

Zásady pro pronájem prostorů sloužících podnikání a prostorů v nemovitých věcech, v majetku města Bohumín.

PREAMBULE

Předmětem těchto "Zásad" je pronájem prostorů sloužících podnikání a prostorů v nemovitých věcech (dále jen prostory), které jsou v majetku města Bohumín. Prostory se člení na prostory sloužící podnikání a prostory v nemovitých věcech, které jsou určeny k pronajímání a prostory v nemovitých věcech užívané městem.

I.

Obecná ustanovení

1. Pronájmy prostorů se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. a obecně platnými právními předpisy, v platném znění.
2. Podnět k pronájmu prostorů v majetku města předkládá zájemce (fyzická nebo právnická osoba) písemně na MěÚ Bohumín. Podnět k pronájmu může rovněž prostřednictvím odboru správy domů podat Město Bohumín.
3. Prostory se s výjimkou krátkodobých pronájmů pronajímají na základě licitačního řízení.
4. Přehled všech prostorů v daném členění je k nahlédnutí na odboru správy domů MěÚ Bohumín.

II.

Prostory užívané městem

1. Prostory, které užívá pro své potřeby město Bohumín, nejsou předmětem pronájmů.

III.

Prostory k pronájmu

1. Cílem pronájmů prostorů je primárně vytvoření zisku z těchto pronájmů.
2. Město Bohumín může uplatnit v rámci pronájmů i jiná hlediska, než vytvoření zisku (např. lokalizace zdravotnických, sociálních a jiných služeb, školských, kulturních a zájmových nebo sportovních zařízení).
3. Pronájmy mohou být realizovány buď jako krátkodobé nebo dlouhodobé.

IV.

Krátkodobé pronájmy

1. Krátkodobým pronájmem se rozumí pronájem prostorů na dobu maximálně dvou kalendářních měsíců včetně posledního dne této lhůty.
2. Při krátkodobém pronájmu se nevyhlašuje licitační řízení.
3. Nájemce je povinen zaplatit před podpisem nájemní smlouvy nájemné včetně služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru za celou dobu nájmu.
4. Cena pronájmu je stanovena jako součet minimální ceny nájmu za m²/den, stanovené pro daný prostor, a průměrné ceny služeb na jeden den. Minimální nájemné při krátkodobém pronájmu prostoru činí 500,- Kč za den.
5. Při neoprávněném užívání pronajatého prostoru (nájemce nevyklidí prostor po skončení nájmu) se za dobu neoprávněného užívání vypočte nájemné jako trojnásobek nájemného vypočteného dle předcházejícího odstavce.
6. Podmínky nájmu a způsob platby jsou uvedeny v rámcové vzorové nájemní smlouvě, která tvoří přílohu č. 1 těchto "Zásad".
7. O krátkodobém pronájmu rozhoduje vedoucí odboru správy domů.

V.

Dlouhodobé pronájmy

1. Dlouhodobým pronájmem se rozumí pronájem prostorů na dobu delší než dva měsíce.
2. Podmínky nájmu a způsob platby jsou uvedeny v rámcové vzorové nájemní smlouvě, která tvoří přílohu č. 2 těchto "Zásad".

VI.

Licitační řízení

1. Licitace je neveřejná. Licitaci řídí licitátor, kterým je vždy vedoucí odboru správy domů nebo jím pověřená osoba. Licitace se dále povinně účastní určený zapisovatel, který o průběhu licitace pořídí

zápis. Licitace jsou dále oprávněni se zúčastnit členové zastupitelstva města, tajemník MěÚ a členové majetkové komise, pokud je tato zřízena.

