

Směrnice č.3/2015 Města Bruntál na pronajímání nebytových prostor
v majetku Města Bruntál ve správě příspěvkové organizace Hospodářská správa
města Bruntál

čl.1
Účel směrnice

1.1. Pro účely zavedení pravidel v procesu hospodaření a pronajímání majetku města se stanovují tato

- pravidla pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví Města Bruntál ve správě příspěvkové organizace Hospodářská správa města Bruntál, IČ: 711 97 818
- pravidla pro stanovení minimální výše nájmu z nebytových prostorů ve vlastnictví Města Bruntál ve správě příspěvkové organizace Hospodářská správa města Bruntál, IČ: 711 97 818

čl.2
Právní úprava a vymezení pojmů

2.1.

Pro účely těchto pravidel se pronajímatelem rozumí právní subjekt Město Bruntál, se sídlem Nádražní 20, Bruntál, IČ 002 95 892, zastoupený příspěvkovou organizací Hospodářská správa města Bruntál, se sídlem Požárníků 10, Bruntál, IČ 711 97 818 (dále jen HSMB).

Pronájem nebytových prostor se řídí zákonem č.89/2012 (Občanský zákoník) a to §§ 2302 až 2315 v případě, že účelem nájmu je podnikatelská činnost a prostory tak slouží převážně podnikání. V případě, že prostory budou sloužit nepodnikatelským účelům, použijí se obecná ustanovení o nájmu podle §§ 2201 až 2234.

2.2. Nebytové prostory

- a) jsou místnosti nebo soubor místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou 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 prostorů budov
- b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.
- c) nebytovými prostory není příslušenství bytů ani společné prostory bytových domů

2.3. Zájemce

Je fyzická či právnická osoba, která předloží HSMB svou žádost o pronájem nebytového prostoru.

2.4. Záměr pronájmu

Je nabídka Města Bruntál na pronájem nebytového prostoru. Tento záměr je v souladu s ustanovením § 39 zákona č.128/2000 Sb., vyhlášen usnesením Rady města Bruntál.

2.5. Peněžní jistota

Je finanční částka ve výši trojnásobku měsíčního čistého nájmu, složená nájemcem do pokladny HSMB a to nejpozději při podpisu smlouvy o nájmu či smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Účelem kauce je zajištění úhrad splatných pohledávek vůči nájemci vzniklých a vyplývajících z užívání nebytových prostor. Jedná se především o dlužné nájemné,

dlužné platby za pronajímatelem poskytované služby spojené s užíváním nebytového prostoru, pohledávky z titulu poškození pronajatého nebytového prostoru či jeho zařízení, které je ve vlastnictví pronajímatele apod. Finanční jistota bude vždy ošetřena samostatnou smlouvou o složení peněžní jistoty mezi nájemcem a pronajímatelem. Finanční jistota bude vybírána pouze u těch nájemců, u kterých roční nájemné převyší částku 10.000,- Kč.

čl.3.

Výše nájemného

3.1. Výše nájemného bude stanovena podle „Zásad stanovení minimální výše nájemného z nebytových prostor“, které jsou uvedeny v příloze č.1 této směrnice a jsou její nedílnou součástí.

čl.4.

Splatnost nájemného

4.1. Nájemné, včetně záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor, bude nájemcem hrazeno v pravidelných měsíčních platbách se splatností vždy k 20.dni příslušného kalendářního měsíce, pokud se nájemce a pronajímatel nedohodnou jinak.

čl.5.

Výběrové řízení na pronájem

5.1. Výběrové řízení na pronájem prostor

Záměr města Bruntál pronajmout nebytový prostor je vždy vyhlášen Radou města Bruntál. Tento záměr bude zveřejněn na úřední desce města či jiným obvyklým způsobem po období v minimální délce lhůty stanovené zákonem. Zájemci o nájem tak mohou podat termínu své žádosti.

