

Rada MČ Praha 10

21. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
dne 21. 12. 2020

Návrh
ke schválení nových Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými
městské části Praha 10

Důvod předložení:

Usnesení Rady městské části Praha 10 číslo 972 ze dne 18. 11. 2020

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Příloha: č. 1 – Nové znění Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10
 - č. 2 – Usnesení ZMČ č. 10/45/2016 ze dne 1. 6. 2016
 - č. 3 – Původní znění Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10
 - č. 4 – Původní znění Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 s navrhovanými změnami
 - č. 5 – Zápis (výňatek) z jednání KMN konané dne 26. 10. 2020 (poř. č. 7/3)
 - č. 6 – Zápis (výňatek) z jednání KMN konané dne 26. 8. 2020 (NA STŮL I.)
 - č. 7 – Zápis (výňatek) z jednání KMN konané dne 29. 4. 2020 (poř. č. 5/1)
 - č. 8 – Usnesení Rady městské části Praha 10 číslo 972 ze dne 18. 11. 2020

Předkládá:

Ing. Petr Beneš
místostarosta

Zpracoval:

Josef Klogner
vedoucí referátu nebytových prostor

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo .../.../...

ze dne 21. 12. 2020

ke schválení nových Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. zrušuje

Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 schválené usnesením Zastupitelstva městské části Praha 10 č. 10/45/2016 ze dne 1. 6. 2016

II. schvaluje

Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 dle přílohy č. 1 předloženého materiálu

III. ukládá

1. Radě městské části Praha 10

- 1.1 postupovat při pronajímání nebytových prostor svěřených městské části Praha 10 v souladu se Zásadami hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 schválenými dle bodu II. tohoto usnesení

Kontrolní termín: 31. 3. 2021

- 1.2 zajistit vydání Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 dle bodu II. tohoto usnesení v Interním systému norem QMS

Termín: 31. 12. 2020

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta

Číslo tisku: P10-055825/2020

Důvodová zpráva

Na základě Usnesení Rady městské části Praha 10 číslo 972 ze dne 18. 11. 2020 je předkládán Zastupitelstvu městské části Praha 10 k projednání návrh textace Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 (dále jen jako Zásady). Změna Zásad vyplynula především z potřeb městské části Praha 10 (dále jen jako MČ), dále v souvislosti s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen jako Nařízení), v souvislosti s organizačními změnami ÚMČ Praha 10, z důvodu zjednodušení vedení agendy spojené s pronájmem nebytových prostor aj.

Výčet hlavních navrhovaných změn Zásad:

- 1) Snížení počtu stupňů členění nebytových prostor podle kvality ze 7 na 4, a to z důvodu zjednodušení vedení agendy s tím spojené, S tím souvisí i změna „Minimální výše nájemného v Kč/m²/rok“ pro kvality b), c) a d), a to směrem nahoru (Bod 5.3.1 a 5.3.2).
- 2) Změna textace u výše nájemného pro nebytové prostory pronajímané v zájmu MČ (např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod.), kdy text „...je určen nájem ve výši 200 Kč/m²/rok.“ byl změněn na text „...je určeno nájemné v minimální výši 200 Kč/m²/rok.“ (Bod 5.3.3). Subjekt, který bude žádat o pronájem prostoru dle tohoto odstavce, může nabídnout výši nájemného dle svého uvážení při nutnosti zachování podmínky, a tím zvýšit svoji šanci při jeho přidělení k pronájmu.
- 3) Původní výše nájemného pro nebytové prostory pronajímané politickým stranám byla zvýšena z 220 Kč/m²/rok na 800 Kč/m²/rok (Bod 5.3.4).
- 4) Zvýšení počtu vypsání veřejné nabídky na nájem nebytového prostoru ze dvou na tři, kdy bude minimální výše nájemného snížena o 25 % z důvodu, že se nepřihlásí zájemce o pronájem volného nebytového prostoru ani po druhém vypsání veřejné nabídky na nájem volného nebytového prostoru, nebo nedojde k jeho pronájmu. Navýšení vyplývá z dosavadní praxe pronájmů, neboť se zvýší možnost pronajmout prostor za vyšší nájemné než při dvou pokusech o vypsání nabídky (Bod 5.3.5).
- 5) V souvislosti s Nařízením dojde v Zásadách k vypuštění původního článku 5.9.7 „Podpisem smlouvy o nájmu nájemce zároveň dává výslovný souhlas v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, aby v případě prodloužení s platbou nájmu a úhrady za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru dle platné právní úpravy mohly budoucím pronajímatelem zveřejněny údaje nájemce, v případě fyzické osoby v rozsahu jméno, příjmení, bydliště, dlužná částka a období, za které nebyla částka uhrazena, a v případě právnické osoby v rozsahu název firmy, sídlo firmy, IČ, dlužná částka a období, za které nebyla částka uhrazena.“. Zároveň s tímto došlo k revizím textace všech nově uzavíraných smluv a nový nájemce je také seznámen s informační povinností, kterou má ÚMČ Praha 10, potažmo OBN vůči nájemci prostor, a to prostřednictvím dokumentu „Informace pro subjekt údajů o zpracování jeho osobních údajů (čl. 13 GDPR)“. Tato informační povinnost je též splněna jejím zveřejněním na webových stránkách MČ.

- 6) Doplnění nového textu (Bod 5.7.3) v návaznosti na změnu textace Přihlášky do veřejné nabídky na uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor, která vyplývá z potřeb MČ v rámci hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10. Navrhovaná změna řeší zjednodušení procesu při dokládání potvrzení o bezdlužnosti vydané příslušným Finančním úřadem a příslušným pracovištěm České správy sociálního zabezpečení. Žadatel o nebytový prostor bude mít nově povinnost potvrzení doložit, až když bude na základě usnesení RMČ Praha 10 vyzván k podpisu nájemní smlouvy. Tato změna by měla vést ke snížení počtu žadatelů, kteří budou vyřazeni z důvodu nedoložení bezdlužností.
- 7) V bodě 5.9.3 je vypuštěn text týkající se procentuální části nárůstu spotřebitelských cen, o kterou se v příslušném kalendářním roce skutečně zvýší nájemné nebytových prostor.

Legenda k příloze č. 4 – Původní znění Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 s navrhovanými změnami:

- **ZCELA NOVÝ TEXT** v dokumentu
- **UPRAVENÝ TEXT** v dokumentu (např. organizační změna odboru, změna usnesení ZMČ, změna počtu vypsání veřejné nabídky, změna názvosloví, změna vyplývající z potřeb MČ apod.)
- **ZRUŠENÝ TEXT**

 Městská část Praha 10	Úřad městské části Praha 10 list č. 1/13 vydání: 1 Dokumentace QMS QI 63-01-09
--	---

Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
zpracoval	vedoucí OBN	Ing. Roman Březina	...	Březina, v.r.
ověřil	manažer kvality	Ing. Josef Neklan	...	Neklan, v.r.
schválil	tajemník	JUDr. Jana Hatalová, MBA	...	Hatalová, v.r.
schválil	Zastupitelstvo MČ	ZMČ č. .../.../...	...	ZMČ

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

OBSAH

Změnový list	3
Záznam o seznámení	4
1 ÚČEL.....	5
2 PLATNOST A PŮSOBNOST	5
3 ZKRATKY A POJMY	5
3.1 Zkratky	5
3.2 Pojmy.....	6
4 PRÁVOMOC A ODPOVĚDNOST.....	6
4.1 Funkční zařazení v ÚMČ	6
5 POPIS ČINNOSTÍ.....	7
5.1 Úvodní ustanovení	7
5.2 Nebytové prostory lze pronajímat	7
5.3 Členění nebytových prostor	7
5.4 Vypsání veřejné nabídky na nájem volných nebytových prostor	8
5.5 Podmínky přijetí do veřejné nabídky	9
5.6 Prohlídka nebytových prostor	9
5.7 Vyhodnocení veřejné nabídky.....	9
5.8 Pronajímání nebytových prostor nezpůsobilých k užívání.....	10
5.9 Hospodaření s nebytovými prostory.....	10
5.10 Změna nájemce nebytových prostor	11
6 ZÁZNAMY.....	12
6.1 Tabulka záznamů vyplývajících z činností a procesů definovaných v této instrukci	12
7 SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE	12
7.1 Dokumentace QMS	12
7.2 Zákony a jiné právní předpisy.....	12
8 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	12
8.1 Označení vodotiskem	12
9 PŘÍLOHY	13
9.1 Tato instrukce neobsahuje přílohy.....	13

„Pravidla hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10“

[illegible]

QF 42-02/01

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

„Pravidla hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10“

[illegible]

QF 42-02/02

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

1 ÚČEL

1.1 Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 (dále jen Zásady) upravují podmínky poskytování volných nebytových prostor svěřených městské části Praha 10 (dále jen MČ), které se nacházejí v objektech, kde je hlavní město Praha vlastníkem i spoluvlastníkem.

