

# MĚSTO HANUŠOVICE



## Pravidla pro pronajímání nebytových prostorů ve vlastnictví města Hanušovice

<b>Číslo:</b>	PR/2/2018	<b>Originál:</b>	OSMS	<b>Elektronická verze:</b>	PORTÁL
<b>Platnost od:</b>	01. 05. 2018	<b>Účinnost od :</b>	01. 05. 2018	<b>Platnost do:</b>	
<b>Počet příloh:</b>	2	Žádost o pronájem nebytového prostoru – příloha č. 1 Ceník pronájmů Domu kultury – příloha č. 2			
<b>Zpracoval:</b>	Ing. Oldřich Mikoláš Jan Langer Bc. Blanka Dolečková	<b>Dne:</b>	10. 04. 2018	<b>Podpis:</b>	
<b>Schválil:</b>	Rada města Hanušovice	<b>Dne:</b>	25. 04. 2018	Usnesení RM č.:1409/92/2018	
<b>Předchozí úprava:</b>		<b>Interval revize:</b>	rok (do 30. 12. 2019)		

## ČÁST PRVNÍ

### Článek 1

#### **Úvodní ustanovení**

- (1) Předmětem pravidel je stanovení podmínek a způsobu pronájmu nebytových prostorů ve vlastnictví města Hanušovice (dále jen města).
- (2) Ustanovení těchto pravidel se použijí obdobně i při uzavírání smluv o výpůjčce.
- (3) Tato pravidla se řídí:
  - a) zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů – zejména ustanoveními § 2302 - § 2315;
  - b) zákonem č. 128/2000 sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů – zejména ustanoveními § 39 a § 102.
- (4) Tato pravidla stanoví rozdělení města do pásem podle výhodnosti polohy nebytového prostoru sloužícího k pronajímání s přihlédnutím k atraktivitě prostředí a současně stanoví základní minimální výši nájemného dle účelu užívání.
- (5) Podle těchto pravidel se určuje základní uspořádání nájemních vztahů mezi městem jako pronajímatelem a nájemci, které jsou přesně určeny nájemními smlouvami.
- (6) Pronájem nebytových prostorů sloužících k pronajímání se sjednává na základě rozhodnutí Rady města Hanušovice (dále jen RM), těchto pravidel a písemné dohody.
- (7) Odchytky od těchto pravidel či případy v pravidlech neuvedené podléhají schválení RM.
- (8) Pravidla se nevztahují na pronajímání prostorů sloužících podnikání právnickým osobám zřízených obcí a na pronájem kratší než 30 dnů.
- (9) Pravidla se dále nevztahují na pronájem nebytových prostorů z důvodů obecně prospěšných, prostorů sloužících neziskové činnosti. Pronájem těchto nebytových prostorů se bude řídit obecnými ustanoveními o nájmu – zejména ustanoveními § 2201 - § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a o pronájmu bude RM rozhodovat individuálně.

### Článek 2

#### **Zásady pronajímání nebytového prostoru sloužícího k pronajímání**

- (1) Nebytovým prostorem sloužícím k pronajímání se rozumí nemovitost nebo část nemovitosti, která není zařazena do bytového fondu města Hanušovice a má být využita pro pronajímání, jak fyzickým osobám, tak právnickým a podnikajícím subjektům, zejména provozování živnosti, výkonu tzv. svobodného povolání, umělecké tvorby, lékařské, zubařské a lékárnické činnosti, garážování, skladování apod.
- (2) Volný nebytový prostor sloužící k pronajímání může vzniknout:
  - a) ukončením nájmu se stávajícím nájemcem (výpovědí, dohodou, zánikem nájmu, apod.);
  - b) vytvořením nového prostoru buď novou výstavbou, nebo změnou využití stávajícího prostoru;
  - c) převzetím objektu s prostorem městem (bezúplatným převodem, koupí apod.).

### Článek 3

#### **Zveřejnění nabídky pronájmu**

- (1) Nebytový prostor, který je možno nabídnout k pronájmu na základě těchto pravidel, se neprodleně zveřejní na úřední desce na dobu 15 dnů, zároveň se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup, s těmito údaji:
  - určení nemovitosti, v níž se nebytové prostory sloužící k pronajímání nacházejí
  - popis umístění v nemovitosti včetně vybavení
  - minimální částka měsíčního nájemného a lhůty jeho úhrad
  - informace, že v případě pronájmu prostoru sloužícího podnikání jinému plátcí DPH pro účely uskutečňování jeho ekonomických činností bude k výši nájemného připočtena příslušná sazba DPH dle platného ZDPH
  - stanovení vhodného způsobu využití
  - termín případné prohlídky prostor
  - přijímání žádostí o pronájem s nejzazším termínem k podání žádosti.
- (2) Za přípravu podkladů a administrativní úkony zodpovídá Odbor správy majetku a služeb Městského úřadu Hanušovice (dále jen OSMS).

