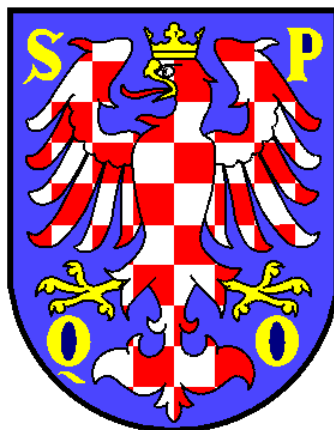


**Pravidla
výběrového řízení na pronájem bytů
v majetku statutárního města Olomouce
formou elektronické aukce**



Platnost a účinnost od: **1. 1. 2025**

Zpracoval: odbor sociálních věcí Magistrátu města
Olomouce

Zpracovatelé: Mgr. Bc. Michal Majer
JUDr. Hynek Pečinka, LL.M.

Článek I Úvodní ustanovení

- (1) Statutární město Olomouc podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, vykonává práva a povinnosti vlastníka bytů ve svém majetku (dále jen „**byt**“) a nabízí tyto byty k pronájmu fyzickým osobám, především svým občanům.
- (2) Tato Pravidla se vztahují na pronájem bytů vyčleněných k pronájmu formou výběrového řízení s elektronickou aukcí (dále jen „**e-aukce**“), které proběhne způsobem a za podmínek stanovených v těchto Pravidlech.
- (3) Byty jsou vítězným účastníkům výběrového řízení (nájemcům) pronajímány za účelem uspokojování jejich vlastní bytové potřeby. Využívání bytu či jeho části nájemcem pro poskytování dlouhodobých či krátkodobých podnájmů nebo ubytovacích služeb třetím osobám (zejména prostřednictvím internetových portálů k tomu sloužících) je považováno za porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem a za důvod pro neprodloužení nájemní smlouvy nebo pro okamžitou výpověď z nájmu bytu.

Článek II Předmět nájmu

- (1) Předmětem nájmu je konkrétní byt specifikovaný ve vyhlášení výběrového řízení. V jednom výběrovém řízení může být nabízeno k nájmu i více bytů.
- (2) O zařazení bytu do výběrového řízení s e-aukcí rozhoduje Rada města Olomouce na doporučení Bytové komise Rady města Olomouce dle návrhu pracovní skupiny pro bydlení.
- (3) Nabízené byty jsou prázdné, tj. nejsou pronajaté ani jinak úplatně či bezúplatně poskytnuté třetím osobám a jsou fyzicky neobsazené. Byty se pronajímají v právním a stavebně-technickém stavu, v jakém se nacházejí v době vyhlášení výběrového řízení.
- (4) Specifikace nabízených bytů včetně fotodokumentace se uvede ve vyhlášení výběrového řízení na portále <https://www.sno.cz>.
- (5) Prohlídky bytů zajišťuje pro zájemce o prohlídku společnost Správa nemovitostí Olomouc, a.s., v termínech uvedených u jednotlivých bytů. Účastníci prohlídek jsou povinni dodržet podmínky stanovené ve vyhlášení výběrového řízení, jinak jim nemusí být prohlídka umožněna. Prohlídek se mohou účastnit i ti zájemci, kteří se zatím do výběrového řízení nezaregistrovali.

Článek III Průběh výběrového řízení a výběr vítěze

- (1) Vyhlášení výběrového řízení na pronájem konkrétního bytu a jeho podmínky schvaluje Rada města Olomouce.
- (2) Ve vyhlášení výběrového řízení bude vždy stanovena vyvolávací výše nájemného v Kč/m²/měsíc (bez záloh na služby spojené s užíváním bytu), a to zpravidla ve výši 150 Kč/m²/měsíc. (dále jen „**minimální nájemné**“). Odchylnou vyvolávací výši nájemného stanoví Rada města Olomouce na návrh své Bytové komise. Požadované nejnižší podání v e-aukci bude rovno minimálnímu nájemnému přepočtenému na velikost bytu a zaokrouhlenému na celé stokoruny nahoru (dále jen „**nejnižší podání**“).

