

# Zásady

**ZAS 2014 - 03**

**Zásady pronajímání nebytových prostor  
ve vlastnictví statutárního města Ostravy,  
svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava  
a Přívoz**

**Vydala:**

Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz  
usnesením č. 4847/RMOB1014/74/14  
dne 24. 4. 2014  
s účinností od 1. 5. 2014  
za vydavatele Ing. Petra Bernfeldová, místostarostka



**Zásady zrušují**

ZAS 2011 – 05 Zásady pronajímání nebytových prostor ve vlastnictví statutárního města Ostravy – městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz schválené Radou městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz dne 15. 12. 2011 usnesením č. 1374/RMOB1014/23/11.

**Zpracovatel:**

Ing. Ivona Vaňková, vedoucí odboru majetkového



**Závazné pro:**

zaměstnance zařazené do Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

## Obsah

Článek 1 Úvodní ustanovení	4
Článek 2 Žádosti o nájem	4
Článek 3 Postup při pronajímání nebytových prostor	5
Článek 4 Změny pronájmů	5
Článek 5 Základní nájemné	6
Článek 6 Počáteční nájemné, navýšení nájemného z důvodu inflace	6
Článek 7 Uzavírání dohod o složení jistoty	6
Článek 8 Slevy z nájemného	6
Článek 9 Podnájem nebytových prostor	7
Článek 10 Závěrečná ustanovení	8

## Vymezení pojmů

Pro účely těchto zásad se rozumí pod pojmem:

<b>nebytový prostor</b>	místnost nebo soubor místností, které nejsou pronajaty za účelem bydlení (jsou jimi zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných budov).
<b>rada městského obvodu</b>	Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz
<b>pověřený odbor</b>	odbor majetkový
<b>pověřený místostarosta</b>	místostarosta, kterému zastupitelstvo svěřilo úkoly v oblasti samostatné působnosti na úsecích hospodaření s nemovitým majetkem včetně jeho nabytí a prodeje, hospodaření s byty a nebytovými prostory včetně jejich nabytí a prodeje, územního řízení a stavebního řádu
<b>občanský zákoník</b>	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
<b>zákon o obcích</b>	zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
<b>stavební zákon</b>	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

## Článek 1

### Úvodní ustanovení

Tyto zásady upravují podmínky pro pronajímání nebytových prostor ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

## Článek 2

### Žádosti o nájem

1. Žádost o nájem nebytových prostor může podat
  - fyzická osoba starší 18 let
  - právnická osoba
2. Žádost o nájem musí být učiněna písemně na formuláři dle přílohy č. 1 těchto zásad, který je k dispozici v elektronické podobě na portále nemovitostimoap.cz, případně v tištěné podobě na oddělení správy majetku.  
Z žádosti musí být zřejmé:
  - kdo žádá,
  - předmět nájmu,
  - účel nájmu,
  - doba nájmu,
  - nabízená výše ročního nájemného (nejméně ve výši 600 Kč/m<sup>2</sup>/rok),
  - případný návrh stavebních úprav spojených s navrženým účelem nájmu, včetně způsobu jejich financování,
  - souhlasné stanovisko ke složení jistoty,
  - odkud žadatel získal informace o nabídce volného nebytového prostoru (internet, úřední deska, osobní dotaz apod.).
3. K žádosti je žadatel povinen přiložit kopii dokladu opravňujícího žadatele k podnikání či jiné činnosti, kterou hodlá v nebytových prostorech provozovat, ne starší tří měsíců ke dni podání žádosti.
4. Žádosti o nájem a podnájem ateliérů musí být doloženy podklady podávajícími přehled o povaze umělecké tvorby žadatele.
5. Žadatel si zajišťuje na vlastní náklady stanoviska státních orgánů nebo jejich následné projednání se státními orgány v případech, kdy to charakter užívání nebytových prostorů vyžaduje.
6. Žadatel uzavře nejpozději 3 pracovní dny před projednáním žádosti o nájem nebytových prostor v radě městského obvodu prostřednictvím pověřeného odboru smlouvu o úhradě zálohy na náklady spojené s projednáním žádosti 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 žadatelem bude uhrazená záloha použita na úhradu části jistoty,
  - v případě, že vybraný žadatel neuzavře v daném termínu nájemní smlouvu, bude složená záloha použita na úhradu nákladů spojených s projednáváním žádosti o nájem nebytových prostor v radě městského obvodu,
  - ostatním žadatelům o pronájem nebytových prostor, kterým nebude vyhověno, bude celá částka složené zálohy vrácena do 10 pracovních dnů po termínu konání rady městského obvodu, která o pronájmu rozhodla.
7. Žádost o prodloužení doby nájmu, v případě smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené na dobu určitou, může nájemce podat nejdříve 4 měsíce před uplynutím doby nájmu.