V případě více zájemců o nájem nebytových prostor bude v souladu s usnesením Rady města Bruntál č.227/5 ze dne 23.1.2007 vyhlášeno ze strany HSMB výběrové řízení na pronájem nebytových prostor s uvedením podmínek a termínů. Následně HSMB ustanoví výběrovou komisi, která po posouzení všech nabídek doporučí HSMB vítěznou nabídku.

S vybraným a schváleným nájemcem bude uzavřena smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání, resp. smlouva o nájmu a to na dobu neurčitou. Předmětný nebytový prostor bude ze strany HSMB předán novému nájemci do užívání o čemž bude sepsán předávací protokol.

čl.6.

Údržba nebytového prostoru nájemcem

6.1. Údržbou nebytového prostoru se pro účely těchto pravidel rozumí zejména:

- opravy výkladců,oken a dveří nebytového prostoru
- vnitřní nátěry výkladců,oken a vnitřních dveří
- opravy a malby vnitřních omítek,opravy obkladů,dlažeb,podlah a vnitřních instalací
- oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotnické techniky
- oprava zdrojů tepla,otopných těles a rozvodů tepla
- oprava zdrojů TUV
- oprava osvětlovací techniky
- výměna zámků a kování oken a dveří
- opravy vyjmenované v Nařízení vlády č.258/1995 Sb.

pravidelné revize a zkoušky vyhrazeného zařízení a odstraňování závad v souvislosti s nimi

Tuto údržbu provádí nájemce vlastním finančním nákladem, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

6.2 Stavební či jiné úpravy pronajatého nebytového prostoru trvalého charakteru, je nájemce oprávněn provádět výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a to na vlastní náklady. Rozsah technického zhodnocení, konkrétní způsob jeho odepisování a finanční vypořádání v případě ukončení nájemního vztahu bude upraveno zvláštní dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

čl.7. Podnájemce

7.1. Podnájemcem může být fyzická i právnická osoba, která provozuje svoji činnost v nebytovém prostoru na základě žádosti nájemce a schválení Radou města Bruntál, za těchto podmínek:

- a) podnájem může být sjednán pouze na dobu určitou a skončí nejpozději uplynutím sjednané nájemní doby mezi pronajímatelem a nájemcem.
- b) práva a povinnosti vyplývající z uzavřené smlouvy o nájmu se vztahují i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájmu

čl.8. Sankce

8.1. Pro případ porušení podmínek nájemcem sjednaných ve smlouvě o nájmu nebytových prostor, si smluvní strany sjednávají smluvní pokuty v této výši:

- a) nájemce bez souhlasu pronajímatele změnil schválený účel nájmu v nebytovém prostoru
jednorázová pokuta 5.000,- Kč za každý měsíc porušení tohoto závazku
- b) nájemce přenechá nebytový prostor, nebo jeho část jinému subjektu bez předchozího souhlasu vlastníka zastoupeného Radou města Bruntál
jednorázová pokuta 10.000,- Kč
- c) nájemce provede bez písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy pronajatých prostor podléhající stavebnímu povolení
jednorázová pokuta 50.000,- Kč
- d) nájemce provede bez souhlasu pronajímatele stavební úpravy pronajatých prostor podléhající ohlášení stavebnímu úřadu
jednorázová pokuta 20.000,- Kč

čl.9 Další ustanovení

9.1. V případech uvedených v následujících bodech mohou být výše nájemného a podmínky pronájmu u jednotlivých nebytových prostor (po schválení Radou města Bruntál v bodech 10.1.2 a 10.1.3) stanoveny individuálně takto:

9.1.1. V případě dlouhodobé nemoci nebo těžkého úrazu nájemce se po dobu jeho pracovní neschopnosti může nájemné snížit až o 15 %/měsíc.