1.2 Specifikace dotčených nemovitostí dle aktuálních seznamů vedených v OBN:

- a) NP, které se nacházejí v domech ve svěřené správě, kde MČ není 100% vlastník (správce) nemovitosti;
- b) NP v domech ve svěřené správě, kde je MČ 100% vlastníkem (správcem);
- c) ostatní nemovitosti, např. mateřské školky, školy, divadla apod., v nichž se NP nacházejí

2 PLATNOST A PŮSOBNOST

2.1 Tato instrukce je určena pro vnitřní potřebu ÚMČ a je závazná pro všechny úředníky a zaměstnance zařazené do ÚMČ.

2.2 1. vydání této instrukce nabývá platnosti dnem schválení ZMČ a účinnosti dnem zveřejnění v registraturách e-Spisu. ZMČ schválila Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 usnesením č. .../.../.... ze dne

3 ZKRATKY A POJMY

3.1 Zkratky

KMN	komise majetková a nebytových prostor
MČ	městská část Praha 10
MHMP	Magistrát hl. m. Prahy
NP	nebytový prostor/objekt
OKK	odbor kontroly a komunikace ÚMČ Praha 10
OKP	odbor kultury a projektů ÚMČ Praha 10
OBN	odbor bytů a nebytových prostor ÚMČ Praha 10
OŽD	odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje
PC	počítač
RMČ	Rada městské části Praha 10
SF	správní firma – správce nebytového prostoru
TAJ	tajemník Úřadu městské části Praha 10
ÚMČ	Úřad městské části Praha 10
VO	vedoucí odboru Úřadu městské části Praha 10
ZMČ	Zastupitelstvo městské části Praha 10

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

3.2 Pojmy

nebytový prostor	místnost/soubor místností, které nejsou určeny k bydlení
označení	umístění reklamy a označení pronajatého NP
odbor ÚMČ	odbor ÚMČ nebo zvláštní organizační jednotka ÚMČ
úředník	úředník MČ zařazený do ÚMČ a podílející se na výkonu správních činností
zaměstnanec	zaměstnanec MČ zařazený do ÚMČ
žadatel	každá osoba/subjekt jednající ve věci NP
žádost	podání ve věci hospodaření s NP

4 PRAVOMOC A ODPOVĚDNOST

4.1 Rozdělení pravomocí a odpovědností při výkonu procesů upravených v rámci tohoto předpisu je obsaženo v následující tabulce.

Název procesu	Funkční zařazení v ÚMČ							
	OHS poda- telna	Správce NP	OBN	Komise otevírání obálek	OKK	OKP	KMN OBN	RMČ
Nahlášení volného nebytového prostoru		O P	I					
Zveřejnění záměru pronájmu			P S		P O	P		
Prohlídka NP; přihláška	S	O P	I S					
Otevírání obálek			S	O P			I	
Vyhodnocení nabídek			I				O P	
Seznámení žadatelů; pořadí vč. stanovení náhradníků			I S				S P	O P
Úprava výše nájemného		I S	I S				S P	O P
Vyhlášení vítěze vč. vyzoomění účastníků	S	I S	O P		S P			

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

Legenda		
P	Pravomoc	Pracovník/orgán, který vykonává danou aktivitu.
O	Odpovědnost	Pracovník/orgán, který nese konečnou odpovědnost za výsledek aktivity. Pracovník/orgán, který schvaluje/činí rozhodnutí.
S	Spolupráce	Pracovník/orgán, který poskytuje součinnost při realizaci aktivity, případně je konzultován před přijetím finálního rozhodnutí. Ve většině případů se jedná o experta na danou oblast.
I	Informace	Pracovník/orgán, který je informován o přijetí rozhodnutí nebo realizování aktivity.

5 POPIS ČINNOSTÍ

5.1 Úvodní ustanovení

5.1.1 Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 (dále jen Zásady) upravují podmínky poskytování volných nebytových prostor v nemovitostech svěřených MČ v souladu s čl. 1 těchto Zásad.

5.1.2 Volné nebytové prostory vhodné a způsobilé k pronajmutí je příslušný správce povinen neprodleně nahlásit referátu nebytových prostor OBN.

5.1.3 Záměr městské části na pronájem nebytových prostor musí být zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů vyvěšením na úřední desce MČ před schválením pronájmu orgánem MČ.

5.2 Nebytové prostory lze pronajímat

5.2.1 Veřejnou nabídkou, a to i cílenou za účelem zajištění služeb, obchodu či sociálních a charitativních činností.

5.2.2 Bez veřejné nabídky, kdy je nájem nebytového prostoru v zájmu rozvoje městské části nebo v zájmu zabezpečení nezbytných služeb v obci, dále pro potřeby orgánů státní správy, veřejnoprávních institucí, politických stran, sociálních, zdravotnických, kulturních, vzdělávacích zařízení a jiných neziskových organizací.

5.3 Členění nebytových prostor

5.3.1 Nebytové prostory se člení podle kvality takto:

- a) nebytové prostory nejvyšší kvality se sociálním zařízením, s vodou, elektřinou, dostatečným přístupem světla, např. obchodní plochy, prodejny, restaurace, ateliéry (1. nadzemní podlaží a výše);
- b) nebytové prostory, které nesplňují některou podmínku kvality uvedenou v písmenu a) – např. sklady (1. nadzemní podlaží a výše bez sociálního zařízení, vody, nebo 1. podzemní podlaží);

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

c) nebytové prostory v horším technickém stavu či bez přístupu světla, sociálního zařízení a vody, např. sklady (1. podzemní podlaží a níže);

d) garáže a garážová stání.

5.3.2 Pro takto rozčleněné nebytové prostory se určí minimální výše nájemného za 1 m²/rok následovně:

Kvalita NP	Minimální výše nájemného v Kč/m ² /rok
a) první stupeň kvality	1.350,-
b) druhý stupeň kvality	1.150,-
c) třetí stupeň kvality	550,-
d) garáže a garážová stání	800,- (+ DPH)

5.3.3 Pro nebytové prostory pronajímané v zájmu MČ, např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod., je určeno nájemné v minimální výši 200 Kč/m²/rok.

5.3.4 Pro nebytové prostory pronajímané politickým stranám je určeno nájemné ve výši 800 Kč/m²/rok.

5.3.5 Pokud nedojde k pronájmu NP ani po třetím vypsání veřejné nabídky na nájem nebytového prostoru bude minimální výše nájemného snížena o 25 %.

5.4 Vypsání veřejné nabídky na nájem volných nebytových prostor

5.4.1 Veřejná nabídka na nájem volných nebytových prostor/záměr pronájmu musí být zveřejněn na úřední desce ÚMČ a na webových stránkách MČ po dobu nejméně 15 dnů. Veřejná nabídka může být zveřejněna i v obecních novinách, na internetových realitních portálech nebo může být vyvěšena přímo na NP.

5.4.2 Veřejná nabídka musí obsahovat tyto údaje:

- adresu NP;
- katastrální území;
- číslo NP;
- podlaží NP;
- počet m²;
- minimální sazbu v Kč/m²/rok;
- kvalitu NP;
- kolaudovaný poslední stav NP;
- finanční jistotu;
- další podmínky veřejné nabídky.

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

5.5 Podmínky přijetí do veřejné nabídky

5.5.1 Žadatel o nájem nebytových prostor se může přihlásit do veřejné nabídky podáním písemné přihlášky, včetně doložených požadovaných dokladů, do podatelny ÚMČ ve stanoveném termínu a v zalepené obálce. Obálka musí být označena na čelní straně nápisem „VEŘEJNÁ NABÍDKA NP – adresa a číslo nebytového prostoru“ a na zadní straně obálky musí být uveden název firmy a její sídlo, jméno a příjmení uchazeče a jeho trvalé bydliště nebo obchodní jméno a místo podnikání.

5.6 Prohlídka nebytových prostor

5.6.1. Prohlídky zveřejněných nebytových prostor umožní a bližší informace o stavu nebytového prostoru poskytne příslušný správce.

5.7 Vyhodnocení veřejné nabídky

Vyhodnocení bude probíhat s přihlédnutím k zájmům obce. V případě nutnosti zajištění základní občanské vybavenosti (obchod, služby) mohou být poskytnuty žadateli zvýhodněné podmínky. V případě, že RMČ uzná za vhodné, může rozhodnout při vyhodnocení jinak, než jak doporučí/souhlasí KMN nebo jiný její poradní orgán.

5.7.1 V případě, že je stanovena Komise na otevírání obálek ve výběrových řízeních na pronájem nebytových prostor, tato otevře doručené přihlášky a zkontroluje správnost a úplnost přihlášky a doložených dokladů. Poté je předloží k vyhodnocení v KMN. KMN nabídky posoudí, vyhodnotí a případně stanoví i náhradníky. Přihlášky, které nesplňují podmínky vyhlášené nabídky, navrhne KMN vyřadit. U platných přihlášek do veřejné nabídky KMN posoudí navrhovanou výši nájemného a navrhovaný účel využití. V případě, že žadatel uvede v žádosti záměr investovat do úprav nebytového prostoru, posoudí KMN a RMČ žádost též z hlediska plánovaných vložených investic. RMČ na základě těchto vyhodnocení schválí vítězného žadatele a případné náhradníky nebo jejich pořadí.

5.7.2 Všichni žadatelé budou o výsledku vyhodnocení veřejné nabídky vyrozuměni písemně, a to na adresu nebo do datové schránky, které uvedli v písemné přihlášce. V případě, že se vítězný žadatel do 14 dnů od doručení vyrozumění nedostaví k uzavření smlouvy o nájmu, bude vyzván k uzavření nájemní smlouvy náhradník, je-li KMN stanoven a RMČ schválen.