- (3) Výběrové řízení zajišťuje v zastoupení statutárního města Olomouce společnost Správa nemovitostí Olomouc, a.s., jako administrátor výběrového řízení. Výběrové řízení má dvě fáze – registrační kolo a aukční kolo.
- (4) V registračním kole se účastník v termínu uvedeném ve vyhlášení zaregistruje na webové stránce <https://www.olomouc.eu/eaukce>. Následně mu bude e-mailem odeslán přístupový kód do e-aukční síně na portálu <http://olomouc.proebiz.com>. Účastník podle pokynů, způsobem a v termínech obsažených ve vyhlášení výběrového řízení
 - a) dokončí svoji registraci v portálu;
 - b) vyplní elektronický formulář přihlášky, který je k dispozici v e-aukční síni;
 - c) formulář přihlášky spolu s přílohami dle čl. V těchto Pravidel zašle elektronicky administrátorovi, který v případě, že přihláška nebo její přílohy vyžadují doplnění údajů, vyzve účastníka k doplnění a poučí jej, jak přihlášku či přílohy doplnit;
 - d) řádně uhradí jistotu (kauci).
- (5) Do aukčního kola postupují jen ti z přihlášených účastníků, kteří splnili podmínky registračního kola výběrového řízení, a jsou tak oprávněni činit nabídku ceny nájemného k bytu. Účastníkům, kteří nesplnili podmínky registračního kola, bude na portálu <http://olomouc.proebiz.com> technicky znemožněno účastnit se e-aukce.
- (6) Aukčním kolem výběrového řízení jsou jednotlivé e-aukce ke konkrétním bytům, při kterých budou moci účastníci činit nabídky nájemného. Průběh samotné e-aukce se řídí postupem obsaženým ve vyhlášení výběrového řízení a těmito Pravidly.
- (7) Společnost Správa nemovitostí Olomouc, a.s., může v případě nedostupnosti nebo omezené dostupnosti portálu <https://olomouc.proebiz.com> e-aukci zrušit, o čemž zašle neprodleně zprávu na e-mailové adresy účastníků e-aukce uvedené v jejich přihláškách.
- (8) Na základě výsledků výběrového řízení Rada města Olomouce schvaluje uzavření smlouvy o nájmu bytu s vítězným účastníkem za jeho cenovou nabídku, jako náhradníka stanoví účastníka s druhou nejvyšší cenovou nabídkou a schvaluje jeho cenovou nabídku pro případ, že by smlouva s vítězným účastníkem nebyla uzavřena.
- (9) V případě schválení nájmu předmětného bytu Radou města Olomouce vyzve společnost Správa nemovitostí Olomouc, a.s., vítězného účastníka k podpisu smlouvy o nájmu bytu. Smlouva o nájmu bytu nabude platnosti a účinnosti podpisem osoby pověřené za pronajímatele, která se podepíše vždy jako poslední. Až splněním všech výše uvedených podmínek bude kontraktační proces dokončen.

Článek IV

Požadavky na účastníky výběrového řízení

- (1) Statutární město Olomouc způsobem podle těchto Pravidel nabízí jednotlivé byty k pronájmu fyzickým osobám. Účastníkem výběrového řízení může být výhradně fyzická osoba:
 - a) s neomezenou svéprávností,
 - b) která je občanem České republiky, jiného členského státu Evropské unie nebo Ukrajiny nebo členského státu ESVO, tj. Lichtenštejnska, Švýcarska, Norska a Islandu, nebo Spojeného království Velké Británie a Severního Irska,

- c) proti níž neprobíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku formou konkurzu nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující,
 - d) proti níž není vedeno exekuční řízení k vymáhání peněžitého dluhu, ledaže jim bylo povoleno oddlužení podle zákona 182/2006 Sb., insolvenční zákon,
 - e) která nemá vůči statutárnímu městu Olomouci ani společností Správa nemovitostí Olomouc, a.s., a Dopravní podnik města Olomouce, a.s., dluh po splatnosti,
 - f) která má v případě, že byla v minulosti nájemcem bytu v majetku statutárního města Olomouce, bezvadnou historii užívání bytů.
- (2) V případě, že účastníky hodlají být manželé nebo registrovaní partneři, musejí oba splňovat podmínky uvedené v předchozím odstavci.

