

Město Zákupy	Směrnice MěÚ č. 2/2015 Pravidla pro pronájem prostor v majetku města a Zásady stanovení minimální výše nájemného z prostor	Strana: 1/5 Účinnost od 1. 3. 2015
-------------------------	---	---

1. Základní ustanovení

1.1 Účel pravidel

Tato Pravidla pronájmu prostor v objektech města Zákupy stanovují jednotný a závazný postup při pronajímání prostor a určují Zásady stanovení minimální výše nájemného z prostor.

1.2 Závaznost pravidel

1.2.1 Tato pravidla jsou závazná pro všechny pracovníky Městského úřadu Zákupy, kteří se v rámci své pracovní náplně podílejí na pronájmu prostor v objektech města Zákupy, zástupce města, kteří rozhodují o pronájmu prostor v objektech města a dále pro pracovníky Správy bytového fondu města Zákupy (dále jen „správce BF“), kteří na základě uzavřené Mandátní smlouvy zajišťují výkon správy bytových a nebytových jednotek v majetku města Zákupy.

1.2.2 Pronájem prostor se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Pronájem prostor sloužící podnikání

2.1 Vymezení pojmů

2.1.1 Za prostory sloužící podnikání se považují prostory nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen.

2.1.2 Zájemce je fyzická nebo právnická osoba, která předloží MěÚ Zákupy písemně svou žádost o pronájem prostoru.

2.1.3 Záměr pronájmu je nabídka města na pronájem volného prostoru v objektu města s uvedením základních podmínek pronájmu, dle § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

2.2 Pravidla pronájmu prostor

2.2.1 Zájemci o pronájem prostoru předloží MěÚ Zákupy (datovou schránkou, poštou nebo osobně prostřednictvím podatelny) své nabídky na předepsaném formuláři, který je k dispozici na odboru hospodářsko-správního nebo ke stažení na internetových stránkách města www.zakupy.cz/formulare.

2.2.2 Záměr pronájmu prostoru v souladu s § 39 zák. č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, ve znění pozdějších předpisů schvaluje Rada města Zákupy a následně je vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce MěÚ.

<p>Město Zákupy</p>	<p>Směrnice MěÚ č. 2/2015 Pravidla pro pronájem prostor v majetku města a Zásady stanovení minimální výše nájemného z prostor</p>	<p>Strana: 2/5 Účinnost od 1. 3. 2015</p>
--------------------------------	--	--

V případě, že se po dobu vyvěšení na úřední desce nepřihlásí žádný zájemce nebo radou nebude schváleno uzavření smlouvy s žádným z přihlášených zájemců, bude informace o nabídce volného prostoru zveřejněna na internetových stránkách www.zakupy.cz v odkazu „Nabídka prostor k pronájmu“.

2.2.3 Výše nájemného bude stanovena podle „Zásad stanovení minimální výše nájemného z prostor“ (viz příloha č. 1).

2.2.4 Nájemce schvaluje Rada města Zákupy, přičemž rozhodujícími kritérii pro výběr nájemce jsou konkrétní účel nájmu a případně navrhovaná cena za pronájem.

2.3 Podmínky pronájmu prostor

2.3.1 Na základě usnesení Rady města Zákupy budou prostory pronajaty nájemci Nájemní smlouvou, kde budou upraveny smluvní podmínky, a následně předány prostory nájemci. V nájemní smlouvě bude mimo jiné nájemci uloženo:

- Nájemce je povinen jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na nájemce anebo na užívání prostor.
- Nájemce odpovídá za provádění pravidelných periodických revizí (např. hasicí přístroje, el. zařízení atd., pokud se v prostorech nacházejí). Náklady s tímto spojené hradí nájemce.
- Nájemce se zavazuje hradit údržbu a drobné opravy do výše 5.000 Kč za jednu opravu, opravy většího rozsahu budou řešeny po projednání s vlastníkem. Opravy, jejichž příčinu zavinil nájemce, hradí nájemce i v případě, že jejich cena přesáhne stanovený limit.
- Nájemce se zavazuje udržovat pořádek v pronajatých prostorách a v bezprostředním okolí
- Stavební či jiné úpravy pronajatého prostoru je nájemce oprávněn provádět výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při splnění všech povinností vyplývajících z příslušných právních předpisů, a to na vlastní náklady. Rozsah zhodnocení a případné finanční vypořádání v případě ukončení nájmu bude upraveno dodatkem k Nájemní smlouvě.
- Nájemce se zavazuje dodržovat platné předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a dále hygienické, bezpečnostní a požární předpisy.

3. Pronájem prostor, které nejsou určeny k podnikání

3.1 Jedná-li se o pronájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti, použijí se dle Občanského zákoníku obecná ustanovení o nájmu.

