

## SMĚRNICE O PRONAJÍMÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR URČENÝCH K BYDLENÍ

### MČ PRAHA-NEBUŠICE

#### 1. Věcný rozsah směrnice

- 1.1. Městská část Praha - Nebušice (dále jen „MČ“) postupuje dle této směrnice při výběru nájemce a uzavírání nájemních smluv na pronájem bytů, bytových jednotek a nebytových prostor, které nejsou kolaudačně určené k bydlení, ohledně nichž však ve smyslu § 2236 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen **ObčZ**) lze sjednat, že budou určeny k obývání (dále jen „**byt**“ nebo „**předmět nájmu**“).
- 1.2. Tato směrnice se nevztahuje na pronájem celých budov a na pronájem prostor veřejně prospěšným právníkům osobám ve smyslu § 146 ObčZ.

#### 2. Zveřejňování informací o pronájmech bytů

- 2.1. MČ zajišťuje, aby na webových stránkách MČ byl veřejně přístupný seznam bytů, které MČ pronajímá s uvedením velikosti bytu, osoby nájemce, výše nájemného, dalších podmínek nájmu dle nájemní smlouvy a data předpokládaného skončení nájmu.
- 2.2. MČ zajistí, aby nájemní smlouvy uzavírané na byty měly náležitosti stanovené v čl. 7 této směrnice.

#### 3. Způsob výběru nájemce

- 3.1. MČ uzavře nájemní smlouvu na byt s osobou,
  - a) která nabídne nejvyšší nájemné cestou „obálkové metody“ (dále též „**výběr nájemce za nejvyšší nabídnuté nájemné**“; nebo
  - b) jejíž aktuální životní a sociální situace vyžaduje krátkodobou pomoc MČ (dále též „**výběr nájemce z důvodů zvláštního zřetele hodných**“).

Jiný způsob výběru nájemce se nepřipouští.

- 3.2. O tom, zda MČ bude vybírat nájemce konkrétního bytu dle čl. 3.1.a) nebo čl. 3.1.b) rozhoduje zastupitelstvo, a to ohledně každého předmětu nájmu a každé nově uzavírané nájemní smlouvy jednotlivě.
- 3.3. Současně s rozhodnutím dle čl. 3.1. zastupitelstvo rozhodne, na jak dlouhou dobu nájemní smlouvu uzavře. Uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou nebo dobu delší než 5 let je nepřípustné. Bude-li nájemce vybrán za nejvyšší nabídnuté nájemné, připouští se sjednání automatického prodloužení doby nájmu, a to i opakovaně, avšak vždy maximálně o dobu, na jakou byla nájemní smlouva původně sjednána.

#### 4. Postup MČ před uzavřením nájemní smlouvy

- 4.1. Úřad MČ eviduje, kdy končí nájmy na jednotlivé předměty nájmu, které se pronajímají dle této směrnice.
- 4.2. Úřad MČ v rámci své úřední činnosti eviduje informace o tom, zda jsou zájemci o uzavření nájemní smlouvy o předmětu nájmu, kteří by splňovali podmínky pro pronájem předmětu nájmu dle čl. 3.1.b) této směrnice. Úřad MČ přijímá žádosti o uzavření nájemní smlouvy dle čl. 3.1.b) této směrnice s tím, že žádosti se týkají konkrétního předmětu nájmu.
- 4.3. Zastupitelstvo MČ v dostatečném předstihu před skončením nájmu rozhodne, zda MČ vybere osobu nájemce ke konkrétnímu předmětu nájmu způsobem dle čl. 3.1.a) nebo 3.1.b). Při tom přihlédně k žádostem dle čl. 4.2. Současně s tímto rozhodnutím zastupitelstvo rozhodne o

zveřejnění záměru pronajmout předmět nájmu dle § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (dále jen „záměr“). Záměr pronajmout předmět nájmu může obsahovat i další podmínky nájmu.