Článek V Povinný obsah přihlášky

- (1) V rámci jednoho výběrového řízení je možno získat nájem pouze jednoho bytu, přičemž do výběrového řízení je nutné podat přihlášku. Přihláška musí splňovat všechny náležitosti podle těchto Pravidel a vyhlášení příslušného výběrového řízení a musí být řádně vyplněna.
- (2) K vyplnění přihlášky účastník využije výhradně **formulář přihlášky**, který ke každému bytu obdrží po registraci na aukčním portále <https://olomouc.proebiz.com>.
- (3) Přihláška musí být řádně vyplněna, tj. musí obsahovat
 - a) jednoznačnou identifikaci účastníka: jméno a příjmení, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, údaj o státním občanství, rodinný stav,
 - b) kontaktní údaje účastníka: adresa pro doručování, není-li totožná s trvalým pobytem, telefonní číslo, e-mail, číslo datové schránky (má-li),
 - c) souhlas účastníka s tím, že statutární město Olomouc a společnost Správa nemovitostí Olomouc, a.s., mohou samy z příslušných evidencí ověřit, že
 - 1. vůči majetku účastníka či jeho osobě neprobíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku formou konkurzu nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, nebo nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující,
 - 2. účastník nemá záznam v Centrální evidenci exekucí týkající se exekuce k vymáhání peněžitého dluhu, ledaže mu bylo povoleno oddlužení dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon,
 - 3. účastník nemá vůči statutárnímu městu Olomouc ani společností Správa nemovitostí Olomouc, a.s., a Dopravní podnik města Olomouce, a.s., žádný dluh po splatnosti;pokud účastník souhlas v tomto rozsahu neudělí, je povinen k přihlášce doložit doklady o těchto skutečnostech sám;
 - d) čestné prohlášení účastníka, že

1. souhlasí s těmito Pravidly a podmínkami vyhlášeného výběrového řízení a bude postupovat v souladu s nimi,
2. je občanem České republiky, jiného členského státu Evropské unie nebo Ukrajiny nebo občanem státu ESVO, tj. Lichtenštejnska, Švýcarska, Norska a Islandu, nebo Spojeného království Velké Británie a Severního Irska,
3. není na území obce s rozšířenou působností Olomouc¹ výlučným vlastníkem nemovité věci určené k bydlení,
4. se seznámil se stavem bytu uvedeným ve vyhlášení výběrového řízení,
5. splní závazky vítěze výběrového řízení, pokud se jím stane,
6. byt bude užíván výhradně k bydlení účastníka a příslušníků jeho domácnosti, a že byt nebude užíván ke komerčním pronájmům (zejména pak ke krátkodobému ubytování třetích osob),
7. je schopen hradit nabídnuté nájemné a s tím související jistotu (kauci),
8. podepíše smlouvu o nájmu bytu do 14 kalendářních dnů od převzetí výzvy společností Správa nemovitostí Olomouc, a.s.; pokud tak neučiní, bere na vědomí, že statutární město Olomouc má za to, že o nájem bytu nemá účastník zájem a složenou jistotu (kauci) ve stanovené výši si ponechá statutární město Olomouc jako smluvní pokutu,
9. složením jistoty (kauce) bere na vědomí a souhlasí, že složená jistota (kauce) nebude účastníkovi vrácena ani v případě, že bude vybrán, ale následně vyjde najevo, že v přihlášce do výběrového řízení vědomě uvedl nepravdivý údaj, V případě že nejpozději týden před podpisem smlouvy o nájmu bytu neposkytne společnosti Správa nemovitostí Olomouc, a.s., potřebné informace pro zápis do Evidenčního listu (čl. VII odst. 1) či v případě kdy neuhradí před uzavřením smlouvy o nájmu bytu jistotu (kauci) ve výši trojnásobku měsíčního nabídnutého nájemného (čl. VII odst. 3),
10. pokud má účastník se statutárním městem Olomouc již uzavřenou nájemní smlouvu k jinému bytu, uzavře nejpozději při podpisu nájemní smlouvy dohodu o ukončení nájmu takového bytu,
11. v případě, že účastník je ženatý/vdaná a účastní se výběrového řízení sám, mu vznikne, nebo nevznikne společný nájem manželů,
12. je si vědom toho, že přihlášku, která nesplňuje podmínky výběrového řízení, společnost Správa nemovitostí Olomouc, a.s., odmítne,
13. bere na vědomí, že statutární město Olomouc a společnost Správa nemovitostí Olomouc, a.s., bude zpracovávat osobní údaje, kterými jsou jméno, příjmení, rodné číslo, občanství, rodinný stav nebo údaj o registrovaném partnerství, údaj o trvalém pobytu, telefonní číslo, e-mailová adresa, a to na období výběrového řízení za účelem realizace a vyhodnocení výběrového řízení,