5.7.3 Žadatel o NP, který bude na základě usnesení RMČ vyzván k podpisu nájemní smlouvy, je povinen doložit potvrzení o bezdlužnosti vydané příslušným finančním úřadem a příslušným pracovištěm České správy sociálního zabezpečení (v originále nebo úředně ověřené kopii) ne starší 30 dnů před podpisem nájemní smlouvy ze strany nájemce. V případě, že některé z uvedených potvrzení bude vytištěno z datové schránky, musí být opatřeno autorizovanou konverzí dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů. Za doložení bezdlužnosti bude uznán i doklad o uznání dluhu a jeho výše a o závazku jeho splácení (dohoda o uznání dluhu a jeho splácení apod.) a současně potvrzení věřitele o řádném splácení tohoto dluhu (originál nebo úředně ověřená kopie ne starší 30 dnů před dnem uzavření smlouvy o nájmu nebytového prostoru).

5.8 Pronajímání nebytových prostor nezpůsobilých k užívání

5.8.1 Podmínky pronájmu nebytových prostor nezpůsobilých k užívání stanoví RMČ po projednání v KMN. Takovéto nebytové prostory mohou být k pronájmu nabízeny formou zvláštní veřejné nabídky.

5.9 Hospodaření s nebytovými prostory

5.9.1 Smlouvu o nájmu nebytového prostoru a smlouvu o podnikatelském nájmu nebytového prostoru lze uzavírat s osobou fyzickou, fyzickou podnikající nebo právnickou.

5.9.2 V případě, že nájemce bude užívat nebytový prostor k jinému účelu, než pro který byl stavebně určen (kolaudován), provede změnu v užívání nebytového prostoru v souladu se stavebním zákonem a účelem stanoveným ve smlouvě o nájmu nebytového prostoru či smlouvě o podnikatelském nájmu nebytového prostoru, a to na své vlastní náklady ve lhůtě nejpozději do šesti měsíců ode dne podpisu smlouvy. V případě, že příslušný stavební úřad nebude vyžadovat změnu v užívání předmětného nebytového prostoru, nájemce se zavazuje do šesti měsíců od podpisu smlouvy předložit MČ jako pronajímateli písemné vyjádření stavebního úřadu o tom, že změnu v užívání nevyžaduje. Nesplnění shora uvedených povinností bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a může být důvodem výpovědi z nájmu nebytového prostoru ze strany pronajímatele.

5.9.3 Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné na další kalendářní rok je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen.

5.9.4 Vedoucí OBN vypovídá nájemní smlouvy o nájmu nebytového prostoru v případě, že se nájemce ocitne o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a záloh na služby. Výpověď lze vzít zpět jen za podmínky, že nájemce dluh do konce výpovědní lhůty zaplatí. Zpětvzetí výpovědi podléhá povinnému schválení v RMČ.

5.9.5 O jakoukoli změnu smluvního vztahu je nájemce povinen požádat písemnou formou. Žádost bude předložena k projednání KMN a následně RMČ.

5.9.6 Nájemce se zavazuje ke dni podpisu smlouvy o nájmu složit na účet č. 6515-2000733369/0800 finanční jistotu (dále jen jistota) ve výši 3 měsíčních nájmů včetně záloh na služby. Pronajímatel nájemci uvolní složenou jistotu včetně příslušenství nejdříve 10 dnů od skončení nájmu po předání a vyklizení neznehodnoceného předmětu nájmu zpět pronajímateli. Složená jistota slouží ke krytí vzniklé újmy, k jejíž náhradě je povinen nájemce, dlužné nájemné, náklady za služby a smluvní nebo zákonné sankce, které vůči nájemci v souvislosti v nájmem pronajímatel uplatnil, a doposud nebyly dobrovolně uhrazeny. Na výzvu pronajímatele nájemce jistotu doplní do sjednané výše. Čerpáním složené jistoty není dotčeno právo pronajímatele vymáhat celý zbývajících dluh na nájemném včetně příslušenství ani právo na náhradu škody. Úroky budou ke složené jistotě připisovány po dobu trvání nájemního vztahu vždy 1x ročně. V případě, že pronajímatel použije složenou jistotu/její část na pohledávky na nájmu, je nájemce povinen složit na účet pronajímatele jistotu

znovu/doplnit ji do 10 dnů po obdržení vyrozumění o jejím čerpání. Jistota bude opakovaně složena ve výši, která byla skutečně čerpána, maximálně však do výše 3 měsíčních nájmů a záloh na služby. Nesplnění této povinnosti je výpovědním důvodem ve smyslu příslušného článku smlouvy o nájmu nebytového prostoru.

5.9.7 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal plátcem daně z přidané hodnoty. Lhůta pro oznámení činí 14 dní od obdržení příslušného rozhodnutí vydaného Finančním úřadem. Smluvní pokuta za nesplnění této povinnosti činí 5.000 Kč.

5.9.8 Provozní doba ve veřejně přístupných nebytových prostorech bude stanovena dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

5.9.9 Doba užívání nebytových prostor není omezena s výjimkou nebytových prostor v budově Úřadu městské části Praha 10, u nichž je užívání povoleno v pracovní dny, a to od 06:00 do 22:00 hodin a řídí se provozním řádem ÚMČ Praha 10.

5.10 Změna nájemce nebytových prostor

5.10.1 Nájemce nebytového prostoru má možnost požádat RMČ Praha 10 prostřednictvím příslušného odboru Úřadu MČ Praha 10 o schválení změny nájemce nebytových prostor v nemovitosti ve svěřené správě MČ v těchto případech:

- a) mezi nájemcem a žadatelem o nájem nebytového prostoru je přímý příbuzenský nebo obdobný vztah (převod nájmu na osoby blízké definované v § 22 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění);
- b) mezi nájemcem a žadatelem o nájem nebytového prostoru je dlouhodobý pracovně právní vztah (min. 3 roky) doložitelný např. ČSSZ, zdravotní pojišťovnou apod., a je v zájmu obce zachovat předmětnou činnost v dané lokalitě a zachovat tím případně pracovní místa;
- c) zdravotní stav nájemci nedovoluje nadále vykonávat předmětnou činnost (úraz, nemoc apod.);
- d) tzv. „změna právní subjektivity“ nájemce, tj. v případech, kdy původní nájemce změnil formu podnikání z fyzické osoby na právnickou a původní nájemce je statutárním zástupcem této právnické osoby. Dále v případě tzv. „fúze“ nájemce, tj. v případech, kdy se původní nájemce, kterým je právnická osoba, sloučí s jinou právnickou osobou a původní nájemce tímto krokem zanikne nebo naopak. Nově vzniklá právnická osoba je nástupnickou organizací původního nájemce;
- e) ostatní, kdy je v zájmu rozvoje městské části nebo v zájmu zabezpečení nezbytných služeb v obci nezbytný přímý přechod nájmu nebytového prostoru.

5.10.2 Žádost o změnu nájemce nebytových prostor dokládá následujícími dokumenty:

- originálem nebo úředně ověřenou kopií výpisu z živnostenského rejstříku nájemce i žadatele;
- originálem nebo úředně ověřenou kopií aktuálního výpisu z obchodního rejstříku nájemce i žadatele (ne starší tří měsíců);
- pokud je plátcem DPH, pak registrací u Finančního úřadu;

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

- ostatními dokumenty potvrzujícími zdůvodnění žádosti o změnu nájemce (rodný list, úmrtní list, výpis vydaný Českou správou sociálního zabezpečení, resp. zdravotní poj., lékařská zpráva atd.);
- čestným prohlášením;
- dokladem o bezdlužnosti;
- potvrzení SF o bezdlužnosti na nájmu.

5.10.3 Změnu nájemce dle 5.10.1 a 5.10.2 Zásad je nezbytné právně odlišit od přechodu práv a povinností na nového nájemce NP v důsledku jiných právních skutečností a příslušných zákonných ustanovení, které tyto skutečnosti upravují. Jedná se zejména o důsledek prodeje obchodního závodu či vklad části obchodního závodu dle příslušného ustanovení občanského zákoníku v platném znění.

6 ZÁZNAMY

6.1 Tabulka záznamů vyplývajících z činností a procesů definovaných v této instrukci:

identifikace	název	zpracovatel	uložení místo	dobu
žadatel/nájemce, č., adresa NP	zápis z místního šetření	OBN	OBN	bez omezení

7 SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE

7.1 Dokumentace QMS

QS 42-04	Spisový řád ÚMČ
QS 55-01	Organizační řád ÚMČ
QI 55-01-02	Podpisový řád ÚMČ

7.2 Zákony a jiné právní předpisy

zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

8 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Pokud si uživatel pořídí kopii tohoto dokumentu z PC a nebude-li označena vodotiskem „POUZE PRO INFORMACI“, označí výtisk tímto nápisem, příp. úhlopříčným přeškrtnutím

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

titulního listu. Takto značené kopie jsou považovány za neřízenou dokumentaci. Uživatel si musí být vědom, že dokument byl platný pouze v době pořízení kopie.

