

MĚSTO KRÁLÍKY



Pravidla pro pronajímání prostorů sloužících podnikání ve vlastnictví města Králíky

Číslo:	PP/237/P/2017	Originál:	OVV	Elektronická verze:	PORTÁL
Platnost od:	29.05.2017	Účinnost od :	29.05.2017	Platnost do:	
Počet příloh:	1	Žádost o pronájem prostoru sloužícího podnikání			
Zpracoval:	Ing. Věra Kubíčková Jaroslava Maťašovská	Dne:	22.05.2017	Podpis:	
Schválil:	Rada města Králíky	Dne:	29.05.2017	Usnesení č. : RM/2017/22/294	
Předchozí úprava:	PP/213/P/2016	Interval revize:		rok (do 31.05.2018)	



ČÁST PRVNÍ

Článek 1

Úvodní ustanovení

- (1) Předmětem pravidel je stanovení podmínek a způsobu pronájmu prostorů sloužících podnikání ve vlastnictví města Králíky (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 – 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 prostoru sloužícího podnikání 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 prostorů sloužících podnikání se sjednává na základě rozhodnutí Rady města Králíky (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 prostorů z důvodů obecně prospěšných, prostorů sloužících neziskové činnosti, garáží a dalších prostorů nesloužících podnikání. Pronájem těchto prostorů se bude řídit obecnými ustanoveními o nájmu – zejména ustanoveními § 2201 - § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a o pronájmu bude RM rozhodovat individuálně.

Článek 2

Zásady pronajímání prostoru sloužícího podnikání

- (1) Prostorem sloužícím podnikání se rozumí část nemovitosti, která má podle ujednání stran sloužit podnikání, zejména provozování živnosti, výkonu tzv. svobodného povolání, umělecké tvorby, lékařské, zubařské a lékárnické činnosti apod.
- (2) Volný prostor sloužící podnikání může vzniknout:
 - a) ukončením nájmu se stávajícím nájemcem (výpovědí, dohodou, zánikem nájemce, 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) Prostor sloužící podnikání, který je možno nabídnout k pronájmu na základě těchto pravidel, se neprodleně zveřejní na úřední desce na dobu 30 dnů, zároveň se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup a v měsíčníku Králický zpravodaj, s těmito údaji:
 - určení nemovitosti, v níž se prostory sloužící podnikání 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 druhu podnikání
 - termín případné prohlídky prostor
 - přijímání žádostí o pronájem s nejzazším termínem k podání žádosti.
- (2) Za přípravu podkladů a administrativní úkony zodpovídá majetkový odbor Městského úřadu Králíky (dále jen MO).



Článek 4

Podmínky pro podání žádosti o pronájem

- (1) O pronájem prostoru sloužícího podnikání 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 Králíky 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 prostoru sloužícího podnikání 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 Králíky žádné nevypořádané závazky, příp. doložením výpisu z insolvenčního rejstříku
 - e) souhlas s nájemními podmínkami, jež byly stanoveny a zveřejněny v záměru pronájmu
 - e) nabídku nájemného (minimálně ve výši stanovené RM)
 - f) souhlas se zpracováním osobních údajů (platí pouze pro fyzické osoby).
- (5) Na základě podané žádosti provede MO analýzu této žádosti, požádá o stanoviska dotčené odbory, tj. OVTS a OÚPSÚ. Součástí stanoviska je i vyjádření odborů, zda doporučují nebo nedoporučují pronájem prostoru. Jedná-li se o pronájem prostoru v části obce, požádá MO o stanovisko také příslušný osadní výbor.
- (6) Žádá-li zájemce o pronájem prostor sloužících podnikání o sjednání podmínek pronájmu odlišných od těchto pravidel, předloží MO věc k rozhodnutí RM a to společně s předcházejícím vyjádřením OVTS, OÚPSÚ.

Článek 5

Rozhodování o uzavření nájemní smlouvy

- (1) Je-li zájemců o nájem prostoru sloužícího podnikání 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 MO žadateli o pronájem prostoru sloužícího podnikání, 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 u správce bytového fondu, tj. Služby města Králíky, s. r. o.
- (5) Zůstane-li žadatel po tuto dobu nečinný, osloví MO dalšího žadatele v pořadí dle rozhodnutí RM.
- (6) Na pronájem prostoru sloužícího podnikání 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 prostoru sloužícího podnikání vzhledem ke stanoveným pásmům.