¹ Správní obvod obce s rozšířenou působností Olomouc je vymezen územím obcí Bělkovice-Lašťany, Blatec, Bohuňovice, Bukovany, Bystročice, Bystrovany, Daskabát, Dolany, Doloplazy, Drahanovice, Dub nad Moravou, Grygov, Hlubočky, Hlušovice, Hněvotín, Horka nad Moravou, Charváty, Kozlov, Kozušany-Tážaly, Krčmaň, Křelov-Břuchotín, Liboš, Loučany, Luběnice, Lutín, Majetín, Mrsklesy, Náměšť na Hané, Olomouc, Práslavice, Příkazy, Samotičky, Skrbeň, Slatinice, Suchonice, Svěsedlice, Štěpánov, Těšetice, Tověř, Tršice, Ústín, Velká Bystřice, Velký Týnec, Velký Újezd, Věrovany a územím vojenského újezdu Libavá – srov. § 11 vyhlášky č. 346/2020 Sb.

uzavření smlouvy o nájmu bytu na byt, a dále, že tyto osobní údaje budou zpřístupněny dotčeným odborům a oddělením Magistrátu města Olomouce, Radě města Olomouce, správci bytu odlišnému od společnosti Správa nemovitostí Olomouc, a.s., a popř. společenství vlastníků bytových jednotek v domě, kde se byt nachází,

14. v bytě bude žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,²

- (4) Přihláška musí být předložena v českém jazyce a podepsána účastníkem.
- (5) V případě, že více účastníků (dále též „**spoluúčastníci**“), budoucích společných nájemců bytu, podá jednu společnou přihlášku, musejí být v přihlášce uvedeny údaje a přiloženy k ní doklady podle odst. 3 za všechny spoluúčastníky a přihláška musí být rovněž podepsána všemi spoluúčastníky. Čestná prohlášení podle tohoto článku dokládá v rámci téže přihlášky každý spoluúčastník, přičemž podpisy spoluúčastníků mohou být na témže čestném prohlášení. V rámci společné přihlášky je možné složení jistoty (kauce) jedním spoluúčastníkem společně za všechny spoluúčastníky.
- (6) Za včasné doručení přihlášky odpovídá účastník. K přihlášce doručené později se nebude přihlížet a nebude vrácena účastníkovi.
- (7) Přihlášku, která nesplňuje podmínky podle těchto Pravidel a/nebo podle vyhlášení výběrového řízení, společnost Správa nemovitostí Olomouc, a.s., odmítne.