### Článek 3

#### Postup při pronajímání nebytových prostor

1. Soupisy volných nebytových prostor nebo nebytových prostor, u kterých běží výpovědní doba, případně u kterých je sjednán termín ukončení nájemního vztahu na základě dohody o ukončení nájmu nebytových prostor 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 uplynutí vývěsní doby pověřený odbor pozve žadatele k veřejnému projednání jejich žádostí. Při jednání, které řídí pověřený místostarosta, lze jednotlivé žádosti doplnit, změnit, blíže objasnit a zvýšit navrhovanou částku nájmu. Zvýšení navrhované částky nájmu musí převyšovat nad dosud nejvyšší nabídkou o částku v řádech 10 korun v ceně vyjádřené v Kč/m<sup>2</sup>/rok. Na pozdější změny žádostí nebude brán zřetel.
3. Žadatel je oprávněn nechat se na veřejném projednávání žádostí zastoupit na základě plné moci nebo pověření, jejichž originál či ověřenou kopii je zástupce žadatele povinen na tomto jednání doložit.
4. Žádost žadatele, který se nezúčastní veřejného projednání, nebude předložena radě městského obvodu k rozhodnutí. V případě, že bude žádost doručena po termínu konání veřejného projednávání, nejpozději však 1 den před konáním schůze rady městského obvodu v dané věci, bude radě předložena informace o této žádosti a rada městského obvodu může rozhodnout o novém konání veřejného projednávání.
5. Žádost o nájem nebytových prostor bude v případě pouze jednoho žadatele, předložena radě městského obvodu k rozhodnutí bez veřejného projednání.
6. Žádosti budou po splnění podmínek uvedených v Čl. 2 bodu 6. předloženy k rozhodnutí radě městského obvodu, která rozhodne o tom
  - komu budou nebytové prostory pronajaty,
  - k jakému účelu,
  - na jakou dobu,
  - případně další podmínky nájmu,
  - a zároveň stanoví výši nájemného.
7. Vybraný žadatel je povinen nejpozději při uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor předložit originál nebo ověřenou kopii dokladu opravňujícího žadatele k podnikání či jiné činnosti, kterou hodlá v nebytových prostorech provozovat.
8. Rada městského obvodu může rozhodnout, že pokud nedojde k uzavření nájemní smlouvy z důvodů na straně žadatele do 15 dnů od doručení vyrozumění o rozhodnutí rady městského obvodu o pronájmu nebytového prostoru tomuto žadateli, bude nebytový prostor pronajat jinému žadateli, určenému rozhodnutím rady městského obvodu za náhradníka.

### Článek 4

#### Změny pronájmů

1. O žádosti nájemce o změnu nájmu rozhoduje rada městského obvodu. Žádost musí být odůvodněná.
2. Souhlas se změnou účelu nájmu nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby, pokud je toto rozhodnutí podle stavebního zákona nutné, ani souhlas vlastníků jednotek, pokud se jedná o nebytový prostor v domě, kde vzniklo společenství vlastníků.
3. K převodu nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Rada městského obvodu může udělit souhlas i dodatečně (příčemž do doby udělení tohoto souhlasu k převodu nájmu nedojde).

4. Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva vyplývající z této nájemní smlouvy.

#### **Článek 5**

##### **Základní nájemné**

Výše nájmu bude stanovena dohodou na základě podané nabídky žadatele, minimální výše nájemného činí 600 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

#### **Článek 6**

##### **Počáteční nájemné, navýšení nájemného z důvodu inflace**

1. Rada městského obvodu může v případech pronájmu nebytového prostoru pro podnikatelské účely stanovit počáteční nájemné ve výši 100 Kč/m<sup>2</sup>/rok na dobu 2 měsíců.
2. Roční výše nájemného platná v kalendářním roce předcházejícím bude k 1. 7. daného roku upravena o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem, pokud rada městského obvodu nerozhodne jinak.

#### **Článek 7**

##### **Uzavírání dohod o složení jistoty**

1. Vybraný žadatel je povinen uzavřít před uzavřením nájemní smlouvy dohodu o složení jistoty dle ust. § 1746 občanského zákoníku. Účelem složení jistoty je zajistit ve prospěch pronajímatele řádné plnění finančních závazků nájemce vyplývajících ze smlouvy o nájmu nebytových prostor včetně pravomocně přiznaných nebo nájemcem uznaných pohledávek vzniklých v souvislosti s nájmem.
2. Jistota musí být vybraným žadatelem složena nejpozději do 15 dnů ode dne doručení vyrozumění o rozhodnutí rady městského obvodu o pronájmu nebytových prostor. Nájemní smlouva nebude s nájemcem uzavřena, pokud tento nepředloží doklad o složení jistoty v dohodnuté výši. Výše jistoty se stanoví na trojnásobek měsíčního nájemného, včetně záloh na služby.
3. Pronajímatel zajistí vedení přesné evidence složených jistot, jejich řádné obhospodařování a používání k účelům, pro které byly tyto jistoty složeny. O čerpání z jistoty bude nájemce písemně informován.
4. Při zániku nájemního vztahu bude nájemci odesláno 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 nájemcem ze složené jistoty, o čemž předloží nájemci 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.

