



Z á s a d y

pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví Statutárního města Ostravy - Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

(Tyto zásady byly schváleny usnesením Rady městského obvodu MOaP č. 2361/34 ze dne 6. 12. 2000. Změny a doplňky byly schváleny usnesením č. 755/11 ze dne 3. 7. 2003 a usnesením č. 3060/40 ze dne 31. 3. 2005 s účinností od 1. 5. 2005.)

Ostrava, duben 2005

Z á s a d y

pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví Statutárního města Ostravy - Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Část I.

Základní pojmy

Čl. 1

Nebytové prostory

Nebytové prostory jsou místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení.

Část II.

Žádosti

Čl. 2

Žádosti o nájem

1. Žádost o nájem nebytových prostor může podat
 - fyzická osoba starší 18 let
 - právnická osoba
2. Žádosti o nájem musí být zřejmé
 - kdo žádá (žadatel se prokazuje OP a živnostenským listem nebo výpisem z obchodního rejstříku)
 - předmět nájmu
 - účel nájmu
 - doba nájmu
 - nabízená výše nájemného
 - návrh stavebních úprav spojených s navrženým účelem nájmu včetně způsobu jejich financování
 - stanovisko ke složení jistoty
3. Žadatel si zajišťuje stanoviska státních orgánů nebo jejich následné projednání se státními orgány v případech, kdy to charakter užívání nebytových prostorů vyžaduje.
4. Žadatel uzavře nejpozději 3 pracovní dny před projednáním žádostí v radě městského obvodu s pověřeným odborem Smlouvu o úhradě zálohy na náklady spojené s projednáním žádostí o pronájem nebytových prostor a uhradí stanovenou zálohu ve výši 10 % navrhovaného ročního nájemného, minimálně však 1.000,-Kč za každý nebytový prostor.

Záloha bude použita následovně:

- v případě uzavření nájemní smlouvy s vybraným uchazečem bude zaplacená záloha použita na úhradu části jistoty (jistota bude o tuto částku snížena). Stanoveným náhradníkům bude po uzavření nájemní smlouvy celá částka složené zálohy vrácena do 10-ti pracovních dnů
- v případě, že vybraný žadatel nebo posléze náhradník neuzavře v daném termínu nájemní smlouvu, bude složená záloha považována za úhradu nákladů spojených s projednáváním žádostí o pronájem nebytových prostor
- ostatním žadatelům o pronájem nebytových prostor, kterým nebude vyhověno, bude celá částka složené zálohy vrácena do 10-ti pracovních dnů po termínu konání rady městského obvodu, která o pronájmu rozhodla.

Čl. 3

Podnájem nebytových prostor

1. Žádost o souhlas přenechat část nebytových prostor do podnájmu může podat nájemce, který užívá nebytové prostory tvořící nedělitelný celek a navrhuje do podnájmu max. 50 % celkové plochy.
2. Z žádosti o souhlas s podnájemem musí být zřejmé
 - pro koho je podnájem žádán (k žádosti je nutné doložit ověřenou fotokopii živnostenského listu nebo výpisu z obchodního rejstříku budoucího podnájemníka)
 - předmět podnájmu
 - účel podnájmu
3. O žádosti nájemce o souhlas s podnájemem rozhodne rada městského obvodu. Podnájem může být povolen vždy maximálně do ukončení nájmu nájemce.

Čl. 4

Ateliéry

Žádosti o nájem a podnájem ateliérů musí být doloženy vyjádřením odboru sociálních služeb, školství a využití volného času ÚMOB MOaP zda zájemci splňují podmínky tvůrčí práce.

Část III.

Pronajímání nebytových prostor

Čl. 5

1. Soupisy volných nebytových prostor nebo prostor, u kterých probíhá výpovědní lhůta jsou předloženy radě městského obvodu, která rozhodne o záměru obce pronajmout tyto prostory a o způsobu zveřejnění tohoto záměru v souladu se zákonem o obcích.
2. Po ukončení vývěsní doby pověřený odbor pozve zájemce k veřejnému projednání jejich žádostí. Při jednání, které řídí pověřený místostarosta, lze jednotlivé žádosti doplnit, změnit, blíže objasnit a zvýšit navrhovanou částku nájmu. Na pozdější návrhy částky za nájemné nebude brán zřetel. Žádost zájemce, který se nezúčastní veřejného projednání, nebude radou projednávána.