#### Článek 4

##### **Podmínky pro podání žádosti o pronájem**

- (1) O pronájem nebytového prostoru sloužícího k pronajímání ve vlastnictví města může požádat každý. Pokud podá žádost žadatel, který je veden v seznamu dlužníků města a dluh ke dni podání žádosti není uhrazen, RM žádost projedná a zamítne.
- (2) Pokud podá žádost žadatel, proti kterému je vedeno insolvenční řízení, je evidován v insolvenčním rejstříku a dluhy vůči městu Hanušovice má řádně přihlášeny u insolvenčního správce, nebrání tato skutečnost podání a vyřízení žádosti.
- (3) Žádost o pronájem prostoru se podává na předepsaném tiskopisu, který je přílohou tohoto předpisu.
- (4) Žádost o pronájem nebytového prostoru sloužícího k pronajímání musí obsahovat:
  - a) identifikační údaje fyzické osoby (jméno, příjmení, RČ a trvalý pobyt), podnikající fyzické osoby (jméno, příjmení, IČO a sídlo) nebo právnické osoby (obchodní firma popř. název, IČO a sídlo)
  - b) specifikaci předmětu nájmu dle zadané nabídky
  - c) účel nájmu, předmět podnikání
  - d) prohlášení, že žadatel nemá vůči městu Hanušovice žádné nevypořádané závazky, příp. doložením výpisu z insolvenčního rejstříku
  - e) souhlas s nájemními podmínkami, jež byly stanoveny a zveřejněny v záměru pronájmu
  - f) nabídku nájemného (minimálně ve výši stanovené RM)
  - g) souhlas se zpracováním osobních údajů (platí pouze pro fyzické osoby).
- (5) Na základě podané žádosti provede OSMS posouzení této žádosti, případně požádá o stanoviska dotčené odbory, tj. Odbor výstavby /OV/ a Odbor tajemníka /OT/, které jsou povinné poskytnout součinnost. Součástí stanoviska je i vyjádření odborů, zda doporučují nebo nedoporučují pronájem prostoru.
- (6) Žádá-li zájemce o pronájem nebytových prostor sloužících k pronajímání o sjednání podmínek pronájmu odlišných od těchto pravidel, předloží OSMS věc k rozhodnutí RM a to společně s předcházejícím vyjádřením OV, OT.

#### Článek 5

##### **Rozhodování o uzavření nájemní smlouvy**

- (1) Je-li zájemců o nájem nebytového prostoru sloužícího k pronajímání více, bude zájemce, s nímž bude uzavřena nájemní smlouva, vybrán na jednání RM po vyhodnocení žádostí všech uchazečů s přihlédnutím k nabízené výši nájemného a k předmětu a účelu nájmu.
- (2) RM posoudí předložené žádosti podle kritérií stanovených v zadávacích podmínkách a stanoví pořadí uchazečů.
- (3) RM může rozhodnout, aby se žadatelé osobně, případně jejich pověřený zástupce, dostavili na jednání RM. Hodnocení žádostí probíhá dále bez účasti uchazečů.
- (4) Na základě rozhodnutí RM oznámí OSMS žadateli o pronájem nebytového prostoru sloužícího k pronajímání, který se umístil první v pořadí, že došlo k rozhodnutí a vyzve ho k uzavření nájemní smlouvy ve lhůtě nejpozději do 15 dnů ode dne převzetí výzvy.
- (5) Zůstane-li žadatel po tuto dobu nečinný, osloví OSMS dalšího žadatele v pořadí dle rozhodnutí RM.
- (6) Na pronájem nebytového prostoru sloužícího k pronajímání není právní nárok – RM může rozhodnout o tom, že s žadatelem nebude uzavřena nájemní smlouva.

## ČÁST DRUHÁ NÁJEMNÉ A NÁJEMNÍ SMLOUVA

### Článek 6

#### Stanovení výše nájemného

- (1) Výše **minimálního** nájemného se stanoví dle umístění nebytového prostoru sloužícího k pronajímání vzhledem ke stanoveným pásmům.

#### Sazba/Kč/m<sup>2</sup>/rok

##### Stanovení pásem:

- I. pásmo** - centrum města, tj. ul. Hlavní v délce od železničního viaduktu po benzinovou stanici, Sportovní, Školní, Osvobození, Příčná, Požárníků, Dukelská a sídliště ul. Zábřežská a Na Holbě

Netýká se pronájmu prostoru v domě kultury č.p.182. Nájemné se řídí ceníkem, uvedeným v příloze č.2.