#### **Článek 8**

##### **Slevy z nájemného**

1. V případě stavebních úprav většího rozsahu před zahájením činnosti nájemce v nebytovém prostoru může být následně po skončení počátečního nájemného ve výši 100 Kč/m<sup>2</sup>/rok poskytnuta nájemci sleva maximálně ve výši 50% po dobu provádění stavebních úprav, nejdéle však na dobu 6 měsíců, a to na základě řádně zdůvodněné žádosti. Výše slevy bude záviset na rozsahu stavebních prací a zhodnocení majetku pronajímatele. O výši a délce poskytnutí slevy

- z nájemného rozhoduje rada městského obvodu.
2. V případě stavebních úprav po zahájení činnosti v nebytovém prostoru
    - 2.1 Sleva na nájemném za pronajaté nebytové prostory může být poskytnuta pouze při provádění rekonstrukcí a oprav dotýkajících se povinnosti vlastníka nebytového prostoru a prováděných se souhlasem vlastníka nebytového prostoru. Před zahájením úprav je uzavírána na základě žádosti nájemce Smlouva – souhlas pronajímatele se změnou na věci, smlouva o úhradě nákladů spojených se změnou věci.
    - 2.2 Žadatel o poskytnutí slevy přiloží k žádosti dokumentaci související s provedením stavebních prací a faktury za provedené práce.
    - 2.3 Pověřený odbor prověří oprávněnost požadavku na poskytnutí slevy.
    - 2.4 O slevě dle tohoto článku rozhoduje rada městského obvodu.
  3. Sleva z nájemného na nebytové prostory v případě finanční krize nájemce
    - 3.1 Sleva z nájemného za pronajaté nebytové prostory nebude nájemcům poskytována:
      - prvních 24 měsíců od zahájení podnikatelské činnosti v daném nebytovém prostoru
      - dlužníkům, a to i v předchozím období.
    - 3.2 Sleva může být nájemcům nebytových prostor poskytnuta na základě řádně zdůvodněné žádosti:
      - na dobu maximálně jednoho roku, není-li stanoveno jinak,
      - do výše max. 30% schváleného základního nájemného (včetně uplatněných inflačních nárůstů),
      - výše nájemného po poskytnuté slevě nesmí být nižší než předpokládaná minimální výše nájemného.
    - 3.3 Podmínkou projednání slevy v radě městského obvodu je předložení následujících dokladů žadatelem:
      - ověřená kopie daňového přiznání za poslední zdaňovací období,
      - údaje o hospodářském výsledku provozovny, u které požaduje slevu z nájemného (v případě, že v daňovém přiznání je zahrnuto více druhů příjmů a výdajů),
      - údaje o počtu zaměstnanců,
      - ověřená kopie podnájemní smlouvy, v případě, že nájemci byl schválen podnájem,
      - čestné prohlášení o tom, že žadatel o slevu nemá žádné závazky vůči statutárnímu městu Ostrava.
    - 3.4 O slevě dle tohoto článku rozhoduje rada městského obvodu.
  4. V případech omezení provozu vnějšími vlivy a v dalších odůvodněných případech bude sleva stanovena individuálně, o jejím poskytnutí rozhoduje rada městského obvodu.

## Článek 9

### 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 maximálně 50% z celkové plochy pronajatého nebytového prostoru.
2. Z žádosti o souhlas s podnájmem musí být zřejmé
  - údaje o nájemci,
  - pro koho je podnájem žádán (k žádosti je nutné doložit kopii dokladu opravňujícího tuto osobu k podnikání či jiné činnosti, kterou hodlá v nebytových prostorech provozovat)
  - předmět podnájmu,
  - účel podnájmu, který musí souviset s činností nájemce,
  - zdůvodnění žádosti.
3. O udělení souhlasu s podnájmem rozhodne rada městského obvodu.

4. Podnájem může být povolen vždy maximálně do ukončení nájmu nájemce s tím, že podnájem nelze převést bez nového schválení rady městského obvodu na jinou osobu.