- Účastník licitace je zájemce, který složí na účet města licitační jistinu ve výši vypočtené odborem správy domů MěÚ Bohumín ($LJ = (S \times ZC)/4$, kde LJ - licitační jistina, S - plocha prostoru, ZC - cena dle příslušné zóny).
- Účastník licitace předloží na licitaci v zalepené obálce navrhovanou cenu za pronájem v Kč/m²/rok. Na licitaci za právnickou osobu jedná statutární orgán nebo zmocněnec, který předloží úředně ověřenou plnou moc a fyzická osoba předloží průkaz totožnosti. Pokud si hodlá zájemce pronajmout prostor sloužící podnikání, doloží doklad o oprávnění provozovat podnikatelskou činnost a záměr využití prostoru sloužícího podnikání, v případě, že se jedná o nepodnikatelskou činnost, je předložen pouze záměr na využití prostoru v nemovité věci. Dále zde bude uvedena skutečnost, zda se bude jednat o uzavření nájmu na dobu určitou či neurčitou.
- Po zahájení licitace jsou otevřeny obálky a všechny úvodní nabídky se zapíší do zápisu. Licitátor pak oznámí nejvyšší nabízenou cenu nájemného a vyzve účastníky k licitaci. Snížení již navrhované ceny v průběhu licitace není přípustné. Jednotlivé návrhy jsou předkládány veřejně, zájemci se hlásí o slovo zdvižením ruky. Minimální výše příhozu činí 10,00 Kč/m²/rok. Předmětem nabídek může být i výše a způsob zápočtu nákladů na zhodnocení nemovité věci zájemcem, způsob využití, způsob plateb, apod.
- Není-li do 1 minuty od poslední výzvy licitátora předložena žádná další nabídka, licitátor licitaci ukončí a oznámí zájemcům termín zasedání rady města, která bude o pronájmu rozhodovat.
- Zápis o licitaci podepisuje licitátor, zapisovatel, všichni zájemci, člen majetkové komise, tajemník MěÚ a členové zastupitelstva města, pokud jsou na licitaci přítomni. Osoby podepisující zápis mohou uvést do zápisu své vyjádření k průběhu licitace.
- Pokud zájemce předčasně opustí licitaci nebo odmítne podepsat zápis o licitaci, platí nevyvratitelná právní domněnka, že od svého záměru pronajmout si prostor odstupuje.

VII.

Rozhodnutí o pronájmu

- Výběr nájemce z účastníků licitace provádí rada města. Ta je přitom oprávněna vybrat zájemce, který nepředložil nejvyšší nabídku výše pronájmu nebo nevybrat žádného zájemce.
- Každý účastník licitace je svým návrhem do doby rozhodnutí rady města vázán, ledaže svůj návrh písemně vezme zpět dopisem, který musí být vedoucímu odboru správy domů nebo jeho zástupci doručen nejpozději do okamžiku zahájení zasedání rady města, která má o pronájmu rozhodnout. Účastníkovi licitace, který od svého záměru dle tohoto ustanovení odstoupí, je vrácena licitační jistota ve lhůtě uvedené dále.
- Rada města rozhodne o pronájmu:
 - schválením jednoho zájemce
 - výběrem jednoho zájemce a určením náhradníkaRozhodnutí je účastníkům licitace písemně sděleno odborem správy domů ve lhůtě do 10 dnů ode dne rozhodnutí. Zájemcům, kteří nebyli vybráni, se současně vrátí licitační jistota.

VIII.

Realizace nájmu

- Vybraný zájemce je povinen do 14-ti dnů od doručení usnesení rady města podepsat nájemní smlouvu, výpočtový list nájmu a služeb a uhradit první splátku nájemného včetně služeb. Konkrétní podmínky nájmu a způsob platby jsou uvedeny v rámcové vzorové nájemní smlouvě, která tvoří přílohu č.2 těchto Zásad.
- V případě splnění bodu 1. tohoto článku se zaplacená licitační jistina započte na předpis nájemného a záloh na služby.
- Nedojde-li ve lhůtě stanovené v bodě 1 tohoto článku k uzavření nájemní smlouvy s vybraným zájemcem z důvodu na straně Města Bohumín, je vybraný nájemce oprávněn od svého záměru odstoupit. Tomuto zájemci se ve lhůtě do 14 dnů ode dne doručení sdělení o odstoupení vrátí licitační jistina.
- Odstoupí-li vybraný zájemce od svého záměru nebo nedojde-li ke splnění bodu 1. tohoto článku z důvodů na straně vybraného zájemce, případně licitační jistina Městu Bohumín.
- V případě, že nebude z jakýchkoliv důvodů podepsána ve lhůtě uvedené v odst.1 tohoto článku nájemní smlouva nebo výpočtový list nájmu a služeb a rozhodnutím rady byl schválen náhradní

nájemce, odbor správy domů bezodkladně vyzve tohoto náhradníka ke složení licitační jistoty do 7dnů od obdržení této výzvy a zároveň jej vyzve k sepsání nájemní smlouvy za stejných podmínek, jak jsou uvedeny v předchozích odstavcích tohoto článku.

6. Při předání a převzetí prostoru na začátku nebo na konci nájemního vztahu, musí být o tomto pořízen písemný zápis.
7. Veškeré úkony správy prostorů (výpočet záloh na služby včetně vystavení výpočtového listu, předání a převzetí prostoru, opravy, apod.) vykonává odbor správy domů MěÚ Bohumín.
8. Podnět k ukončení nájmu podá nájemce na odbor správy domů. Podnět k ukončení nájemního poměru může dát prostřednictvím odboru správy domů i Město Bohumín.

IX.