- II. pásmo** - ostatní části města, tj. ul. Pod Hradem, Zahradní, Pod Lesem, Na Vinici, Pražská, Za Moravou, Na Vyhliďce, Jesenická, V Zátíší, Na Výsluní, Za Skalkou, Údolní, Habartická

- III. pásmo** - místní části města: tj. Žleb, Vysoké Žibřidovice, Potůčnick a Hynčice nad Moravou

Pásmo I.	Pásmo II.	Pásmo III.
650 Kč	350 Kč	120 Kč

- (2) Výše nájemného může být upravena podle účelu nájmu, případně podle charakteru (umístění a zpřístupnění z veřejného prostranství apod.) nebytového prostoru sloužícího k pronajímání a sjednává se dohodou.
- (3) Účelem užívání nebytových prostor sloužících k pronajímání může být zřízení obchodu, restaurace, kanceláře, reprezentačních prostor, klubu, banky, směnárny, pojišťovny, herny, zdravotnického a hygienického zařízení, lékárny, provozovny služeb (kadeřnictví, holičství, opravny apod.), skladových, výrobních, dílenských prostor a ostatních prostor podobných užitných vlastností.
- (4) V případě krátkodobého pronájmu (nejdéle na 48 hodin nepřetržitě) nebytového prostoru sloužícího k pronajímání bude k výši nájemného připočtena příslušná sazba DPH dle platného ZDPH.
- (5) V případě pronájmu nebytového prostoru sloužícího k pronajímání jinému plátcí DPH pro účely uskutečňování jeho ekonomických činností bude k výši nájemného připočtena příslušná sazba DPH dle platného ZDPH.
- (6) Na žádost žadatele (nájemce), jehož účel nájmu v pronajatých prostorech lze označit jako vyhledávaný nebo společensky významný, může RM rozhodnout o slevě z nájmu.
- (7) Nájemné za vnitřní movité vybavení (není pevně spojeno se stavbou) prostoru stanovuje RM individuálně.
- (8) Smluvní nájemné může být valorizováno maximálně 1 x za rok o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za bezprostředně předešlý kalendářní rok zjištěnou a publikovanou Českým statistickým úřadem. Uplatnění valorizace na příslušný rok schvaluje RM.

### Článek 7

#### Zásady pro uzavírání nájemní smlouvy

- (1) Základní náležitosti nájemní smlouvy:
- písemná nájemní smlouva je s žadatelem uzavírána zpravidla na dobu neurčitou
  - nájemní smlouva musí obsahovat předmět a účel nájmu, údaj o předmětu podnikání, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru
  - výpovědní doba je tři měsíce; výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce

- následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně
- nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru sloužícího k pronajímání se platí v měsíčních splátkách předem vždy k pátému dni příslušného kalendářního měsíce.
- (2) Úprava práv a povinností pronajímatele a nájemce:
- pronajímatel zpravidla provede takové základní opravy prvků dlouhodobé životnosti (rozvody, vytápění, podlahy, omítky apod.) nebytového prostoru sloužícího k pronajímání, aby uvedený prostor byl předán nájemci ve stavu způsobilém řádnému užívání
  - v případě, že nebytový prostor sloužící k pronajímání není ke dni předání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, je nájemce povinen provést změny a úpravy prostoru sloužícího k pronajímání na své vlastní náklady, zároveň je nájemce povinen v tomto stavu nebytový prostor sloužící k pronajímání svým nákladem udržovat
  - po dobu trvání nájmu provádí běžné opravy a údržbu nájemce
  - stavební úpravy typu technického zhodnocení, provedené na pronajatém prostoru sloužícího k pronajímání na náklady nájemce, je nájemce oprávněn na základě písemné smlouvy odpisovat
  - technické zhodnocení pronajatých nebytových prostor sloužících k pronajímání prováděné nájemcem na své náklady se řídí postupem dle Čl. 8 tohoto předpisu
  - hodlá-li nájemce změnit prostory umístěné v pronajatém nebytovém prostoru sloužícího k pronajímání předmět podnikání (způsob využití), který je uveden v žádosti o pronájem nebytového prostoru, a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si předchozí písemný souhlas RM
  - nájemce je povinen během trvání smluvního vztahu oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal plátcem DPH.
- (3) Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor sloužící k pronajímání nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem RM.