## **5. Výběr nájemce za nejvyšší nabídnuté nájemné**

- 5.1. V usnesení, kterým zastupitelstvo MČ rozhodne o pronájmu bytu na nejvyšší nabídku zastupitelstvo:
  - Uvede specifikaci pronajímaného bytu.
  - Stanoví lhůtu, ve které mohou zájemci o pronájem dávat nabídky na výši nájemného za pronájem konkrétního předmětu nájmu. Lhůta nesmí být kratší, než 21 dní ode dne schválení záměru pronajmout předmět nájmu.
  - Uvede informaci pro zájemce do kdy a kde mohou odevzdávat své nabídky, jakou má mít nabídka formu a jak má být označena obálka s nabídkou.
  - Jmenuje komisi z řad členů zastupitelstva, která bude jednotlivé nabídky hodnotit.
  - Stanoví počátek a dobu trvání nájmu.
  - Stanoví další podmínky uzavření nájemní smlouvy (např. předplacení nájemného, složení kauce, investice do předmětu nájmu).
- 5.2. Nabídky budou podávány v podatelně úřadu MČ v zalepené obálce označené nápisem „PRONÁJEM BYTU – NABÍDKA – NEOTEVÍRAT“.
- 5.3. Bez zbytečného odkladu po přijetí usnesení dle čl. 5.1. MČ zveřejní nabídku pronájmu na úřední desce MČ, na místech obvyklých a na minimálně 2 celostátních realitních webových portálech způsobem, aby zájemce o pronájem bytu měl dostatek informací pro své rozhodování a mohl platně učinit svou nabídku.
- 5.4. Po uplynutí lhůty k podávání nabídek starosta MČ svolá hodnotící komisi zvolenou zastupitelstvem. Komise zvolí svého předsedu. Po volbě předsedy komise přikročí k otevírání obálek s nabídkami. Nabídky, které nebudou jednoznačné nebo budou zmatečné, komise vyřadí. Z nevyřazených nabídek komise vybere zájemce, který dal nejvyšší nabídku. O své činnosti komise sepíše protokol, který po provedení anonymizace MČ zveřejní na webové stránce MČ. Komise doporučí zastupitelstvu MČ uzavřít nájemní smlouvu na předmět nájmu se zájemcem, který dal nejvyšší nabídku. Ve svém doporučení uvede další zájemce v pořadí dle výše nabízeného nájemného.
- 5.5. Po zhodnocení předložených nabídek může zastupitelstvo MČ rozhodnout, že se žádným ze zájemců nájemní smlouvu neuzavře, pokud ani nejvyšší nabídka nebude dosahovat výše obvyklého nájemného v místě a čase. Zastupitelstvo tak může učinit pouze ve lhůtě bez zbytečného odkladu po zhodnocení předložených nabídek.
- 5.6. Dají-li dva zájemci stejnou nejvyšší nabídku, vyzve úřad MČ tyto dva zájemce, aby z tohoto důvodu svoji nabídku zvýšili. Dále bude postupovat dle této směrnice pouze ve vztahu k tomu zájemci, který učiní vyšší nabídku.
- 5.7. Pokud nebude zastupitelstvo postupovat dle čl. 5.5. této směrnice, vyzve úřad MČ zájemce, který dal nejvyšší nabídku, ke složení kauce ve stanovené lhůtě. V případě, že zájemce kauci ve stanovené lhůtě nesloží, vyřadí jej MČ ze seznamu zájemců a k témuž postupu vyzve zájemce, který dal další nejvýhodnější nabídku. Tento postup se může opakovat.
- 5.8. Se zájemcem, který nabídnul nejvyšší nájemné a který složil kauci, MČ uzavře nájemní smlouvu.

## **6. Výběr nájemce z důvodů zvláštního zřetele hodných**

- 6.1. Eviduje-li Úřad MČ v době před uplynutím doby nájmu nebo ve výpovědní lhůtě nájmu k určitému předmětu nájmu žádosti dle čl. 4.2, které nejsou starší 3 měsíců, zřídí starosta MČ

komisi, která posoudí důvodnost žádostí a míru potřebnosti jednotlivých žadatelů a případně doporučí MČ uzavřít nájemní smlouvu dle čl. 3.1.b) této směrnice. Komise při svém rozhodování zohlední u každé žádosti zvláště všechny okolnosti významné pro doporučení, se kterým žadatelem má MČ uzavřít nájemní smlouvu zejména, avšak nikoliv výhradně:

- výši čistého a hrubého příjmu zájemce;
  - počet vyživovacích povinností zájemce;
  - má-li zájemce vyživovací povinnost vůči nezletilému dítěti, zohlední okolnost, zda druhý rodič plní svoji vyživovací povinnost;
  - zda je zájemce příjemcem státní sociální podpory nebo dávek pomoci v hmotné nouzi;
  - zda zájemce plní své závazky vůči MČ;
  - zda je zájemce obětí násilné trestné činnosti;
  - zda zájemce nebo osoba žijící s ním v rodinné domácnosti je vlastníkem nemovitosti nebo členem bytového družstva s právem nájmu k bytu;
  - do jaké míry si žadatel přivodil své nepříznivé poměry vlastním zaviněním;
  - jakým způsobem se žadatel aktivně přičiňuje o napravení své nepříznivé situace.
- 6.2. Komise si pro své rozhodování nechá od zájemce předložit listiny prokazující okolnosti rozhodné pro posouzení důvodnosti žádosti (např. potvrzení zaměstnavatele o příjmu, daňové příznání, rozhodnutí o péči nezletilých dětí, rozhodnutí o příznání dávek státní sociální pomoci nebo hmotné nouze, výpis z rejstříku trestů). Žádost zájemce, který požadované listiny ve stanovené lhůtě nepředloží, může komise vyřadit.
- 6.3. Má-li být uzavřena nájemní smlouva dle tohoto článku s manželi, musí podmínky pro její uzavření splňovat oba manželé.
- 6.4. O jednání komise a o zhodnocení jednotlivých žádostí bude sepsán zápis, podepsaný všemi členy komise. Zápis archivuje úřad MČ.
- 6.5. Komise může doporučit podmínky, za kterých má být nájemní smlouva dle tohoto článku uzavřena.
- 6.6. Nájemcem, se kterým MČ uzavře nájemní smlouvu způsobem dle čl. 3.1. b) této směrnice, může být pouze osoba s obvyklým bydlištěm v Nebušicích delším než 3 roky.
- 6.7. Přílohou usnesení, kterým zastupitelstvo rozhodne o zveřejnění záměru pronajmout předmět nájmu dle tohoto článku, bude zpráva komise zřízené dle čl. 6.1. této směrnice, ve které budou důvody pro uzavření nájemní smlouvy dle záměru přezkoumatelným důvodem uvedeny. Pravdivost těchto údajů potvrdí svým podpisem zájemce a současně uvede, že souhlasí s tím, aby tyto údaje o jeho osobě byly veřejně přístupnou přílohou usnesení. Příloha usnesení nebude zveřejněna na webové stránce MČ a nebude zveřejňována se záměrem.
- 6.8. Rozhodne-li MČ, že uzavře nájemní smlouvu dle tohoto článku, stanoví se nájemné za 1m<sup>2</sup> pronajímaného bytu nejméně jako průměr nájemného za 1m<sup>2</sup> v ostatních bytech v budově, kde se předmět nájmu nachází. Nenacházejí-li se v budově jiné byty, stanoví se nájemné za 1m<sup>2</sup> předmětu nájmu nejméně jako průměr nájemného za 1m<sup>2</sup> ve všech předmětech nájmu, na jejichž pronajímání se vztahuje tato směrnice. Splatnost nájemného nebo jeho části lze odložit.

## **7. Obsah nájemní smlouvy**

- 7.1. Nájemní smlouva uzavřená dle této směrnice vždy obsahuje souhlas nájemce se zveřejněním smlouvy včetně identifikačních údajů o osobě nájemce na webové stránce MČ.
- 7.2. Nájemní smlouva uzavřená dle této směrnice neumožní podnájem předmětu nájmu.

7.3. Nájemní smlouva uzavřená dle čl. 6 této směrnice zajistí možnost MČ nájemní smlouvu vypovědět, jestliže se podstatně změní poměry nájemce, jeho manžela, partnera či druha (srov. § 2287 ObčZ).

**8. Platnost a účinnost; přechodná ustanovení**

8.1. Tato směrnice nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího schválení zastupitelstvem MČ.

8.2. Tato směrnice se vztahuje i na pronájem bytů, ohledně nichž je k okamžiku přijetí této směrnice uzavřena platná nájemní smlouva.

8.3. Ustanovení čl. 2.1. se vztahuje na zveřejňování údajů dle nájemních smluv platných k okamžiku přijetí této směrnice pouze v rozsahu, v jakém to je možné dle platných nájemních smluv a zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

Viktor Komárek  
starosta MČ

Tato Směrnice byla schválena Usnesením Zastupitelstva MČ Praha – Nebušice č. 9/11/2015 dne 18.11.2015.