- 9.1.2. V případě poklesu objemu hrubých příjmů z podnikání o více než 30% proti skutečnosti minulého roku může být nájemné z nebytových prostor sníženo až o 20 %/měsíc .
- 9.2. Písemnou žádost o snížení nájmu z nebytových prostor dokládá nájemce u bodů 9.1.1. lékařským potvrzením, u bodu 9.1.2. kopiemi daňového přiznání, potvrzených FÚ, za uplynulé dva po sobě následující roky předcházející podání žádosti o snížení nájmu. O případné výši a délce snížení nájemného rozhoduje Rada města Bruntálu.
- 9.3. V případě omezení nájemce v jeho činnosti ze strany pronajímatele z důvodu oprav, rekonstrukce nebo zhodnocení nemovitosti ve které jsou prostory umístěny, se nájemné snižuje po dobu těchto prací o 20 %/měsíc.
- 9.4. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně jednorázově navýšit nájemné o míru inflace určenou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Navýšení bude provedeno vždy od 1.7. běžného roku.

čl.10. Účinnost

1.1. Účinnost směrnice začíná prvním dnem měsíce následujícího po datu jejího schválení usnesením Rady města Bruntál.

V Bruntále dne 27.10.2015

ZÁSADY STANOVENÍ MINIMÁLNÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO Z NEBYTOVÝCH PROSTOR

Tyto zásady se vztahují:

- a) na pronájem nebytových prostor v nebytových domech
- b) na pronájem nebytových prostor v bytových domech

1. Rozdělení jednotlivých druhů ekonomických činností do příslušných cenových pásem

V tomto bodě jsou rozděleny jednotlivé druhy ekonomických činností, které mohou být vyvíjeny v nebytových prostorech a objektech města, do pěti skupin podle jejich předpokládané ekonomické výnosnosti a potřeby, a k těmto skupinám jsou přiřazena příslušná cenová pásma výše nájemného.

Skupina č. 1

1. cenové pásmo: 100 - 300,- Kč/m²/rok

Charitativní, sociální, zdravotní a kulturní zařízení, sportovní organizace (TJ, sportovní kluby), zájmová sdružení a nepodnikající fyzické osoby.

Do této skupiny mohou být zařazeny:

Subjekty, jejichž činnosti jsou na jedné straně neziskové a na druhé straně vysoce společensky prospěšné, a na jejichž zřízení, udržení a rozvoji má město mimořádný zájem.

Fyzické osoby, které si pronajímají nebytový prostor k nekomerčnímu účelu (např. sklad osobních věcí).

Skupina č. 2

2. cenové pásmo: 300 - 400,- Kč/m²/rok

Útulky pro psy a jiná zvířata, vzdělávací zařízení, společenské prostory, sociální zařízení, šatny, spojovací chodby v objektech.

Zdravotní a rehabilitační zařízení, vzdělávací zařízení (jazykové školy, taneční školy, nejrůznější kurzy).

Základní služby pro obyvatelstvo – mandlovna, prádelna, opravná obuvi, čistírna oděvů, sklady, garáže.

Skupina č. 3

3. cenové pásmo: 500 - 800,- Kč/m²/rok

Prodej základního zboží (potravin, ovoce a zelenina, maso a uzeniny, ryby, drůbež, pečivo, cukrovinky, drogerie, kosmetika a parfumerie, papírnictví, obuv, textil vč. použitého, oděvy, kožená a textilní galanterie, punčochové zboží, pletené ošacení, prádlo, domácí, kuchyňské a železářské potřeby, průmyslové zboží, elektroinstalační materiál, instalatérské potřeby, květiny, zahradnické potřeby, knihy, hračky, zdravotnické potřeby, chovatelské potřeby, krmivo, akvaristika, prodej zvířat, prodej tisku a tabáku, prodej léků).

Veškeré služby (holičství, kadeřnictví, manikúra, pedikúra, masáže, kosmetické salóny, krejčovství, stříhové služby, čistící a úklidové služby všeho druhu, pohřební služby, sklenářství, truhlářství, zámečnictví, instalatérství a další řemeslné práce, opravy a servisy všeho druhu).

Sportovní zařízení (sportovní centra, posilovny, fit centra atd.) a komerční kulturní zařízení poskytující masovou zábavu (kina, divadla, hudební a nahrávací studia atd.).

Výroba, provoz, sklady, garáže.

Jídelny, bufety, občerstvení.