#### **Článek 8**

##### ***Postup při technickém zhodnocení provedeném na náklady nájemce***

- (1) Žadatel předloží OSMS žádost s přesnou specifikací stavebních úprav (rozpis stavebních prací včetně finanční kalkulace), které má zájem žadatel realizovat. Úpravy nesmí zasahovat do podstaty nebytového prostoru sloužícího k pronajímání.
- (2) K žádosti se vyjádří příslušné odbory MěÚ (OV, OT). Souhlas k provedení úprav bude dán za předpokladu, že k úpravám dá souhlas stavební úřad, resp. uvede, že nemá proti těmto úpravám z hlediska stavebního zákona námitek. V opačném případě nebude souhlas s úpravami vydán.
- (3) Souhlas města k provedení technického zhodnocení bude dán tehdy, pokud se nájemce smluvně zaváže, že v případě ukončení nájemního vztahu nebude od pronajímatele požadovat žádnou náhradu – vypořádání technického zhodnocení. V samostatné smlouvě bude ošetřeno i právo nájemce vynaložené náklady odpisovat.
- (4) Technické zhodnocení se po svém dokončení stává součástí majetku, na němž bylo provedeno.
- (5) Jiný postup podléhá schválení RM. RM též budou postupovány sporné případy.

#### **ČÁST TŘETÍ**

#### **Článek 9**

##### ***Závěrečná ustanovení***

- (1) Tato pravidla byla schválena Radou města Hanušovice dne 25.04.2018, usnesením č.1409/92/2018
- (3) Tato pravidla nabývají účinnosti dne 01.05.2018.

Ivana Vokurková v. r.  
starostka

Štefan Fatura v. r.  
místostarosta



**Město Hanušovice**  
**Městský úřad – Odbor správy majetku a služeb**  
**Hlavní 92, 788 33 Hanušovice, IČ: 00302546 tel.: (+420) 583 231 248**

V Hanušovicích .....

## **Žádost o nájem nebytových prostor sloužících k pronajímání**

**Předmět nájmu:** prostor v budově s čp. ....  
stavba stojí na pozemku st.p.č. ....  
ulice .....  
obec ..... katastrální území.....

**Účel nájmu:** .....

**Předmět podnikání:** .....

**Nabídka výše nájemného:** .....

**Další sdělení:** .....

### **Prohlášení žadatele:**

1. Souhlasím s nájemními podmínkami, jež byly stanoveny a zveřejněny v záměru pronájmu.
2. Vůči městu Hanušovice nemám žádné nevypořádané závazky.
3. Subjekt údajů (fyzická osoba) prohlašuje, že souhlasí s poskytnutím osobních údajů správci a zpracovateli, obsažených v „Žádosti o pronájem nebytových prostor sloužících k pronajímání“, splňujících ustanovení § 4 odst. a) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. Subjekt údajů dále prohlašuje, že byl seznámen, v jakém rozsahu jsou údaje poskytovány, komu a k jakému účelu, na jaké období a kdo je poskytuje. Subjekt údajů dále prohlašuje, že byl seznámen se svými právy vyplývajícími z ustanovení zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. Osobní údaje budou zpracovány za účelem:
  - 1) posouzení, zpracování a evidence žádosti o pronájem nebytového prostoru sloužícího k pronajímání
  - 2) zpracování a evidence nájemní smlouvy a to vše na dobu od udělení tohoto souhlasu do uplynutí 6 měsíců od ukončení jakéhokoliv časově posledního smluvního či jiného právního vztahu mezi žadatelem a správcem či zpracovatelem.
  - 3) Současně žadatel bere na vědomí, že poskytnuté údaje budou uchovávány po dobu stanovenou zákonem o archivnictví a spisové službě.

**Žadatel:** .....

**Rodné číslo:** ..... **IČO:** .....

**Trvalý pobyt/sídlo:** .....

**Korespondenční adresa:** .....

**Telefonní spojení:** ..... **E-mail:** .....

**Podpis:** .....

(pro potřeby úřadu – žadatel nevyplňuje!)

**Další údaje:**

- žadatel je evidován v seznamu dlužníků města Hanušovice: ANO                      NE\*  
za odbor tajemníka: ..... dne: .....

**další skutečnosti týkající se pronájmu:** .....

.....

\*nehodící se škrtněte

## Ceník pronájmů Domu kultury Hanušovice

<i>Typ pořádané akce</i>	<i>Cena</i>
<i>Kulturní akce (plesy, zábavy) - taneční sál, vč. kuchyně</i>	2.500,-
<i>Kulturní akce - přísálí, vč. kuchyně</i>	1.000
<i>Kulturní akce - divadelní sál s jevištěm (divadlo, atp.)</i>	0,-
<i>Kulturní akce - vzdělávání (přednášky, atp.)</i>	0,-
<i>Schůze místní organizace - taneční sál, vč. kuchyně</i>	85,-/hod.
<i>Cvičení a zkoušky na jevišti</i>	0,-
<i>Rodinná oslava - přísálí vč. kuchyně</i>	1.500,-
<i>Rodinná oslava - taneční sál vč. kuchyně</i>	2.500,-