3.2 Pravidla pronájmu prostor, které nejsou určeny k podnikání, jsou shodné jako u pronájmu prostor sloužící podnikání.

<p>Město Zákupy</p>	<p>Směrnice MěÚ č. 2/2015 Pravidla pro pronájem prostor v majetku města a Zásady stanovení minimální výše nájemného z prostor</p>	<p>Strana: 3/5 Účinnost od 1. 3. 2015</p>
--------------------------------	--	--

3.3 K pronájmu prostor, které nejsou určeny k podnikání, se obdobně použijí podmínky jako pro pronájem prostor určených k podnikání.

3.4 Pravidla pro pronájem prostor v obecním zájmu

3.4.1 Pronájem prostor v obecním zájmu je výrazem podpory aktivit, které jsou buď obecně prospěšné, nebo prospěšné pro obyvatele, a je proto žádoucí, aby jim byly dostupné.

Jedná se zejména o:

- poskytování sociálních služeb
- kulturní činnost
- mimoškolní činnost dětí a mládeže
- charitativní činnost
- ekologické iniciativy a péči o zeleň
- sportovní aktivity
- spolkovou a dobrovolnickou činnost
- občanské poradenství

3.4.2 Jednání o pronájem prostor v obecním zájmu může být iniciováno:

- a) na návrh zástupců města, pokud jde o zajištění činnosti, o níž má město zájem a hledá nájemce,
- b) na základě žádosti zájemce o pronájem prostor, které má město volné k pronájmu.

3.4.3 Pravidla pronájmu prostor v obecním zájmu jsou obdobná jako u pronájmu prostor sloužící podnikání.

3.4.4 K pronájmu prostor v obecním zájmu se obdobně použijí podmínky jako pro pronájem prostor určených k podnikání.

4. Závěrečná ustanovení

Tato směrnice byla schválena Radou města Zákupy dne 11. 2. 2015 pod č. usn. 44/2015/RM a nabývá účinnosti dnem 1. 3. 2015 a současně ruší Obvyklé ceny při pronájmu nebytových prostor s platností od 1. 8. 2011, schválené pod č. usn. 113/2011 ze dne 18. 7. 2011.


.....
Ing. Radek Lípa
starosta




.....
Iva Kreisingerová
místostarostka

Příloha:

1. Zásady stanovení minimální výše nájemného z prostor

Město Zákupy	Směrnice MěÚ č. 2/2015 Pravidla pro pronájem prostor v majetku města a Zásady stanovení minimální výše nájemného z prostor	Strana: 4/5 Účinnost od 1. 3. 2015
-------------------------	---	---

Příloha č. 1

Zásady stanovení minimální výše nájemného z prostor

Tyto zásady se vztahují:

- a) na pronájem prostor sloužící podnikání
- b) na pronájem prostor, které nejsou určeny k podnikání
- c) na pronájem prostor v obecním zájmu

Rozdělení jednotlivých druhů činností do příslušných skupin

V tomto bodě jsou rozděleny jednotlivé druhy činností, které mohou být schváleny v prostorách města, do 3 skupin podle jejich předpokládané ekonomické výnosnosti a potřebnosti. K těmto skupinám je přiřazena výše nájemného.

Skupina č. 1:

1,- Kč/rok nebo 1,- Kč/měs. , nebo 1– 200,- 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 společensky prospěšné, a na jejichž zřízení, udržení a rozvoji má město prvořadý zájem
- fyzické osoby, které si pronajímají prostor k nekomerčnímu účelu (např. sklep, sklad osobních věcí, garáž)
- subjekty poskytující základní služby občanům a sloužící k zlepšení občanské vybavenosti města nebo podporující turistický ruch

Skupina č. 2:

200 – 400,- Kč/m²/rok

Prostory pro prodej základního zboží (např. potraviny, drogerie, papírnictví, obuv, textil, kuchyňské potřeby, domácí potřeby, průmyslové zboží, květiny, zdravotnické potřeby, knihy, hračky atd.)

Komerční prostory pro zdravotnické, výrobní, dílenské, skladové a další prostory podobných užitných vlastností.

Skupina č. 3:

300 – 500,- Kč/m²/rok

Kanceláře (např. bank, spořitelny, pošt, pojišťoven, realitních kanceláří, sázkových kanceláří, reklamních agentur, firem pracujících v oblasti energetiky, spojů, telekomunikací atd.).

V případě více druhů činností v pronajímaných prostorách lze stanovit výslednou cenu buď podle poměru jednotlivých činností, nebo podle činnosti v nejvyšší skupině.

Město Zákupy	Směrnice MěÚ č. 2/2015 Pravidla pro pronájem prostor v majetku města a Zásady stanovení minimální výše nájemného z prostor	Strana: 5/5 Účinnost od 1. 3. 2015
-------------------------	---	---

Snížení výše nájemného

Nájemce, který podniká v prostorách či objektech města a který se dostane do prokazatelných ekonomických potíží, má možnost požádat o dočasné snížení výše nájemného z těchto prostor. O případné výši a délce snížení nájemného rozhoduje rada města.