Podmínky nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou nebo na dobu určitou.
2. V nájemní smlouvě musí být vždy sjednána pravidelná valorizace nájemného a služeb v návaznosti na skutečné % inflace za uplynulý rok a zvýšení cen médií. Systém plateb je věcí dohody nájemce a odboru správy domů.
3. V případě, že pronajatý prostor podléhá povinnosti vyřízení změny účelu užívání, nebude nájemce hradit nájemné do doby nabytí právní moci rozhodnutí o změně účelu užívání, nejdéle však po dobu 60 dnů.
4. Pravidelná valorizace nájemného v návaznosti na skutečné procento inflace za uplynulý rok nebude uplatňována u těch nájemců, kteří mají na základě rozhodnutí rady města schváleno nájemné v symbolické výši.

X.

Podnájem

1. Podnájem v pronajatých prostorech schvaluje vedoucí odboru správy domů MěÚ Bohumín na základě písemné žádosti nájemce, přičemž musí být nejméně na 50% pronajaté plochy zachován dohodnutý účel užívání schválený radou města.
2. Nájemce je povinen ke své žádosti o schválení podnájmu předložit jedno vyhotovení podnájemní smlouvy.

XI.

Změna nájemce

1. Změnit osobu nájemce pronajatého prostoru lze pouze na základě licitačního řízení.
2. V případě přechodu práva nájmu (smlouva o prodeji podniku nebo změna obchodního jména společnosti spojená se změnou IČO), je nájemce povinen informovat pronajímatele o záměru převést právo nájmu na třetí osobu a to písemně před realizací převodu. Pro případ porušení této povinnosti se sjednává smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč.
3. Nájemce je povinen předložit pronajímateli jedno vyhotovení listiny, na jejímž základě dochází k přechodu nájemního práva.

XII.

Ukončení nájmu ze strany pronajímatele

1. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, nebo ji vypovědět v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Zvláště závažné porušení nájemní smlouvy nastává například v níže uvedených případech:
 - Nájemce je v prodlení s platbou nájemného a záloh na služby po dobu delší než tři měsíce.
 - Nájemce užívá pronajatý prostor v rozporu se sjednaným účelem užívání na více než 50-ti % pronajaté plochy bez předchozího souhlasu pronajímatele.
 - Nájemce přenechá prostor nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 - Nájemce nepodepíše ve stanovené lhůtě "inflační dodatek" ke smlouvě.
 - Nájemce neoznámí předem pronajímateli svůj záměr převést právo nájmu na třetí osobu.

XIII. **Ostatní**

1. Rada města vždy rozhoduje zejména o ceně nájmu, osobě nájemce, účelu užívání prostoru, zápočtech za provedení oprav, úprav, rekonstrukce a technického zhodnocení prostoru v celkové částce převyšující 100.000,- Kč, době nájmu, vzájemných směnách pronajatých prostorů, případně o jiných náležitostech nájemního poměru.
2. Odbor správy domů rozhoduje o podnájmu a o zápočtech za provedení oprav, úprav, rekonstrukce a technického zhodnocení pronajatých prostorů v celkové částce nepřevyšující 100.000,- Kč včetně.

XIV. **Závěrečná ustanovení**

1. Tyto „Zásady“ nabývají účinnosti dnem 1.1.2000.
2. Realizací těchto "Zásad" je pověřen odbor správy domů MěÚ Bohumín, který zajistí i poradenskou činnost.
3. V případech těmito "Zásadami" blíže neupravených se vztah pronajímatele a nájemce řídí příslušnými ustanoveními zákona č.89/2012 Sb. v platném znění a obecně platnými právními předpisy.
4. Tyto "Zásady" nahrazují v plném rozsahu dosavadní "Zásady pro pronájem nebytových prostor v majetku města Bohumín " schválené usnesením městské rady č. 329/21 ze dne 20.12.1995 ve znění pozdějších změn a rovněž „Zásady pro sjednávání nájemních smluv pro nebytové prostory v majetku města“ schválené usnesením městské rady č. 462/28 ze dne 20.6.1996.
5. Změna čl. IX, čl. XI, čl. XIII, schválena usnesením městské rady č. 545.2/36 ze dne 18.5.2000.
6. Změny účinné od 1.1.2009 byly schváleny usnesením rady města č. 540.1/34 ze dne 1.12.2008
7. Změna čl. VI/4 – minimální výše příhozu byla schválena usnesením rady města č. 101.5/5 ze dne 9.3.2015 s okamžitou účinností.
8. Změna těchto Zásad z důvodu rozdělení odboru majetkového a vzniku odboru správy domů (změny v názvosloví) byla vzata na vědomí usnesením rady města č. 250/16 ze dne 8. 7. 2019, s účinností od 1. 8. 2019