internetových stránkách obce. Vyplní částku za 1m²/měsíčně, kterou je ochoten zaplatit za nájem bytu v Kč/m²/měsíčně. Tato částka nesmí být nižší než vyvolávací cena.
 - c) V čestném prohlášení, které je součástí formuláře, zakroužkuje pravdivé údaje. Licitační formulář podepíše a uzavřenou obálku označenou „LICITACE BYTU č. NA ADRESE“ odevzdá/zašle poštou na podatelnu Obecního úřadu Chotěbuz. Obálka musí být doručena do stanoveného termínu. Na nabídky doručené po termínu nebude brán zřetel.
 - d) Otevírání obálek proběhne veřejně. Nabídky budou seřazeny dle nabídnuté částky za 1m²/měsíčně s uvedením jména příslušného zájemce. V případě shodnosti nejvyšších nabídnutých částek se licitace mezi nejvyššími nabídkami opakuje. Po skončení licitace je o

¹ Prokazatelný pobyt lze doložit např. předložením evidenčního listu k bytu, nájemní smlouvou, prohlášením majitele nemovitosti nebo vlastnictvím nemovitosti a placením místního poplatku za komunální odpad.



Obec Chotěbuz

Rada obce Chotěbuz

průběhu licitace pořizovaný protokol s podpisy členů komise.

- e) Uvedení nepravdivých údajů v čestném prohlášení bude mít za následek vyloučení ze stávající licitace.
 - f) Zájemce s nejvyšší nabídnutou částkou za 1m²/měsíčně získává právo uzavřít nájemní smlouvu. Další v pořadí se stávají náhradníky pro případ, že by vybraný zájemce neuzavřel do 15 dnů nájemní smlouvu anebo nezaplatil jistotu, která je splatná ke dni podpisu smlouvy.
6. Na základě proběhlého licitačního řízení schválí Rada obce (dále jen „Rada“) uzavření nájemní smlouvy, a to nejprve na dobu určitou (1 rok).
7. **Při rozhodování o uzavření nájemní smlouvy k bytu ve vlastnictví obce bude kromě nejvyšší nabídnuté částky za 1m²/měsíčně hodnoceny následující skutečnosti:**
- a) má-li či nemá zájemce adresu trvalého pobytu na území ČR shodnou s adresou ohlašovny OÚ, či jiných ohlašoven,
 - b) je-li či není zájemce dlužníkem vůči obci Chotěbuz či jiným obcím/městům, popř. v jaké výši a z jakého důvodu,
 - c) je-li či není zájemce zapsán v insolvenčním rejstříku,
 - d) pobírá-li či nepobírá zájemce opakující se dávky hmotné nouze (netýká se občanů, kteří pobírají dávky sociální péče na zvláštní pomůcky pro těžce zdravotně postižené či dávky státní sociální podpory vyplácené úřadem práce nebo dávky nemocenského pojištění), a to nepřetržitě po dobu šesti měsíců předcházející datu licitačního řízení,
 - e) bude-li či nebude zájemce schopen pravidelně hradit nájemné a služby spojené s užíváním bytu, při prokazatelně oprávněných pochybnostech o možnosti hradit pravidelné měsíční úhrady plateb jsou zájemci před podepsáním nájemní smlouvy povinni tuto skutečnost na výzvu doložit.
8. Každý zájemce může vylicitovat pouze jeden byt.
9. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, a to po dobu jednoho roku trvání nájemního vztahu, poté při řádném plnění povinností může být nájemní smlouva prodloužena dodatkem. Výjimku tvoří nájemci, kteří před licitací byli nájemci jiného obecního bytu (směna bytu) a měli nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. Tito budou mít v případě dodržování povinností nájemce nově sjednanou nájemní smlouvu na dobu neurčitou.
10. Podmínkou sjednání nájemní smlouvy je složení jistoty.

II. OBECNÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ SE NÁJEMNÍCH SMLUV

1. Na sjednání nájemní smlouvy k bytu nemá občan právní nárok, sjednávání je vázáno skutečnými potřebami občanů a možnostmi obce.
2. Nájemní smlouvy, smlouvy o jistotě, dodatky a dohody o ukončení nájmu bytu podepisuje starosta obce.
3. Nájemní smlouvy či dodatky, které byly sjednány na dobu určitou, mohou být při řádném plnění povinností spojených s nájmem bytu prodlouženy. Nájemce je povinen od účinnosti nájemní smlouvy řádně hradit nájemné a předepsané zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
4. Jestliže nájemce nebude plnit povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy na dobu určitou (např. neplacení nájemného včetně služeb spojených s užíváním bytu nebo porušování dobrých mravů v domě), nebude nájemní smlouva prodloužena. V individuálních případech o žádosti o prodloužení nájemní smlouvy rozhodne Rada. V případě rozhodnutí Rady o neprodloužení nájemní smlouvy, nájemci nebude prodloužena nájemní smlouva a nájemce bude muset byt odevzdat zpět pronajímateli. Pokud tak neučiní, podá pronajímatel k příslušnému Okresnímu



soudu návrh na vyklizení bytu.

5. Nájemní smlouvy na dobu neurčitou obec vypovídá z důvodu porušování povinností nájemce zvláště závažným způsobem dle § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., ObčZ, ve znění pozdějších předpisů, zejména neplacení, když dlužná částka dosahuje trojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu. V tomto případě je nájem vypovídán bez výpovědní doby a pronajímatel je oprávněn požadovat, aby nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. O výpovědi z nájmu bytu rozhoduje Rada.
6. Skončení nájmu je upraveno v ustanovení § 2285 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., ObčZ, ve znění pozdějších předpisů.
7. V případě uhrazení celkového dluhu ve lhůtě 1 měsíce od doručení výpovědi bude s nájemcem (nájemci) sjednána nová nájemní smlouva na dobu určitou maximálně šesti měsíců s možností dalšího prodloužení.
8. Dle § 2272 zákona č. 89/2012 Sb., ObčZ, v platném znění, pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých, pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pronajímatel stanovuje počet osob v domácnosti takto:

1+1	max. 3 osoby	1+3	max. 5 osoby
1+2	max. 4 osoby		
9. Tento počet osob je pro nájemce závazný a jeho překročení bez předchozího souhlasu pronajímatele bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce.

III. OBECNÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ SE SMLUV O JISTOTĚ

1. Současně s nájemní smlouvou či dodatkem se sjednává smlouva o jistotě. Výše jistoty je stanovena jako dvojnásobek dohodnutého nájemného za měsíc a splatná při podpisu nájemní smlouvy.

Pro výpočet jistoty se nezapočítává plocha sklepních prostor.
2. Účelem jistoty je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou vůči nájemci z titulu poškození pronajatého bytu či jeho zařízení, poškození společných prostor, dále uznaných pohledávek za nájem a služby spojené s užíváním bytu.
3. Jistota nebude úročena. Z jistoty budou při skončení nájmu uhrazeny škody, které způsobil nájemce (k poškozením způsobeným běžným provozem domácnosti nebude přihlíženo) a budou uhrazeny pohledávky za nájem a služby spojené s užíváním bytu. Zbytek jistoty bude navrácen zpět nájemci.

IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. O znění těchto Zásad rozhodla Rada obce Chotěbuz usnesením č. 2/27/2024 ze dne 21.5.2024.
2. Tyto Zásady nabývají účinnosti dne 22.5.2024.