Skupina č. 4

4. cenové pásmo: 900 – 1.200,- Kč/m²/rok

Specializovaný prodej (alkohol, auto-moto, jízdní kola vč. náhradních dílů, doplňků a pneumatik, elektrospotřebiče, elektronika, audiovizuální technika, foto-kino, zvukové, obrazové a datové nosiče, kancelářská a výpočetní technika, telefony, faxy, záznamníky, telekomunikační technika, šicí stroje, oční optika, sanitární technika, obklady, dlažba, stavebniny, bazény, bezpečnostní zařízení, zahradní technika, gastronomická zařízení, klimatizace, topidla, kotle, sportovní potřeby, rybářské potřeby, lovecké a myslivecké potřeby, čalounické potřeby, dřevařské výrobky, plastové a gumové výrobky, nábytek, koberce, hudební nástroje a hudebniny, hodiny, kočárky, bižuterie a vlasové doplňky, bytové

textil a bytové doplňky, módní doplňky, dárkové a upomínkové předměty, svítidla a osvětlovací technika, tapety, žaluzie, rolety, sklo, porcelán a keramika apod.).

Autobazary, bazary, vetešnictví, zastavárny, půjčovny aut, přívěsů a vozíků, elektroniky a videokamer, videokazet a CD, lyží, horských kol, sportovních potřeb, náradí, průmyslového zboží, čistících strojů, svatebních šatů atd.

Veterinární zařízení.

Hotely, ubytovny, penziony, restaurace, hostince, kavárny, pizzérie.

Kanceláře všech oborů podnikání mimo kanceláře v pásmu č.5.

Technická zařízení energetických, telekomunikačních a jiných firem. Ateliéry.

Skupina č. 5

5. cenové pásmo: 1.300 – 1.900,- Kč/m²/rok

Prodej luxusního zboží (zlato, výrobky ze zlata a drahých kovů, šperky, klenoty, umělecké předměty, kožené zboží, kožesiny, starožitnosti, luxusní značkové prádlo a oděvy, butiky, sexshopy, zbraně a střelivo).

Vinárny a bary.

Kanceláře bank, spořitelen, záložen, pojišťoven, leasingových společností, fondů, realitní kanceláře, advokátní kanceláře, notářské kanceláře, cestovní kanceláře, sázkové kanceláře, kanceláře uměleckých, hudebních a reklamních agentur, poradenských firem, firem pracujících v oblasti energetiky, spojů, telekomunikací atd.

V některých výjimečných případech lze stanovit cenu pronájmu podle v místě obvyklé cenové úrovně pronájmu (např. garáže).

V případě více druhů činností v pronajatých prostorech lze stanovit výslednou cenu buď podle poměru jednotlivých činností, nebo podle činnosti v nejvyšším cenovém pásmu.

2. Kritérium atraktivnosti lokality:

Atraktivnost lokality je zohledňována pouze u následujících druhů činností: veškerý prodej a služby, půjčovny, kanceláře, restaurační a gastronomické zařízení, ubytovací zařízení. Pro ostatní druhy činností nemá atraktivita lokality přílišný význam.

Rozdělení lokalit:

1.cenové pásmo: náměstí Míru

1.100,- Kč/m²/rok

2.cenové pásmo: ulice K.Čapka, Opletalova, Požárníků, K.Světlé, Dr. E. Beneše, Slovenská, Žižkovo náměstí, Partyzánská, Kostelní, Palackého, Fügnerova, Zámecké náměstí, Revoluční od křížení s Opletalovou ulicí, zbývající ulice uvnitř městské památkové zóny.

900,- Kč/m²/rok

3.cenové pásmo: ulice ležící u hranice městské památkové zóny

500,- Kč/m²/rok

4.cenové pásmo: všechny ostatní městské plochy

100,- Kč/m²/rok

3. Kritérium potřebnosti druhu činnosti pro lokalitu:

Při hodnocení potřebnosti druhu činnosti pro určitou lokalitu se vychází ze stávající situace a aktuální potřeby této činnosti v konkrétní lokalitě u pronajímaného nebytového prostoru. Je třeba stanovit, zda navrhovaný druh činnosti pro pronájem nebytového prostoru v této lokalitě je:

- velmi potřebný, jak z hlediska absence této činnosti v lokalitě, tak i z hlediska její celospolečenské potřeby (A)
- potřebný, i když v lokalitě je již zastoupen (B)
- nepříliš potřebný, neboť je v lokalitě již dostatečně zastoupen nebo není z hlediska celospolečenské potřeby až tak žádaný (C)

Rozdělení výše uvedených cenových pásem podle potřebnosti druhu činnosti pro lokalitu:

1. cenové pásmo: tyto druhy činnosti jsou celospolečensky naprosto potřebné pro jakoukoliv lokalitu, proto není toto pásmo dále cenově rozděleno.

2. cenové pásmo:

A – 300,- Kč/m²/rok

B – 350,- Kč/m²/rok

C – 400,- Kč/m²/rok

3. cenové pásmo:

A – 700,- Kč/m²/rok

B – 750,- Kč/m²/rok

C – 800,- Kč/m²/rok

4. cenové pásmo:

A – 1.000,- Kč/m²/rok

B – 1.100,- Kč/m²/rok

C – 1.200,- Kč/m²/rok

5. cenové pásmo:

A – 1.500,- Kč/m²/rok

B – 1.600,- Kč/m²/rok

C – 1.700,- Kč/m²/rok

4. Kritérium vybavenosti objektů:

Vybavenost nebytových objektů a jejich prostor lze rozdělit do 3 následujících kategorií:

- základní vybavení: elektrická energie, studená voda (A)
- standardní vybavení: základní vybavení + teplá voda, topení, plyn, WC (B)
- nadstandardní vybavení: standardní vybavení + parkovací místa v/u objektu, zahrada, objekt po rekonstrukci v perfektním stavu apod. (C)

Rozdělení cenových pásem podle stupně vybavení jednotlivých nebytových objektů a prostor:

1. cenové pásmo: ke kritériu vybavenosti nebytových prostor není u těchto činností přihlíženo.

2. cenové pásmo:

A – 300,- Kč/m²/rok

B – 400,- Kč/m²/rok

C – 600,- Kč/m²/rok

3. cenové pásmo:

A – 400,- Kč/m²/rok

B – 500,- Kč/m²/rok

C – 600,- Kč/m²/rok

4. cenové pásmo:

A – 500,- Kč/m²/rok

B – 600,- Kč/m²/rok

C – 700,- Kč/m²/rok

5. cenové pásmo:

A – 600,- Kč/m²/rok

B – 700,- Kč/m²/rok

C – 800,- Kč/m²/rok

Postup při stanovení minimální výše nájemného podle těchto zásad (výpočet ceny):

1. Podle druhu činnosti, který je uveden v podnikatelském záměru žadatele o pronájem nebytového prostoru, se vybere příslušná skupina druhu činnosti (č.1-5), s příslušným cenovým pásmem.
2. Na základě konkrétního umístění nebytového prostoru či objektu na území města se stanoví atraktivnost lokality.
3. Na základě posouzení podnikatelských aktivit v konkrétní lokalitě se stanoví potřeba druhu činnosti žadatele o pronájem nebytového prostoru pro tuto lokalitu. Podle potřeby druhu činnosti se přiřadí cenové pásmo A, B nebo C tohoto kritéria v příslušné skupině druhu činnosti.

4. Na základě informací z provozního úseku HSMB o vybavení pronajímaného nebytového prostoru či objektu se stanoví stupeň jeho vybavenosti. Podle stupně vybavenosti objektu se přiřadí cenové pásmo A, B nebo C tohoto kritéria v příslušné skupině druhu činnosti.
5. Vypočteme průměrnou hodnotu z určených cenových pásem jednotlivých kritérií a získáme tak výši nájemného konkrétního nebytového prostoru či objektu v Kč/m²/rok.
6. Výše celkového ročního nájemného se zaokrouhlí směrem nahoru tak, aby výše měsíčního nájemného vycházela na celé koruny.

Příklady stanovení výše nájemného:

Příklad č. 1: Pronájem nebytového prostoru v objektu ul. Květná 22/24 pro prodej potravin (večerka).