9 PŘÍLOHY

9.1 Tato instrukce neobsahuje přílohy.

Usnesení ZMČ č. 10/45/2016 ze dne 1. 6. 2016

P10-D60634/2016



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo 10/45/2016

ze dne 1. 6. 2016

k návrhu změn Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

změnu Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10, schválenými usnesením Zastupitelstva městské části Praha 10 č. 12/21/2004 ze dne 16. 9. 2004 ve znění změn schválených usnesením Zastupitelstva městské části Praha 10 č. 13/12/2004 ze dne 9. 12. 2004 a č. 5/20/2007 ze dne 6. 12. 2007

Ing. Vladimír Novák
starosta

- 2 -

Ing. Tomáš Pek S. E.
1. zástupce starosty

Předkladatel: Ing. Novák, starosta
Číslo tisku: P10-026145/2016

 Městská část Praha 10	Úřad městské části Praha 10
	list č. 1/13 vydání: 3 Dokumentace QMS QI 63-01-09

Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
zpracoval	pověřený vedením OMP	Mgr. Petr Janů	30.6.2016	Janů, v.r.
ověřil	manažer kvality	Ing. Josef Neklan	1.7.2016	Neklan, v.r.
schválil	tajemník	Ing. Martin Slavík	7.7.2016	Slavík, v.r.
schválil	Zastupitelstvo MČ	ZMČ č. 10/45/2016	1.6.2016	ZMČ

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

OBSAH

Změnový list	3
Záznam o seznámení	4
1 ÚČEL	5
2 PLATNOST A PŮSOBNOST	5
3 ZKRATKY A POJMY	5
3.1 Zkratky	5
3.2 Pojmy	6
4 PRAVOMOC A ODPOVĚDNOST	6
5 POPIS ČINNOSTÍ	7
5.1 Úvodní ustanovení	7
5.2 Nebytové prostory lze pronajímat	7
5.3 Členění nebytových prostor	8
5.4 Vypsání veřejné nabídky na nájem volných nebytových prostor	9
5.5 Podmínky přijetí do veřejné nabídky	9
5.6 Prohlídka nebytových prostor	9
5.7 Vyhodnocení veřejné nabídky	9
5.8 Pronajímání nebytových prostor nezpůsobilých k užívání	10
5.9 Hospodaření s nebytovými prostory	10
5.10 Změna nájemce nebytových prostor	12
6 ZÁZNAMY	13
7 SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE	13
7.1 Dokumentace QMS	13
7.2 Zákony a jiné právní předpisy	13
8 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	13
9 PŘÍLOHY	13

„Pravidla hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10“

[illegible]

QF 42-02/01

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

**„Pravidla hospodaření s nebytovými prostory svěřenými
městské části Praha 10“**

[illegible]

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřeby. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

1 ÚČEL

1.1 Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 (dále jen Zásady) upravují podmínky poskytování volných nebytových prostor svěřených městské části Praha 10 (dále jen MČ), které se nacházejí v objektech, kde je hlavní město Praha vlastníkem i spoluvlastníkem.

1.2 Specifikace dotčených nemovitostí dle aktuálních seznamů vedených v OMP.

- a) NP, které se nacházejí v domech, kde již proběhla privatizace a MČ není 100% vlastník (správce) nemovitosti;
- b) NP, které se nacházejí v domech, kde je MČ 100% vlastníkem (správcem);
- c) ostatní nemovitosti, kde se NP nacházejí, jako jsou – mateřské školky, školy, divadla apod.

2 PLATNOST A PŮSOBNOST

2.1 Tato instrukce je určena pro vnitřní potřebu ÚMČ a je závazná pro všechny úředníky a zaměstnance zařazené do ÚMČ.

2.2 3. vydání této instrukce nabývá platnosti dnem schválení ZMČ a účinnosti dnem zveřejnění v registraturách e-spisu. ZMČ schválila Zásady hospodaření s nebytovými prostory usnesením č. 10/45/2016 ze dne 1.6.2016.

2.3 Nabytím účinnosti této instrukce se zrušuje její 2. vydání ze dne 7.10.2004.

3 ZKRATKY A POJMY

3.1 Zkratky

KMN	komise majetková a nebytových prostor
MČ	městská část Praha 10
MHMP	Magistrát hl. m. Prahy
NP	nebytové prostory
OBN	odbor bytů a nebytových prostor ÚMČ Praha 10
OBN/NP	odbor bytů a nebytových prostor ÚMČ Praha 10, referát nebytových prostor
OKK	odbor kontroly a komunikace ÚMČ Praha 10
OKP	odbor kultury a projektů ÚMČ Praha 10
OMP	odbor majetkoprávní ÚMČ Praha 10
OŽD	odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje
PC	počítač
RMČ	Rada městské části Praha 10
SF	správní firma – správce nebytového prostoru
TAJ	tajemník Úřadu městské části Praha 10
ÚMČ	Úřad městské části Praha 10
VO	vedoucí odboru Úřadu městské části Praha 10
ZMČ	Zastupitelstvo městské části Praha 10

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

3.2 Pojmy

nebytový prostor	místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytů nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu
označení	nápisy a informativní sdělení v rámci provozoven, prodejen, popř. sídel firem, která se bezprostředně týkají pronajatého nebytového prostoru nebo pozemku
odbor ÚMČ	odbor ÚMČ nebo zvláštní organizační jednotka ÚMČ (tj. Kancelář tajemníka a Kancelář starostky)
úředník	úředník MČ zařazený do ÚMČ a podílející se na výkonu správních činností
zaměstnanec	zaměstnanec MČ zařazený do ÚMČ
žadatel	každá fyzická i právnická osoba včetně jiného povinného subjektu
žádost	žádost o pronájem nebytového prostoru

4 PRAVOMOC A ODPOVĚDNOST

4.1 Rozdělení pravomocí a odpovědností při výkonu procesů upravených v rámci tohoto předpisu je obsaženo v následující tabulce.

Název procesu	Funkční zařazení v ÚMČ							
	OHS podatelna	Správce NP	OBN	Komise otevírání obálek	OKK	OKP	KMN OBN	RMČ
Nahlášení o volném nebytovém prostoru		O P	I					
Zveřejnění záměru pronájmu			P O		P O	P		
Prohlídka NP; přihláška	O	O P	I S					
Otevírání obálek			S	O P			I	
Vyhodnocení nabídek			I				O P	
Seznámení žadatelů; pořadí vč. stanovení náhradníků			I S				O P	O P
Úprava výše nájemného		I S	I S				O P	O P

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

Název procesu	Funkční zařazení v ÚMČ							
	OHS podatelna	Správce NP	OBN	Komise otevírání obálek	OKK	OKP	KMN OBN	RMČ
Vyhlášení vítěze vČ. vyznamení účastníků	S	I S	O P		O P			O P

Legenda		
P	Pravomoc	Pracovník/orgán, který vykonává danou aktivitu.
O	Odpovědnost	Pracovník/orgán, který nese konečnou odpovědnost za výsledek aktivity. Pracovník/orgán, který schvaluje/činí rozhodnutí.
S	Spolupráce	Pracovník/orgán, který poskytuje součinnost při realizaci aktivity, případně je konzultován před přijetím finálního rozhodnutí. Ve většině případů se jedná o experta na danou oblast.
I	Informace	Pracovník/orgán, který je informován o přijetí rozhodnutí nebo realizování aktivity.

5 POPIS ČINNOSTÍ

5.1 Úvodní ustanovení

5.1.1. Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 (dále jen Zásady) upravují podmínky poskytování volných nebytových prostor v nemovitostech svěřených MČ v souladu s čl. 1 těchto Zásad.

5.1.2. Volné nebytové prostory vhodné a způsobilé k pronajmutí je příslušný správce povinen neprodleně nahlásit referátu nebytových prostor OBN.

5.1.3. Záměr městské části pronajmout nebytový prostor bude zveřejněn nejméně 15 dnů před schválením v RMČ vyvěšením na úřední desce MČ.

5.2 Nebytové prostory lze pronajímat

5.2.1. Veřejnou nabídkou, a to i cílenou za účelem zajištění služeb, obchodu či sociálních a charitativních činností.

5.2.2. Bez veřejné nabídky, kdy je nájem nebytového prostoru v zájmu rozvoje městské části nebo v zájmu zabezpečení nezbytných služeb v obci, dále pro potřeby orgánů státní správy, veřejnoprávních institucí, politických stran, sociálních, zdravotnických, kulturních, vzdělávacích zařízení a jiných neziskových organizací.

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

5.3 Členění nebytových prostor

5.3.1. Nebytové prostory se člení podle kvality takto:

- a1) nebytové prostory nejvyšší kvality se sociálním zařízením, s vodou, s elektřinou, s dostatečným přístupem světla – např. obchodní plochy, prodejny, restaurace (NP v 1. nadzemním podlaží a výše, mimo podkroví);
- a2) nebytové prostory nejvyšší kvality se sociálním zařízením, s vodou, s elektřinou, s dostatečným přístupem světla – např. kanceláře, ateliéry (NP v 1. nadzemním podlaží a výše, mimo podkroví);
- b1) nebytové prostory, které nesplňují některou podmínku kvality a) – např. sklady (NP v 1. nadzemním podlaží a výše bez sociálního zařízení, vody, nebo NP v 1. podzemním podlaží, včetně podkroví se sociálním zařízením);
- b2) nebytové prostory s malými okny v úrovni venkovního terénu, kde je rozdíl mezi podlahovou plochou a okolním terénem v průměru vyšší než 1,5 m (NP v 1. podzemním podlaží a níže);
- c) nebytové prostory v horším technickém stavu či bez přístupu světla, sociálního zařízení, vody – např. sklady (NP v 1. podzemním podlaží a níže);
- d) garáže a garážová stání;
- e) ateliéry – nebytové prostory kolaudované jako ateliéry.