Článek VI **Jistota (kauce)**

- (1) Částka jistoty (kauce) se stanoví pro všechny účastníky příslušného výběrového řízení ve stejné výši, a to 30 000 Kč. V rámci výběrového řízení může účastník vydražit nájem pouze k jednomu bytu.
- (2) Jistotu (kauci) ve výši dle odst. 1 složí účastník bezhotovostním převodem na účet uvedený ve vyhlášení výběrového řízení, a to s uvedením platebních symbolů stanovených ve vyhlášení a v termínu stanoveném ve vyhlášení. Složením jistoty (kauce) se rozumí připsání uvedené částky na stanovený účet ve stanoveném termínu. Pokud nebudou variabilní a specifický symbol řádně vyplněny, nebude realizovaná platba považována za složenou jistotu (kauci). Složená jistota (kauce) bude použita na úhradu jistoty (kauce) u nájemní smlouvy. Případný rozdíl mezi složenou jistotou (kaucí) a jistotou (kaucí) požadovanou nájemní smlouvou bude účastníkovi vrácen do 14 kalendářních dnů od uzavření nájemní smlouvy.
- (3) Pokud účastník složí jistotu (kauci), aniž by kompletně dokončil registraci podle čl. III odst. 4, vrátí mu statutární město Olomouc složenou jistotu (kauci) do 14 kalendářních dnů od ukončení registračního kola výběrového řízení.
- (4) Účastníkovi, jehož cenovou nabídku podanou ve výběrovém řízení Rada města Olomouce neschválí, vrátí statutární město Olomouc složenou jistotu (kauci) do 14 kalendářních dnů po rozhodnutí Rady města Olomouce.

² Podle § 2272 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, má pronajímatel právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

- (5) Schválenému náhradníkovi vítězného účastníka e-aukce se jistota (kauce) vrátí do 14 kalendářních dnů poté, co bude uzavřena smlouva o nájmu bytu s vítězným účastníkem. Schválenému náhradníkovi, který z důvodů vzniklých pouze na jeho straně po výzvě společnosti Správa nemovitostí Olomouc, a.s., neuzavře smlouvu o nájmu bytu, se jistota (kauce) rovněž nevrací.
- (6) Za dobu od složení jistoty (kauce) do uplynutí lhůty k jejímu vrácení nemůže účastník uplatňovat vůči statutárnímu městu Olomouc nárok na příslušenství z jistoty (kauce) přirostlé za toto období. Peněžní prostředky se vracejí na bankovní účet, ze kterého byla platba odeslána.
- (7) Poskytnutá jistota (kauce) případně statutárnímu městu Olomouci a účastníkovi se nevrací,
 - a) odstoupí-li účastník od své nejvyšší cenové nabídky,
 - b) neuzavře-li účastník, jehož cenová nabídka byla Radou města Olomouce schválena, smlouvu do 14 kalendářních dnů od doručení výzvy k podpisu smlouvy o nájmu bytu.
 - c) z důvodů uvedených v čl. VII. odst. 5 Pravidel.

Článek VII

Povinnosti vítězného účastníka

- (1) Vítězný účastník e-aukce je povinen rovněž nejpozději týden před podpisem smlouvy o nájmu bytu poskytnout společnosti Správa nemovitostí Olomouc, a.s., potřebné informace pro zápis do Evidenčního listu, jenž tvoří povinnou přílohu smlouvy o nájmu bytu, tj. počet osob ve společné domácnosti, jejich jména a příjmení a datum narození, a číslo svého bankovního účtu, z něž bude hrazeno nájemné a další platby související s bydlením.
- (2) Vítězný účastník e-aukce musí podepsat smlouvu o nájmu bytu nejpozději do 14 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy zaslané společností Správa nemovitostí Olomouc, a.s. Pokud tak účastník ze své viny neučiní, má statutární město Olomouc za to, že o nájem bytu již účastník nemá zájem.
- (3) Vítězný účastník e-aukce je povinen před uzavřením smlouvy o nájmu bytu zaplatit jistotu (kauci) ve výši trojnásobku měsíčního nabídnutého nájemného. Na tuto úhradu se započte jistota (kauce) složená vítězným účastníkem v rámci výběrového řízení. Vítězný účastník je tak povinen doplatit na účet statutárního města Olomouce před podpisem smlouvy o nájmu bytu jen případný rozdíl mezi jistotou (kaucí) požadovanou smlouvou a jistotou (kaucí) jím složenou v rámci výběrového řízení.
- (4) Oznámení nebo výzvy dle tohoto článku Pravidel budou zasílány na e-mailovou adresu uvedenou v přihlášce, výzva k podpisu smlouvy o nájmu bytu bude zasílána i poštovní službou doporučeně na adresy uvedené v přihlášce, popř. do datové schránky, má-li ji účastník zřízenou. Zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb se považuje za doručenou třetí pracovní den po odeslání.³
- (5) Pokud vítězný účastník e-aukce nesplní některou povinnost podle odst. 1–3 tohoto článku nebo se ukáže jakékoliv čestné prohlášení uvedené v přihlášce jako nepravdivé anebo následně vyjde najevo, že v přihlášce vědomě uvedl nepravdivý údaj, ruší se jeho vítězství