Žádosti o nájem nebytových prostor budou v případě pouze jednoho zájemce nebo u nebytových prostor, u kterých byl záměr pronájmu zveřejněn pro konkrétní subjekt, předloženy Radě městského obvodu k rozhodnutí i bez veřejného projednání.

3. Všechny žádosti budou po splnění podmínek uvedených v Čl. 2 bodu 4. předloženy k rozhodnutí radě městského obvodu, která rozhodne o tom
 - komu budou nebytové prostory pronajaty
 - k jakému účelu
 - na jakou dobu
 - a zároveň stanoví výši nájemného.Splatnost nájemného a způsob jeho platby budou dohodnuty při podpisu smlouvy.
4. Rada městského obvodu může rozhodnout, že pokud nedojde k uzavření nájemní smlouvy z důvodů na straně zájemce do 15-ti dnů od doručení rozhodnutí rady městského obvodu o pronájmu zájemci, bude nebytový prostor pronajat jinému zájemci (náhradníkovi)

Čl. 6

Změny pronájmů

1. O žádosti nájemce o změnu nájmu v případech změny
 - předmětu nájmu
 - nájemce
 - výše nájemného
 - doby nájmurozhodne rada městského obvodu. Žádost musí být odůvodněná.
2. O žádosti nájemce o změnu účelu nájmu rozhodne pověřený místostarosta pokud změna není v rozporu se zákonem č. 427/1990 Sb. nebo s těmito zásadami. V ostatních případech rozhodne o žádosti rada městského obvodu.
3. Rozhodnutí o změně účelu nájmu nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby pokud je podle stavebního zákona nutné.

Část IV

Výše nájmu

Čl. 7

Základní nájemné

Výše nájmu bude stanovena dohodou.

Čl. 8

Skutečné nájemné

1. Rada městského obvodu může v případech pronájmu pro podnikatelské účely stanovit počáteční nájemné 100,-- Kč/m²/rok na dobu 2 měsíců. V případě, že bude pronajímán nebytový prostor vyžadující rozsáhlejší stavební úpravy, může být s vybraným nájemcem

sepsána „Smlouva o provedení oprav a smlouva o budoucí smlouvě nájemní“.

2. Roční výše nájemného platná v kalendářním roce předcházejícím bude k 1. 7. běžného roku upravena koeficientem růstu nájemného vyjadřujícím míru inflace za celý kalendářní rok předcházející, pokud obvodní rada nerozhodne jinak. Výši koeficientu stanoví Ministerstvo financí svým rozhodnutím a uveřejňuje ho v Cenovém věstníku do 1. 3. běžného roku včetně.

Čl. 9

Uzavírání dohod o složení jistoty

1. Účelem složení jistoty nájemce je zajistit ve prospěch pronajímatele řádné plnění finančních závazků nájemce, které vyplývají ze smlouvy o nájmu nebytových prostor včetně pravomocně přiznaných nebo nájemcem uznaných pohledávek za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor po dobu nájemního poměru. Z tohoto důvodu se mezi obvodem a navrhovatelem před sjednáním nájemní smlouvy uzavře dohoda o složení jistoty dle ustanovení § 51 občanského zákoníku.
2. Jistota musí být nájemcem složená nejpozději do 15-ti dnů od převzetí souhlasu k uzavření nájemní smlouvy na nebytový prostor. Správce bytového fondu neuzavře nájemní smlouvu s nájemcem, pokud tento nepředloží doklad o složení kauce v dohodnuté výši.
3. Pronajímatel zajistí vedení přesné evidence složených kaucí, jejich řádné obhospodařování a používání k účelům, pro které byly tyto kauce složeny. O čerpání z kauce bude nájemce písemně informován.
4. Při zániku nájemního vztahu odešle správce nájemci oznámení o stavu vzájemných finančních pohledávek a závazků. Pokud nájemce neuhradí případný peněžitý závazek vůči pronajímateli do 1 měsíce od odeslání tohoto oznámení, je pronajímatel oprávněn uspokojit svoji pohledávku za nájemce ze složení jistoty, o čemž předloží nájemci prostřednictvím správce vyúčtování.
5. Jestliže pronajímateli nevznikne právo uspokojit se z jistoty, a to plně, nebo částečně, vrátí nájemci do dvou měsíců od skončení nájmu složenou jistotu nebo její zbytek po úhradě svých pohledávek za nájemcem.
6. Výše kauce se stanoví na šestnásobek měsíčního nájemného, včetně záloh na služby.