5.3.2. Pro takto rozčleněné nebytové prostory se určí minimální výše nájemného za 1 m²/rok následovně:

Kvalita NP	Minimální výše nájemného v Kč/m ² /rok
a1) první stupeň kvality	1.350
a2) druhý stupeň kvality	1.250
b1) třetí stupeň kvality	1.000
b2) čtvrtý stupeň kvality	800
c) pátý stupeň kvality	400
d) garáže a garážová stání	600
e) ateliéry	800

5.3.3. Pro nebytové prostory pronajímané v zájmu MČ, např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod., je určeno nájemné ve výši 200 Kč/m²/rok.

5.3.4. Pro nebytové prostory pronajímané politickým stranám je určeno nájemné ve výši 220 Kč/m²/rok.

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

5.3.5. Pokud se nepřihlásí zájemce ani po druhém vypsání veřejné nabídky na nájem nebytového prostoru, bude minimální výše nájmu snížena o 25 %.

5.4 Vypsání veřejné nabídky na nájem volných nebytových prostor

5.4.1. Veřejná nabídka na nájem volných nebytových prostor musí být vždy zveřejněna na úřední desce ÚMČ a na webových stránkách MČ po dobu nejméně 15 dnů před schválením v RMČ. V případě potřeby může být veřejná nabídka zveřejněna v obecních novinách, případně na internetových realitních portálech nebo může být vylepena přímo na daném nebytovém prostoru.

5.4.2. Veřejná nabídka musí obsahovat následující údaje:

- adresu NP
- katastrální území
- číslo NP
- podlaží NP
- počet m²
- minimální sazbu za 1 m²/rok
- kvalitu NP
- kolaudovaný stav NP
- kauci
- další podmínky veřejné nabídky

5.5 Podmínky přijetí do veřejné nabídky

5.5.1. Žadatel o nájem nebytových prostor se může přihlásit do veřejné nabídky podáním písemné přihlášky, včetně doložených požadovaných dokladů, do podatelny ÚMČ ve stanoveném termínu a v zalepené obálce. Obálka musí být označena na čelní straně nápisem „VEŘEJNÁ NABÍDKA NP – adresa a číslo nebytového prostoru“ a na zadní straně obálky musí být uveden název firmy a její sídlo, jméno a příjmení uchazeče a jeho trvalé bydliště nebo obchodní jméno a místo podnikání.

5.6 Prohlídka nebytových prostor

5.6.1. Prohlídky zveřejněných nebytových prostor umožní a bližší informace o stavu nebytového prostoru poskytne příslušný správce.

5.7 Vyhodnocení veřejné nabídky

5.7.1 Vyhodnocení bude probíhat s přihlédnutím k zájmům obce, např. pro potřeby MČ, orgánů státní správy, veřejnoprávních institucí, politických stran, sociálních, zdravotnických, kulturních a vzdělávacích zařízení i jiných neziskových organizací. V případě nutnosti zajištění základní občanské vybavenosti (obchod, služby) mohou být poskytnuty žadateli zvýhodněné podmínky.

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

5.7.2 V případě, že je stanovena Komise na otevírání obálek ve výběrových řízeních na pronájem nebytových prostor, tato komise došlé přihlášky s nabídkami otevře a zkontroluje správnost a úplnost přihlášky, včetně doložených dokladů k přihlášce. Poté je předloží k vyhodnocení v KMN.

KMN nabídky posoudí, vyhodnotí a stanoví náhradníky. Přihlášky, které nesplňují podmínky vyhlášené nabídky, doporučí vyřadit. U platných přihlášek do veřejné nabídky KMN posoudí uchazečem nabízenou výši nájemného a navrhovaný účel využití. V případě, že žadatel uvede v žádosti záměr investovat do úprav nebytového prostoru, posoudí KMN a RMČ žádost též z hlediska plánovaných vložených investic s tím, že RMČ souhlasem s uzavřením nájemní smlouvy, vydává zároveň předběžný souhlas s výší investice uvedené žadatelem. RMČ na základě těchto vyhodnocení schválí vítězného uchazeče a odsouhlasí náhradníky nebo jejich pořadí.

5.7.3 Všichni uchazeči budou písemně vyrozuměni o výsledku vyhodnocení veřejné nabídky. V případě, že se vítězný uchazeč do 14 dnů od doručení vyrozumění nedostaví k uzavření smlouvy o nájmu, bude vyzván k uzavření nájemní smlouvy náhradník, je-li KMN stanoven a RMČ schválen.

5.8 Pronajímání nebytových prostor nezpůsobilých k užívání

5.8.1 Podmínky pronájmu nebytových prostor, které nejsou způsobilé k užívání, stanoví RMČ Praha 10 po projednání v KMN.

5.9 Hospodaření s nebytovými prostory

5.9.1 Smlouvu o nájmu nebytového prostoru a smlouvu o podnikatelském nájmu nebytového prostoru lze uzavírat s fyzickou nebo právnickou osobou.

5.9.2 V případě, že nájemce bude užívat nebytový prostor k jinému účelu, než pro který byl stavebně určen (kolaudován), provede změnu v užívání nebytového prostoru v souladu se stavebním zákonem a účelem stanoveným ve smlouvě o nájmu nebytového prostoru či smlouvě o podnikatelském nájmu nebytového prostoru, a to na své vlastní náklady ve lhůtě nejpozději do šesti měsíců ode dne podpisu smlouvy. V případě, že příslušný stavební úřad nebude vyžadovat změnu v užívání předmětného nebytového prostoru, zavazuje se nájemce až do šesti měsíců od podpisu smlouvy předložit pronajímateli písemné vyjádření stavebního úřadu o tom, že změnu v užívání nevyžaduje. Nesplnění shora uvedených povinností bude dle smlouvy považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a může být důvodem výpovědi z nájmu nebytového prostoru ze strany pronajímatele.

5.9.3 Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné na další kalendářní rok je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100% indexu nárůstu spotřebitelských cen. Procentuální část nárůstu spotřebitelských cen, o kterou se v příslušném kalendářním roce skutečně zvýší nájemné nebytových prostor je stanoveno následovně:

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

- a) zvýšení nájemného o počet procent odpovídající 80% indexu nárůstu spotřebitelských cen u nájemného do 2.000 Kč/m²/rok,
- b) zvýšení nájemného o počet procent odpovídající 40% indexu nárůstu spotřebitelských cen u nájemného od 2.001 Kč/m² do 4.000 Kč/m²/rok,
- c) nájemné se nezvyšuje od sazby 4.001 Kč/m²/rok a výše, a dále v případech schválených RMČ, kdy poskytování služeb v nebytovém prostoru je v zájmu MČ.

5.9.4 Vedoucí OBN vypovídá nájemní smlouvy na nájem nebytového prostoru v případě, že se nájemce ocitne o více než jeden měsíc v prodlení se zaplacením nájemného a služeb.

Podanou výpověď lze vzít zpět v případě, že dlužník dluh do konce výpovědní lhůty zaplatí. Zpětvzetí výpovědi podléhá povinnému projednání v KMN a následnému schválení v RMČ.

5.9.5 O jakoukoli změnu smluvního vztahu nebytového prostoru je nájemce povinen požádat písemnou formou prostřednictvím podatelny ÚMČ Praha 10. Žádost bude projednána v KMN a následně předložena k odsouhlasení RMČ.

5.9.6 Nájemce se zavazuje ke dni podpisu smlouvy o nájmu složit na účet č. 6515-2000733369/0800 finanční jistotu ve výši 3 měsíčních nájmů včetně služeb. Pronajímatel nájemci uvolní složenou jistotu včetně příslušenství nejdříve 10 dnů od skončení nájmu a po předání neznehodnoceného předmětu nájmu zpět pronajímateli. Složená jistota slouží k úhradě dluhu na nájemném a službách, případně ke krytí nákladů pronajímatele, dojde-li k poškození předmětu nájmu nebo k prodlení v jeho předání. Čerpáním složené jistoty není dotčeno právo pronajímatele vymáhat celý zbývající dluh na nájemném včetně příslušenství ani právo na náhradu škody. Úroky budou ke složené jistotě připisovány po dobu trvání nájemního vztahu vždy 1x ročně. V případě, že pronajímatel použije složenou jistotu na úhradu dluhů, zavazuje se nájemce složit na účet pronajímatele jistotu znovu, a to do 10 dnů po obdržení vyrozumění o jejím čerpání. Jistota bude opakovaně složena ve výši, která byla skutečně čerpána, maximálně do výše 3 měsíčních nájmů včetně služeb. Nesplnění této povinnosti je výpovědním důvodem ve smyslu příslušného článku smlouvy o nájmu nebytového prostoru.