1. Pronájem nebytového prostoru pro prodej potravin je zařazen do skupiny č. 3 druhů činností s cenovým pásmem 500 – 800,- Kč/m²/rok.
2. Atraktivností lokality se ulice Květná řadí do 3.pásma, tedy do ulic ležících v blízkosti hranic městské památkové zóny s cenou 500,- Kč/m²/rok.
3. V této lokalitě se podobný druh činnosti nevyskytuje. Druh činnosti lze hodnotit jako celospolečensky potřebný a zařadit do cenového pásma A tohoto kritéria s cenou 700,- Kč/m²/rok.
4. Vybavení pronajímaného nebytového objektu je standardní, zařazuje se tak do cenového pásma B tohoto kritéria ve výši 500,- Kč/m²/rok.

Průměrná hodnota cen stanovených kritérii v bodě 2. až 4. je 566,70 Kč. Minimální výše nájemného je tak stanovena na 567,- Kč/m²/rok.

Příklad č. 2: Pronájem nebytového prostoru v objektu ul. nám Míru 8 pro kancelář projekční společnosti.

1. Pronájem nebytového prostoru pro zřízení kanceláře projekční firmy je zařazen do skupiny č. 4 druhů činností s cenovým pásmem 900 – 1.200,- Kč/m²/rok.
2. Atraktivností lokality se ulice nám. Míru řadí do 1.pásma, tedy náměstí Míru s cenou 1.100,- Kč/m²/rok.
3. V této lokalitě se již podobný druh činnosti vyskytuje, lze jej však vyhodnotit jako potřebný a zařadit do cenového pásma B tohoto kritéria s cenou 1.100,- Kč/m²/rok.
4. Vybavení pronajímaného nebytového objektu je standardní, zařazuje se tak do cenového pásma B tohoto kritéria ve výši 600,- Kč/m²/rok.

Průměrná hodnota cen stanovených kritérii v bodě 2. až 4. je 933,30 Kč. Minimální výše nájemného je tak stanovena na 934,- Kč/m²/rok.

Příklad č. 3: Pronájem nebytového prostoru v objektu ul. Zeyerova 18, jako kontaktního místa neziskové organizace pro sociálně a zdravotně znevýhodněné.

1. Pronájem nebytového prostoru pro neziskovou sociální organizaci je zařazen do skupiny č.1 druhů činností s cenovým pásmem 100 – 300,- Kč/m²/rok.
2. Atraktivností lokality se ulice Zeyerova řadí do 4. pásma, tedy do ostatních městských ploch s cenou 100,- Kč/m²/rok.
3. V tomto případě se jedná o činnost z 1. cenového pásma, proto se k atraktivitě lokality nepřihlíží.
4. Stejně jako u bodu 3.

Průměrná hodnota cen stanovených kritérii v bodě 2. až 4. je 100,- Kč. Minimální výše nájemného je tak stanovena na 100,- Kč/m²/rok.

Příklad č. 4: Pronájem nebytového prostoru v objektu ul. Na Nábřeží pro provozování klempířské a tesařské dílny.

1. Pronájem nebytového prostoru pro zřízení řemeslné dílny je zařazen do skupiny č. 3 druhů činností s cenovým pásmem 500 – 800,- Kč/m²/rok.
2. Atraktivností lokality se ulice Na Nábřeží řadí do 3. pásma, tedy do ulic ležících v blízkosti hranic městské památkové zóny s cenou 500,- Kč/m²/rok.
3. V této lokalitě se podobný druh činnosti nevyskytuje. Druh činnosti lze hodnotit jako potřebný a zařadit do cenového pásma A tohoto kritéria s cenou 700,- Kč/m²/rok.
4. Vybavení pronajímaného nebytového objektu je jen základní, zařazuje se tak do cenového pásma A tohoto kritéria ve výši 400,- Kč/m²/rok.

Průměrná hodnota cen stanovených kritérii v bodě 2. až 4. je 533,33 Kč. Minimální výše nájemného je tak stanovena na 534,- Kč/m²/rok.