Čl. 10

Slevy z nájemného

1. V případě nezbytných stavebních úprav
 - 1.1. Sleva na nájemném za pronajaté nebytové prostory bude poskytnuta pouze při provádění rekonstrukcí a oprav dotýkajících se povinnosti majitele objektu a prováděných se souhlasem vlastníka objektu.

- 1.2. Zájemce o poskytnutí slevy přiloží k žádosti dokumentaci související s provedením stavebních prací a faktury za provedené práce.
- 1.3. Pověřený odbor prověří ve spolupráci se správcem objektu oprávněnost požadavku.
- 1.4. O slevě dle tohoto článku rozhoduje rada městského obvodu. Do doby umoření přiznané částky na slevu nájemce nájem neplatí.

2. Ostatní slevy z nájemného na nebytové prostory

- 2.1. Sleva nájemného za pronajaté nebytové prostory nebude nájemcům poskytována:
 - prvních 24 měsíců od účinnosti nájemní smlouvy
 - dlužníkům (pouze za podmínky úhrady dluhu)
- 2.2. Sleva může být nájemcům nebytových prostor poskytnuta na základě řádně zdůvodněné žádosti:
 - nejdéle na dobu jednoho roku (bude přihlédnuto i ke slevám poskytnutým před schválením těchto pravidel)
 - do výše 20 % schváleného základního nájemného (včetně uplatněných inflačních nárůstů)
 - v případech omezení provozu vnějšími vlivy bude sleva stanovena individuálně
- 2.3. Podmínkou projednání slevy je předložení následujících dokladů žadatele:
 - ověřené kopie daňového přiznání za poslední zdaňovací období
 - údajů o hospodářském výsledku provozovny, u které požaduje slevu nájemného (v případě, že v daňovém přiznání je zahrnuto více druhů příjmů a výdajů)
 - údaj o podílu majitele firmy na činnosti provozovny
 - údajů o počtu zaměstnanců
 - ověřené kopie podnájemní smlouvy, v případě, že nájemci byl schválen podnájem
 - čestné prohlášení o tom, že žadatel nemá žádné závazky vůči Statutárnímu městu Ostrava

Pověřený odbor zároveň ověří v evidenci, zda nájemce nemá dluhy.

Část V. Závěrečná ustanovení

Čl. 11

- Obdobně jako při pronájmu nebytových prostor se postupuje u pronájmu
- společných prostor domů, bytů nebo příslušenství k bytům, u kterých jejich užívání jako nebytových je v souladu se záměry rady městského obvodu
 - ploch objektů (např. štítová stěna, střecha, terasa a pod.)

Čl. 12

Žádosti neobsahující náležitosti pro jejich úplné posouzení rada městského obvodu neprojedná.

Čl. 13

Podle těchto zásad se nepostupuje při pronájmu nebytových prostor svěřených CKV MOaP.

Čl. 14

Tyto zásady nabývají účinnosti a platnosti dnem schválení v radě městského obvodu.

Čl. 15

Zrušují se

- Zásady schválené RMOB MOaP dne 16. 5. 1995 usnesením č. 300/M - 2, dne 17. 1. 1996 usnesením č. 876/18, dne 21. 8. 1996 usnesením č. 1474/30.
- Pravidla pro poskytování slev z nájemného za nebytové prostory a pozemky schválená usnesením RMOB MOaP č. 786/13 dne 1. 9. 1999.

Čl. 16

Rada městského obvodu může ve výjimečných případech rozhodnout odlišně od ustanovení jednotlivých článků těchto zásad.

Ing. Lubomír Karpíšek vr.
starosta

Ing. Václav Janalík vr.
místostarosta