5.9.7 Podpisem smlouvy o nájmu nájemce zároveň dává výslovný souhlas v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, aby v případě prodlení s platbou nájmu a úhrady za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru dle platné právní úpravy mohly budoucím pronajímatelem zveřejněny údaje nájemce, v případě fyzické osoby v rozsahu jméno, příjmení, bydliště, dlužná částka a období, za které nebyla částka uhrazena, a v případě právnické osoby v rozsahu název firmy, sídlo firmy, IČ, dlužná částka a období, za které nebyla částka uhrazena.

5.9.8 Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal plátcem daně z přidané hodnoty. Lhůta pro oznámení činí 14 dní od obdržení příslušného rozhodnutí od Finančního úřadu. Smluvní pokuta za nesplnění této povinnosti činí 5 000 Kč.

5.9.9 Provozní doba ve veřejně přístupných nebytových prostorech bude stanovena dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

5.9.10 Doba užívání ostatních nebytových prostor není omezena s výjimkou nebytových prostor v budově Úřadu městské části Praha 10. Užívání nebytových prostor v budově Úřadu Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

městské části Praha 10 je povoleno pouze v pracovní dny v době od 6.00 do 22.00 hodin a řídí se provozním řádem ÚMČ Praha 10.

5.10 Změna nájemce nebytových prostor

5.10.1 Nájemce nebytového prostoru má možnost požádat RMČ Praha 10 prostřednictvím odboru bytů a nebytových prostor Úřadu MČ Praha 10 o schválení změny nájemce nebytových prostor v nemovitosti svěřené MČ v následujících případech:

- a) mezi nájemcem a žadatelem o nájem nebytového prostoru je přímý příbuzenský nebo obdobný vztah (převod nájmu na osoby blízké definované v § 22 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník v aktuálním znění).
- b) mezi nájemcem a žadatelem o nájem nebytového prostoru je dlouhodobý pracovně právní vztah (min. 3 roky), který je doložitelný (ČSSZ, zdrav. poj.) a je v zájmu obce zachovat předmětnou podnikatelskou činnost v uvedené lokalitě a zachovat tím pracovní místa.
- c) zdravotní stav nájemce nedovoluje nadále vykonávat předmětnou podnikatelskou činnost (úraz, nemoc, apod.).
- d) tzv. „změna právní subjektivity“ nájemce, tj. v případech, kdy původní nájemce mění formu podnikání z fyzické na právnickou osobu. Původní nájemce je statutárním zástupcem této právnické osoby. Dále v případě tzv. „fúze“ nájemce, tj. v případech, kdy se původní nájemce, kterým je právnická osoba, sloučí s jinou právnickou osobou a původní nájemce tímto krokem zanikne. Nově vzniklá právnická osoba je nástupnickou organizací původního nájemce.
- e) ostatní, kdy je v zájmu rozvoje městské části nebo v zájmu zabezpečení nezbytných služeb v obci nezbytný přímý přechod nájmu nebytového prostoru.

5.10.2 Žádost o změnu nájemce nebytových prostor a je třeba doložit následujícími dokumenty:

- originálem nebo úředně ověřenou kopií živnostenského listu nájemce i žadatele
- originálem nebo úředně ověřenou kopií aktuálního výpisu z obchodního rejstříku nájemce i žadatele (ne starší tři měsíců)
- pokud je registrován, pak registrací plátce DPH
- ostatními dokumenty potvrzujícími zdůvodnění žádosti o změnu nájemce (rodný list, úmrtí list, potvrzený výpis ČSSZ, resp. zdravotní poj., lékařská zpráva atd.)
- čestným prohlášením
- dokladem o bezdlužnosti

5.10.3 Změnu nájemce dle 5.10.1 a 5.10.2. Zásad (změnu nájemce na základě dohody) je nezbytné právně odlišit od přechodu práv a povinností na nového nájemce NP v důsledku jiných právních skutečností a příslušných zákonných ustanovení, které tyto skutečnosti upravují. Jedná se zejména o důsledek prodeje podniku či jeho části dle příslušného ustanovení občanského zákoníku v aktuálním znění.

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

6 ZÁZNAMY

6.1 Tabulka záznamů vyplývajících z činností a procesů definovaných v této instrukci:

identifikace	název	zpracovatel	Uložení místo	dobu
žadatel/nájemce, č., adresa NP	zápis z místního šetření	OBN	OBN	bez omezení

7 SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE

7.1 Dokumentace QMS

QS 42-04	Spisový řád ÚMČ
QS 55-01	Organizační řád ÚMČ
QI 55-01-02	Podpisový řád ÚMČ

7.2 Zákony a jiné právní předpisy

zákon č. 586/1992 Sb.,	o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
zákon č. 185/2001 Sb.,	o odpadech a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
zákon č.89/2012 Sb.,	občanský zákoník v aktuálním znění

8 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Pokud si uživatel pořídí kopii tohoto dokumentu z PC a nebude-li označena vodotiskem „POUZE PRO INFORMACI“, označí výtisk tímto nápisem, příp. úhlopříčným přeškrtnutím titulního listu. Takto značené kopie jsou považovány za neřízenou dokumentaci. Uživatel si musí být vědom, že dokument byl aktuální pouze v době pořízení kopie.

9 PŘÍLOHY

9.1 Tato instrukce neobsahuje přílohy.

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

33

OBSAH

Změnový list	3
Záznam o seznámení	4
1 ÚČEL.....	5
2 PLATNOST A PŮSOBNOST	5
3 ZKRATKY A POJMY	5
3.1 Zkratky	5
3.2 Pojmy.....	6
4 PRÁVOMOC A ODPOVĚDNOST.....	6
4.1 Funkční zařazení v ÚMČ	6
5 POPIS ČINNOSTÍ.....	7
5.1 Úvodní ustanovení	7
5.2 Nebytové prostory lze pronajímat	7
5.3 Členění nebytových prostor	7
5.4 Vypsání veřejné nabídky na nájem volných nebytových prostor	8
5.5 Podmínky přijetí do veřejné nabídky	9
5.6 Prohlídka nebytových prostor.....	9
5.7 Vyhodnocení veřejné nabídky.....	9
5.8 Pronajímání nebytových prostor nezpůsobilých k užívání.....	10
5.9 Hospodaření s nebytovými prostory.....	10
5.10 Změna nájemce nebytových prostor	11
6 ZÁZNAMY.....	12
6.1 Tabulka záznamů vyplývajících z činností a procesů definovaných v této instrukci	12
7 SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE	13
7.1 Dokumentace QMS	13
7.2 Zákony a jiné právní předpisy.....	13
8 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	13
8.1 Označení vodotiskem	13
9 PŘÍLOHY	13
9.1 Tato instrukce neobsahuje přílohy.....	13

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

„Pravidla hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10“

[illegible]

QF 42-02/01

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

„Pravidla hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10“

[illegible]

QF 42-02/02

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

1 ÚČEL

1.1 Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 (dále jen Zásady) upravují podmínky poskytování volných nebytových prostor svěřených městské části Praha 10 (dále jen MČ), které se nacházejí v objektech, kde je hlavní město Praha vlastníkem i spoluvlastníkem.

1.2 Specifikace dotčených nemovitostí dle aktuálních seznamů vedených v OBN:

- NP, které se nacházejí v domech ve svěřené správě, kde MČ není 100% vlastník (správce) nemovitosti;
- NP v domech ve svěřené správě, kde je MČ 100% vlastníkem (správcem);
- ostatní nemovitosti, např. mateřské školky, školy, divadla apod., v nichž se NP nacházejí

2 PLATNOST A PŮSOBNOST

2.1 Tato instrukce je určena pro vnitřní potřebu ÚMČ a je závazná pro všechny úředníky a zaměstnance zařazené do ÚMČ.

2.2 1. vydání této instrukce nabývá platnosti dnem schválení ZMČ a účinnosti dnem zveřejnění v registraturách e-Spisu. ZMČ schválila Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 usnesením č. .../.../... ze dne

3 ZKRATKY A POJMY

3.1 Zkratky

KMN	komise majetková a nebytových prostor
MČ	městská část Praha 10
MHMP	Magistrát hl. m. Prahy
NP	nebytový prostor/objekt
OKK	odbor kontroly a komunikace ÚMČ Praha 10
OKP	odbor kultury a projektů ÚMČ Praha 10
OBN	odbor bytů a nebytových prostor ÚMČ Praha 10
OŽD	odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje
PC	počítač
RMČ	Rada městské části Praha 10
SF	správní firma – správce nebytového prostoru
TAJ	tajemník Úřadu městské části Praha 10
ÚMČ	Úřad městské části Praha 10
VO	vedoucí odboru Úřadu městské části Praha 10
ZMČ	Zastupitelstvo městské části Praha 10

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

3.2 Pojmy

nebytový prostor	místnost/soubor místností, které nejsou určeny k bydlení
označení	umístění reklamy a označení pronajatého NP
odbor ÚMČ	odbor ÚMČ nebo zvláštní organizační jednotka ÚMČ
úředník	úředník MČ zařazený do ÚMČ a podílející se na výkonu správních činností
zaměstnanec	zaměstnanec MČ zařazený do ÚMČ
žadatel	každá osoba/subjekt jednající ve věci NP
žádost	podání ve věci s hospodaření s NP

4 PRAVOMOC A ODPOVĚDNOST

4.1 Rozdělení pravomocí a odpovědností při výkonu procesů upravených v rámci tohoto předpisu je obsaženo v následující tabulce.