Sazba/Kč/m²/rok

Stanovení pásem:

- I. pásmo** - centrum města, tj. Velké náměstí, Malé náměstí, ul. Dlouhá, ul. Valdštejnova a ul. Příční
II. pásmo - ostatní části města
III. pásmo - části obce: Dolní Lipka, Horní Lipka, Prostřední Lipka, Dolní Boříkovice, Dolní Hedeč, Červený Potok a Heřmanice u Králík

Pásmo I.	Pásmo II.	Pásmo III.
800 Kč	480 Kč	160 Kč

- (2) Výše nájemného může být upravena podle účelu nájmu, případně podle charakteru (umístění a zpřístupnění z veřejného prostranství apod.) prostoru sloužícího podnikání a sjednává se dohodou.
- (3) Účelem užívání prostor sloužících podnikání může být zřízení obchodu, restaurace, kanceláře, reprezentačních prostor, 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) prostoru sloužícího podnikání bude k výši nájemného připočtena příslušná sazba DPH dle platného ZDPH.
- (5) 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.
- (6) Na žádost podnikatele, jehož účel nájmu v projatých 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 prostoru sloužícího podnikání 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.) prostoru sloužícího podnikání, aby uvedený prostor byl předán nájemci ve stavu způsobilém řádnému užívání
 - v případě, že prostor sloužící podnikání není ke dni předání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, je nájemce povinen provést změny a úpravy prostoru sloužícího podnikání na své vlastní náklady, zároveň je nájemce povinen v tomto stavu prostor sloužící podnikání svým nákladem udržovat
 - po dobu trvání nájmu provádí běžné opravy a údržbu nájemce
 - stavební úpravy technického zhodnocení, provedené na pronajatém prostoru sloužícím podnikání na náklady nájemce, je nájemce oprávněn na základě písemné smlouvy odpisovat



- technické zhodnocení pronajatých prostor sloužících podnikání prováděné nájemcem na své náklady se řídí postupem dle Čl. 8 tohoto předpisu
 - hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém prostoru sloužícím podnikání předmět podnikání, který je uveden v žádosti o pronájem 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 prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem RM.

Článek 8

Postup při technickém zhodnocení provedeném na náklady nájemce

- (1) Žadatel předloží MO žádost s přesnou specifikací stavebních úprav (rozpis stavebních prací včetně finanční kalkulace), které má zájem žadatel realizovat. Úpravy nesmí zasahovat do podstaty prostoru sloužícího podnikání.
- (2) K žádosti se vyjádří příslušné odbory MěÚ (OVTS, OÚPSÚ) a správce bytového fondu. 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

Z á v ě ř e č n á u s t a n o v e n í

- (1) Nabytím účinnosti těchto pravidel pozbývají platnosti Pravidla pro pronajímání prostorů sloužících podnikání ve vlastnictví města Králíky č. PP/213/P/2016 ze dne 25.04.2016.
- (2) Tato pravidla byla schválena Radou města Králíky dne 29.05.2017, usnesením č. RM/2017/22/294.
- (3) Tato pravidla nabývají účinnosti dne 29.05.2017.

Jana Ponocná v.r.
starostka

Mgr. Martin Hejkrlík v. r.
místostarosta



Příloha č. 1



Město Králíky

Městský úřad - majetkový odbor

Velké náměstí 5, 561 69 Králíky, IČO 00279072, tel.: 465670742, fax 465631321

V Králíkách

Žádost o nájem prostor sloužících podnikání

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 Králíky nemám žádné nevypořádané závazky.
3. Subjekt údajů (fyzická osoba) prohlašuje, že souhlasí s poskytnutím osobních údajů správci a zpracovateli, obsažených v „Žádosti o pronájem prostor sloužících podnikání“, 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 prostoru sloužícího podnikání
 - 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 Králíky: **ANO** **NE***

za finanční odbor: dne:

další skutečnosti týkající se pronájmu:

.....

*nehodící se škrtněte