#### Článek 10 Závěrečná ustanovení

1. 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 apod.).
2. Žádosti dle těchto zásad neobsahující náležitosti pro jejich úplné posouzení rada městského obvodu neprojedná.
3. Rada městského obvodu může ve výjimečných případech rozhodnout odlišně od ustanovení jednotlivých článků těchto zásad.
4. Žádosti o pronájem nebytových prostor podané před účinností těchto zásad se považují za žádosti podané podle těchto zásad, pokud splňují zde uvedené náležitosti.
5. Tyto zásady nabývají platnosti dnem schválení v radě městského obvodu a účinnosti dnem 1. 5. 2014.

#### Seznam příloh

1. Žádost o nájem nebytových prostor

#### Rozdělovník

vedoucí odborů úřadu členové rady	tajemník úřadu	právník
--------------------------------------	----------------	---------

Za prokazatelné předání kopie vydaného příkazu všem adresátům uvedeným v rozdělovníku odpovídá odbor vnitřních věcí.



# Žádost

o nájem nebytových prostor

## I. Žadatel

Právní forma:  právnická osoba  fyzická osoba  fyzická osoba podnikající

### I. Fyzická osoba

Jméno:

Příjmení:

Titul:

Datum narození:

Adresa trvalého pobytu

Ulice, číslo  
or./po.:

Město:

PSČ:

### II. Právnická osoba

Název  
společnosti:

IČ:

Adresa sídla společnosti

Ulice, číslo  
or./po.:

Město:

PSČ:

### III. Fyzická osoba podnikající

Jméno:

Příjmení:

Titul:

Datum narození:

IČ:

Adresa místa podnikání

Ulice, číslo  
or./po.:

Město:

PSČ:

## Kontakt

Telefon/Fax:

E-mail:

## II. Předmět žádosti

Žádost o nájem nebytových prostor v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

Na ulici, číslo  
or./po.:

Po  
kom:

Účel nájmu:

Počet zaměstnaných  
osob v nebytovém  
prostoru:

Současné podnikání  
(místo, činnost):

## Uzavření nájemní smlouvy

Uzavření nájemní smlouvy žádáme na dobu:

neurčitou

určitou do \_\_\_\_\_ z důvodu:

V případě nájmu nabízím(e) nájemné ve výši \_\_\_\_\_ Kč/rok, tj. \_\_\_\_\_ Kč/m<sup>2</sup>/rok  
a souhlasím(e) se složením jistoty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, vč. záloh na služby.

Žadatel bere na vědomí, že nájemní smlouvy jsou uzavírány s ujednáním zákazu umístění a provozování výherních hracích přístrojů a jiných technických herních zařízení povolených Ministerstvem financí ČR podle zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů, v pronajatém nebytovém prostoru pod sankcí výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby.

### Změny v nebytovém prostoru

V nebytovém prostoru mám(e) v úmyslu provádět následující změny např. (stavební úpravy, instalace technologického zařízení apod.):

v celkové výši Kč:

Tyto změny provedu(eme) se souhlasem pronajímatele:

na vlastní náklady v plném rozsahu, bez finanční spoluúčasti pronajímatele jak v průběhu nájmu, tak po jeho skončení

na vlastní náklady s požadavkem finanční spoluúčasti pronajímatele ve výši \_\_\_\_\_,-- Kč formou zápočtu proti splatnému nájemnému

Beru(eme) na vědomí, že lze získat písemný souhlas pronajímatele na odpisování technického zhodnocení hmotného majetku.

### III. Prohlášení

Ke dni podání žádosti o nájem nebytových prostor mám(e) tyto závazky vůči statutárnímu městu Ostrava: \_\_\_\_\_

Souhlasím(e) se zveřejněním mnou (námi) uvedených údajů podléhajících ochraně osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb.

V Ostravě dne \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

#### Poznámka pro žadatele:

1. Žadatel k žádosti přiloží kopii dokladu opravňující žadatele k podnikání či jiné činnosti, kterou hodlá v nebytových prostorech provozovat, ne starší tří měsíců.
2. V případě souběhu více žádostí budete vyzváni k veřejnému projednání. Pokud se necháte při veřejném projednání zastupovat, je nutné předložit originál nebo ověřenou kopii plné moci nebo pověření.
3. Podmínkou pro projednání žádosti v radě městského obvodu je uzavření Smlouvy o úhradě zálohy na náklady spojené s projednáváním žádosti a úhrada zálohy ve výši 10% navrhovaného ročního nájemného, minimálně však 1 000 Kč za každý nebytový prostor.

#### Informace o volných nebytových prostorech jsem (jsme) získal(i):

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> z webových stránek městského obvodu ( <a href="http://www.moap.cz">www.moap.cz</a> ) | <input type="checkbox"/> ze zpravodaje CENTRUM           |
| <input type="checkbox"/> na základě osobního dotazu   | <input type="checkbox"/> z úřední desky městského obvodu |
| <input type="checkbox"/> z denního tisku  | <input type="checkbox"/> z TV Fabex                      |
| <input type="checkbox"/> jinak:   |  |