Název procesu	Funkční zařazení v ÚMČ							
	OHS poda- telna	Správce NP	OBN	Komise otevírání obálek	OKK	OKP	KMN OBN	RMČ
Nahlášení o volném nebytovém prostoru		O P	I					
Zveřejnění záměru pronájmu			P S		P O	P		
Prohlídka NP; přihláška	S	O P	I S					
Otevírání obálek			S	O P			I	
Vyhodnocení nabídek			I				O P	
Seznámení žadatelů; pořadí vč. stanovení náhradníků			I S				S P	O P
Úprava výše nájemného		I S	I S				S P	O P

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

Název procesu	Funkční zařazení v ÚMČ							
	OHS poda- telna	Správce NP	OBN	Komise otevírání obálek	OKK	OKP	KMN OBN	RMČ
Vyhlášení vítěze vč. vyrozumění účastníků	S	I S	O P		S P			

Legenda		
P	Pravomoc	Pracovník/orgán, který vykonává danou aktivitu.
O	Odpovědnost	Pracovník/orgán, který nese konečnou odpovědnost za výsledek aktivity. Pracovník/orgán, který schvaluje/činí rozhodnutí.
S	Spolupráce	Pracovník/orgán, který poskytuje součinnost při realizaci aktivity, případně je konzultován před přijetím finálního rozhodnutí. Ve většině případů se jedná o experta na danou oblast.
I	Informace	Pracovník/orgán, který je informován o přijetí rozhodnutí nebo realizování aktivity.

5 POPIS ČINNOSTÍ

5.1 Úvodní ustanovení

5.1.1 Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 (dále jen Zásady) upravují podmínky poskytování volných nebytových prostor v nemovitostech svěřených MČ v souladu s čl. 1 těchto Zásad.

5.1.2 Volné nebytové prostory vhodné a způsobilé k pronajmutí je příslušný správce povinen neprodleně nahlásit referátu nebytových prostor OBN.

5.1.3 Záměr městské části na pronájem nebytových prostor musí být zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů vyvěšením na úřední desce MČ před schválením pronájmu RMČ.

5.2 Nebytové prostory lze pronajímat

5.2.1 Veřejnou nabídkou, a to i cílenou za účelem zajištění služeb, obchodu či sociálních a charitativních činností.

5.2.2 Bez veřejné nabídky, kdy je nájem nebytového prostoru v zájmu rozvoje městské části nebo v zájmu zabezpečení nezbytných služeb v obci, dále pro potřeby orgánů státní správy, veřejnoprávních institucí, politických stran, sociálních, zdravotnických, kulturních, vzdělávacích zařízení a jiných neziskových organizací.

5.3 Členění nebytových prostor

5.3.1 Nebytové prostory se člení podle kvality takto:

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

- a) nebytové prostory nejvyšší kvality se sociálním zařízením, s vodou, **elektřinou, dostatečným** přístupem světla, např. obchodní plochy, prodejny, restaurace, **ateliéry** (**1. nadzemní** podlaží a výše);
- b) nebytové prostory, které nesplňují některou podmínku kvality a) – např. sklady (**1. nadzemní** podlaží a výše bez sociálního zařízení, vody, nebo **1. podzemní** podlaží);
- c) nebytové prostory v horším technickém stavu či bez přístupu světla, sociálního zařízení a vody, např. sklady (**1. podzemní** podlaží a níže);
- d) garáže a garážová stání.

5.3.2 Pro takto rozčleněné nebytové prostory se určí minimální výše **nájemného** za 1 m²/rok následovně:

Kvalita NP	Minimální výše nájemného v Kč/m ² /rok
a) první stupeň kvality	1.350
b) druhý stupeň kvality	1.150
c) třetí stupeň kvality	550
d) garáže a garážová stání	800 (+ DPH)

5.3.3 Pro nebytové prostory pronajímané v zájmu MČ, např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod., je **určeno nájemné v minimální výši 200 Kč/m²/rok.**

5.3.4 Pro nebytové prostory pronajímané politickým stranám je určeno nájemné ve výši **800 Kč/m²/rok.** ~~220 Kč/m²/rok.~~

5.3.5 Pokud **nedojde k pronájmu NP ani po třetím** vypsání veřejné nabídky na nájem nebytového prostoru bude minimální výše nájemného snížena o 25 %.

5.4 Vypsání veřejné nabídky na nájem volných nebytových prostor

5.4.1 Veřejná nabídka na nájem volných **nebytových prostor/záměr pronájmu** musí být zveřejněn na úřední desce ÚMČ a na webových stránkách MČ po dobu nejméně 15 dnů. **Veřejná nabídka může být zveřejněna i v obecních novinách, na internetových realitních portálech nebo může být vyvěšena přímo na NP.**

5.4.2 Veřejná nabídka musí obsahovat **tyto údaje:**

- adresu NP;
- katastrální území;
- číslo NP;

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

- podlaží NP;
- počet m²;
- minimální sazbu v Kč/m²/rok;
- kvalitu NP;
- kolaudovaný poslední stav NP;
- finanční jistotu;
- další podmínky veřejné nabídky.

5.5 Podmínky přijetí do veřejné nabídky

5.5.1 Žadatel o nájem nebytových prostor se může přihlásit do veřejné nabídky podáním písemné přihlášky, včetně doložených požadovaných dokladů, do podatelny ÚMČ ve stanoveném termínu a v zalepené obálce. Obálka musí být označena na čelní straně nápisem „VEŘEJNÁ NABÍDKA NP – adresa a číslo nebytového prostoru“ a na zadní straně obálky musí být uveden název firmy a její sídlo, jméno a příjmení uchazeče a jeho trvalé bydliště nebo obchodní jméno a místo podnikání.

5.6 Prohlídka nebytových prostor

5.6.1. Prohlídky zveřejněných nebytových prostor umožní a bližší informace o stavu nebytového prostoru poskytne příslušný správce.

5.7 Vyhodnocení veřejné nabídky

Vyhodnocení bude probíhat s přihlédnutím k zájmům obce. V případě nutnosti zajištění základní občanské vybavenosti (obchod, služby) mohou být poskytnuty žadateli zvýhodněné podmínky. V případě, že RMČ uzná za vhodné, může rozhodnout při vyhodnocení jinak, než jak doporučí/souhlasí KMN nebo jiný její poradní orgán.

5.7.1 V případě, že je stanovena Komise na otvírání obálek ve výběrových řízeních na pronájem nebytových prostor, tato otevře doručené přihlášky a zkontroluje správnost a úplnost přihlášky a doložených dokladů. Poté je předloží k vyhodnocení v KMN. KMN nabídky posoudí, vyhodnotí a případně stanoví i náhradníky. Přihlášky, které nesplňují podmínky vyhlášené nabídky navrhne vyřadit. U platných přihlášek do veřejné nabídky KMN posoudí navrhovanou výši nájemného a navrhovaný účel využití. V případě, že žadatel uvede v žádosti záměr investovat do úprav nebytového prostoru, posoudí KMN a RMČ žádost též z hlediska plánovaných vložených investic. RMČ na základě těchto vyhodnocení schválí vítězného žadatele a případné náhradníky nebo jejich pořadí.

5.7.2 Všichni žadatelé budou o výsledku vyhodnocení veřejné nabídky vyrozuměni písemně, a to na adresu nebo do datové schránky, které uvedli v písemné přihlášce. V případě, že se vítězný žadatel do 14 dnů od doručení vyrozumění nedostaví k uzavření smlouvy o nájmu, bude vyzván k uzavření nájemní smlouvy náhradník, je-li KMN stanoven a RMČ schválen.

5.7.3 Žadatel o NP, který bude na základě usnesení RMČ vyzván k podpisu nájemní smlouvy, je povinen doložit Potvrzení o bezdlužnosti vydané příslušným Finančním úřadem a příslušným pracovištěm České správy sociálního zabezpečení (v originále nebo úředně ověřené kopii)

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

ne starší 30 dnů před podpisem nájemní smlouvy na straně nájemce. V případě, že některé z uvedených potvrzení bude vytištěno z datové schránky, musí být opatřeno autorizovanou konverzí dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů. Za doložení bezdlužnosti bude uznán i doklad o uznání dluhu a jeho výše a o závazku jeho splácení (dohoda o uznání dluhu a jeho splácení apod.) a současně potvrzení věřitele o řádném splácení tohoto dluhu (originál nebo úředně ověřená kopie ne starší 30 dnů před dnem uzavření smlouvy o nájmu nebytového prostoru).

5.8 Pronajímání nebytových prostor nezpůsobilých k užívání

5.8.1 Podmínky pronájmu nebytových prostor nezpůsobilých k užívání stanoví RMČ po projednání v KMN. Takovéto nebytové prostory mohou být k pronájmu nabízeny formou zvláštní veřejné nabídky.

5.9 Hospodaření s nebytovými prostory

5.9.1 Smlouvu o nájmu nebytového prostoru a smlouvu o podnikatelském nájmu nebytového prostoru lze uzavírat v **osobou fyzickou, fyzickou podnikající nebo právnickou**.