³ Srov. § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

ve výběrovém řízení. V takovém případě propadá jistota (kauce) složená vítězným účastníkem e-aukce ve prospěch statutárního města Olomouce jako smluvní pokuta na úhradu nákladů za přípravu výběrového řízení; s tím dává vítězný účastník e-aukce statutárnímu městu Olomouci souhlas složením jistoty (kauce).

- (6) Dojde-li ke zrušení vítězství dle odst. 5 tohoto článku, může být k uzavření smlouvy o nájmu bytu vyzván druhý a popř. další účastník v pořadí.

Článek VIII

Specifikace nájemního vztahu

- (1) Vítězný účastník e-aukce uzavře se společností Správa nemovitostí Olomouc, a.s., zastupující statutární město Olomouc, smlouvu o nájmu bytu, která odpovídá podmínkám vyhlášeného výběrového řízení.
- (2) Smlouva o nájmu bytu bude na základě výsledků výběrového řízení uzavřena na dobu určitou jednoho roku, přičemž smlouva může být pronajímatelem pravidelně prodlužována o jeden rok po celkovou dobu deseti let od měsíce následujícího po měsíci, kdy byla smlouva uzavřena. Pro každé prodloužení smlouvy musí nájemce řádně a včas platit nájemné a plnit ostatní povinnosti stanovené nájemní smlouvou a příslušnými právními předpisy.
- (3) Doba nájmu začne běžet dnem platnosti uzavřené smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany při podpisu smlouvy jinak.
- (4) Nájemné bude sjednáno jako smluvní dle nabídky vítězného účastníka e-aukce na celou dobu trvání nájemní smlouvy, nejdéle však na dobu pěti let. Po uplynutí této doby může být s nájemcem uzavřena další nájemní smlouva za nájemné stanovené rozhodnutím Rady města Olomouce, přičemž navýšení nájemného nepřesáhne omezení podle občanského zákoníku.⁴
- (5) Úhradu za služby spojené s užíváním bytu hradí nájemce v souladu platnými právními předpisy a smlouvou o nájmu bytu.
- (6) V případech hodných zvláštního zřetele může Rada města Olomouce stanovit podmínky pro uzavření nájemní smlouvy k danému bytu odchýlně od těchto Pravidel.

Článek IX

Závěrečná ustanovení

- (1) Statutární město Olomouc si vyhrazuje právo výběrové řízení nebo jeho část zrušit bez udání důvodů kdykoliv, a to až do doby podpisu smlouvy o nájmu bytu oběma smluvními stranami.
- (2) Statutární město Olomouc si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené nabídky.
- (3) S účinností ode dne 1. 1. 2025 se ruší Pravidla výběrového řízení na pronájem bytů v majetku statutárního města Olomouce formou elektronické aukce platná a účinná od 10. 4. 2024.

⁴ Ve smyslu § 2249 odst. 1 občanského zákoníku může pronajímatel navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20 procent.

- (4) Tato Pravidla výběrového řízení na pronájem bytů v majetku statutárního města Olomouce formou elektronické aukce schválila Rada města Olomouce dne 17. 12. 2024 s účinností ode dne 1. 1. 2025.

Mgr. Miroslav Žbánek, MPA
primátor