5.9.2 V případě, že nájemce bude užívat nebytový prostor k jinému účelu, než pro který byl stavebně určen (kolaudován), provede změnu v užívání nebytového prostoru v souladu se stavebním zákonem a účelem stanoveným ve smlouvě o nájmu nebytového prostoru či smlouvě o podnikatelském nájmu nebytového prostoru, a to na své vlastní náklady ve lhůtě nejpozději do šesti měsíců ode dne podpisu smlouvy. V případě, že příslušný stavební úřad nebude vyžadovat změnu v užívání předmětného nebytového prostoru, **nájemce se zavazuje do šesti měsíců** od podpisu smlouvy předložit pronajímateli písemné vyjádření stavebního úřadu o tom, že změnu v užívání nevyžaduje. Nesplnění shora uvedených povinností **bude považováno** za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a může být důvodem výpovědi z nájmu nebytového prostoru ze strany pronajímatele.

5.9.3 Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné na další kalendářní rok je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen. ~~Procentuální část nárůstu spotřebitelských cen, o kterou se v příslušném kalendářním roce skutečně zvýší nájemné nebytových prostor je stanoveno následovně:~~

- ~~a) zvýšení nájemného o počet procent odpovídající 80% indexu nárůstu spotřebitelských cen u nájemného do 2.000 Kč/m²/rok;~~
- ~~b) zvýšení nájemného o počet procent odpovídající 10% indexu nárůstu spotřebitelských cen u nájemného od 2.001 Kč/m²/rok do 4.000 Kč/m²/rok;~~
- ~~c) nájemné se nezvyšuje od sazby 4.001 Kč/m²/rok a výše, a dále v případech, kdy schválí RMČ, že nájemné se zvyšovat nebude, např. kdy poskytování služeb v nebytovém prostoru je v zájmu MČ.~~

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

5.9.4 Vedoucí OBN vypovídá nájemní smlouvy o nájmu nebytového prostoru v případě, že se nájemce ocitne o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a záloh na služby. Výpověď lze vzít zpět jen za podmínky, že nájemce dluh do konce výpovědní lhůty zaplatí. Zpětvzetí výpovědi podléhá povinnému schválení v RMČ.

5.9.5 O jakoukoli změnu smluvního vztahu je nájemce povinen požádat písemnou formou. Žádost bude předložena k projednání KMN a následně RMČ.

5.9.6 Nájemce se zavazuje ke dni podpisu smlouvy o nájmu složit na účet č. 6515-2000733369/0800 finanční jistotu (dále jen jistota) ve výši 3 měsíčních nájmů včetně záloh na služby. Pronajímatel nájemci uvolní složenou jistotu včetně příslušenství nejdříve 10 dnů od skončení nájmu po předání a vyklizení neznehodnoceného předmětu nájmu zpět pronajímateli. Složená jistota slouží ke krytí vzniklé újmy, k jejíž náhradě je povinen nájemce, dlužné nájemné, náklady za služby a smluvní nebo zákonné sankce, které vůči nájemci v souvislosti v nájmem pronajímatel uplatnil, a doposud nebyly dobrovolně uhrazeny. Na výzvu pronajímatele nájemce jistotu doplní do sjednané výše. Čerpáním složené jistoty není dotčeno právo pronajímatele vymáhat celý zbývajících dluh na nájemném včetně příslušenství ani právo na náhradu škody. Úroky budou ke složené jistotě připisovány po dobu trvání nájemního vztahu vždy 1x ročně. V případě, že pronajímatel použije složenou jistotu/její část na pohledávky na nájmu, je nájemce povinen složit na účet pronajímatele jistotu znovu/doplní do 10 dnů po obdržení vyrozumění o jejím čerpání. Jistota bude opakovaně složena ve výši, která byla skutečně čerpána, maximálně však do výše 3 měsíčních nájmů a záloh na služby. Nesplnění této povinnosti je výpovědním důvodem ve smyslu příslušného článku smlouvy o nájmu nebytového prostoru.

5.9.7 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal plátcem daně z přidané hodnoty. Lhůta pro oznámení činí 14 dní od obdržení příslušného rozhodnutí vydaného Finančním úřadem. Smluvní pokuta za nesplnění této povinnosti činí 5.000 Kč.

~~5.9.7 Podpisem smlouvy o nájmu nájemce zároveň dává výslovný souhlas v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, aby v případě prodlení s platbou nájmu a úhrady za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru dle platné právní úpravy mohly budoucím pronajímatelem zveřejněny údaje nájemce, v případě fyzické osoby v rozsahu jméno, příjmení, bydliště, dlužná částka a období, za které nebyla částka uhrazena, a v případě právnické osoby v rozsahu název firmy, sídlo firmy, IČ, dlužná částka a období, za které nebyla částka uhrazena.~~

5.9.8 Provozní doba ve veřejně přístupných nebytových prostorech bude stanovena dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

5.9.9 Doba užívání nebytových prostor není omezena s výjimkou nebytových prostor v budově Úřadu městské části Praha 10, u nichž je užívání povoleno v pracovní dny, a to od 06:00 hodin do 22:00 hodin a řídí se provozním řádem ÚMČ Praha 10.

5.10 Změna nájemce nebytových prostor

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

5.10.1 Nájemce nebytového prostoru má možnost požádat RMČ Praha 10 **prostřednictvím příslušného odboru** Úřadu MČ Praha 10 o schválení změny nájemce nebytových prostor v nemovitosti **ve svěřené správě** MČ v těchto případech:

- a) mezi nájemcem a žadatelem o nájem nebytového prostoru je přímý příbuzenský nebo obdobný vztah (převod nájmu na osoby blízké definované v § 22 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník **v platném znění**);
- b) mezi nájemcem a žadatelem o nájem nebytového prostoru je dlouhodobý pracovní právní vztah (min. 3 roky) **doložitelný např. ČSSZ, zdravotní pojišťovnou apod.**, a je v zájmu obce zachovat předmětnou činnost v dané lokalitě a zachovat tím **případně** pracovní místa;
- c) zdravotní stav nájemci nedovoluje nadále vykonávat **předmětnou činnost** (úraz, nemoc apod.);
- d) tzv. „změna právní subjektivity“ nájemce, tj. v případech, kdy původní nájemce změnil formu podnikání z fyzické **osoby** na právnickou **a původní** nájemce je statutárním zástupcem této právnické osoby. Dále v případě tzv. „fúze“ nájemce, tj. v případech, kdy se původní nájemce, kterým je právnická osoba, sloučí s jinou právnickou osobou a původní nájemce tímto krokem zanikne nebo naopak. Nově vzniklá právnická osoba je nástupnickou organizací původního nájemce;
- e) ostatní, kdy je v zájmu rozvoje městské části nebo v zájmu zabezpečení nezbytných služeb v obci nezbytný přímý přechod nájmu nebytového prostoru.

5.10.2 Žádost o změnu nájemce nebytových prostor **dokládá** následujícími dokumenty:

- originálem nebo úředně ověřenou kopií **výpisu z živnostenského rejstříku** nájemce i žadatele;
- originálem nebo úředně ověřenou kopií aktuálního výpisu z obchodního rejstříku nájemce i žadatele (ne starší tří měsíců);
- pokud **je plátcem DPH**, pak registraci **u Finančního úřadu**;
- ostatními dokumenty potvrzujícími zdůvodnění žádosti o změnu nájemce (rodný list, úmrtní list, **výpis vydaný Českou správou sociálního zabezpečení**, resp. zdravotní poj., lékařská zpráva atd.);
- čestným prohlášením;
- dokladem o bezdlužnosti;
- **potvrzení SF o bezdlužnosti na nájmu.**

5.10.3 Změnu nájemce dle 5.10.1 a 5.10.2 **Zásad je nezbytné** právně odlišit od přechodu práv a povinností na nového nájemce NP v důsledku jiných právních skutečností a příslušných zákonných ustanovení, které tyto skutečnosti upravují. Jedná se zejména o důsledek **prodeje obchodního závodu či vklad části obchodního závodu** dle příslušného ustanovení občanského zákoníku v **platném znění**.

6 ZÁZNAMY

6.1 Tabulka záznamů vyplývajících z činností a procesů definovaných v této instrukci:

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

identifikace	název	zpracovatel	uložení místo	dobu
žadatel/nájemce, č., adresa NP	zápis z místního šetření	OBN	OBN	bez omezení

7 SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE

7.1 Dokumentace QMS

QS 42-04	Spisový řád ÚMČ
QS 55-01	Organizační řád ÚMČ
QI 55-01-02	Podpisový řád ÚMČ

7.2 Zákony a jiné právní předpisy

zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v **platném** znění

8 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Pokud si uživatel pořídí kopii tohoto dokumentu z PC a nebude-li označena vodotiskem „POUZE PRO INFORMACI“, označí výtisk tímto nápisem, příp. úhlopříčným přeškrtnutím titulního listu. Takto značené kopie jsou považovány za neřízenou dokumentaci. Uživatel si musí být vědom, že dokument byl **platný** pouze v době pořízení kopie.

9 PŘÍLOHY

9.1 Tato instrukce neobsahuje přílohy.

Dokument je majetkem ÚMČ a slouží pouze pro jeho vnitřní potřebu. Rozmnožování a rozšiřování tohoto dokumentu pro jiné účely, včetně postupování mimo ÚMČ, lze provádět pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.