

Rada MČ Praha 10

5. zasedání
Zastupitelstva MČ Praha 10
dne 25. 09. 2023

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

Důvod předložení:

Usnesení Rady městské části Praha 10 číslo 0604/RMČ/2023 ze dne 07. 09. 2023

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. 22/7/2021 ze dne 25. 01. 2021
 - 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 30. 08. 2023
 - č. 6 – Usnesení Rady městské části Praha 10 číslo 0604/RMČ/2023 ze dne 07. 09. 2023

Předkládá:

Ing. Tomáš Pek, S. E.
1. místostarosta

Zpracovala:

Irena Hartmannová
referentka referátu nebytových prostor

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo .../.../...

ze dne

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. 22/7/2021 ze dne 25. 01. 2021

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. 03. 2024

- 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. 10. 2023

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S. E., 1. místostarosta

Číslo tisku: P10-367890/2023

Důvodová zpráva

Na základě Usnesení Rady městské části Praha 10 číslo 0604/RMČ/2023 ze dne 07. 09. 2023 je předkládán Zastupitelstvu městské části Praha 10 k projednání návrh na změnu textace interní směrnice QI 63-01-09 „Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10“ (dále jen Zásady).

Výčet navrhovaných změn Zásad:

- 1) V bodě 5.3.3 Zásad dochází ke změně/úpravě minimální výše nájemného pro nebytové prostory, pronajímané v zájmu městské části Praha 10 (dále jen také jako MČ), tj. např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod.), a které se zároveň nacházejí v domech, kde je MČ 100% vlastníkem. Původně určené nájemné v minimální výši 200 Kč/m²/rok je upraveno na hodnotu 500 Kč/m²/rok". Subjekt, který má zájem o pronájem prostoru podle tohoto ustanovení, má možnost navrhnout vlastní výši nájemného podle svého uvážení za podmínky, že je zachována minimální stanovená částka. Tímto způsobem může zvýšit svou šanci na přidělení prostoru k pronájmu. Důvod zvýšení částky je stejný jako u bodu 5.3.4 Zásad.
- 2) Doplnění zcela nového textu do Zásad v bodě 5.3.4, je provedeno v reakci na skutečnost, že u nebytových prostor pronajímaných v zájmu MČ, jež se nacházejí v domech, kde má MČ svěřeny do správy bytové i nebytové jednotky a má proto svěřen spoluvlastnický podíl na společných částech domu, je MČ povinna vynakládat finanční prostředky do jejich správy a údržby (zejm. administrativní fond, fond oprav apod.) ve prospěch třetího subjektu (např. SVJ). V současnosti je celkem 26 nebytových prostorů, které jsou pronajímány v zájmu MČ a nacházejí se v podílových domech. Tyto prostory přinášejí MČ roční příjem z pronájmu ve výši 638.191,55 Kč. Zároveň je však MČ povinna vynakládat do jejich správy a údržby ročně celkem 1.413.7393,80 Kč. Porovnáním uvedených finančních částek lze konstatovat, že městská část Praha 10 v rámci tohoto typu pronájmu ročně zaznamenává finanční ztrátu ve výši 775.548,25 Kč. Z uvedených skutečností plyne, že stanovená sazba nájemného ve výši 200 Kč/m²/rok neodpovídá aktuální situaci.

MČ by se měla při hospodaření s nemovitým majetkem chovat jako řádný hospodář, tedy hospodařit v souladu s principy 3E, tj. efektivně, hospodárně a účelně. Proto je u nebytových prostor pronajímaných v zájmu MČ nově určeno nájemné v minimální výši 500 Kč/m²/rok. Překročí-li finanční prostředky vynakládané do správy a údržby nebytového prostoru uvedenou minimální výši nájemného, pak se minimální výše nájemného v Kč/m²/rok navyšuje na částku vynakládanou do správy a údržby nebytového prostoru.

Dalším důvodem pro návrh nového textu v bodě 5.3.4 Zásad je skutečnost, že v období let 2004 až 2022 provedla MČ valorizaci nájemného pouze dvakrát, a to v roce 2019 (pro celý kalendářní rok) a v roce 2020 (v 4. čtvrtletí). Z kumulativního součtu procentuální výše inflace jednotlivých let uvedeného období, jehož hodnota je celkem 62,78 %, nám tudíž vychází, že sazba 200 Kč/m²/rok z roku 2004 již dávno neodpovídá skutečnosti.

- 3) V bodě 5.3.5 dochází pouze ke změně formátování tohoto ustanovení.

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

Nové znění Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10

 Městská část Praha 10	Úřad městské části Praha 10
	list č. 1/13 vydání: 5 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, 
ověřil	manažer kvality	Ing. Josef Neklan	...	Neklan, 
schválil	tajemník	JUDr. Jana Hatalová, MBA	...	Hatalová, 
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 PRAVOMOC 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	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.

[illegible]

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 5. 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

2.3 Nabytím účinnosti této instrukce se zrušuje její 4. vydání ze dne 4. 2. 2021.

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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

Str. 6/13

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	<u>úředník</u> MČ zařazený do ÚMČ a podílející se na výkonu správních činností
zaměstnanec	<u>zaměstnanec</u> 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 <u>podatelna</u>	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. vyrozumění 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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

Str. 7/13

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.

ÚMČ Praha 10
QJ 63-01-09

str. 8/13

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.), které se nacházejí v domech, kde je MČ 100% vlastníkem, je určeno nájemné v minimální výši 500 Kč/m²/rok.

5.3.4 Pro nebytové prostory pronajímané v zájmu MČ (např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod.), umístěné v domech, kde MČ má svěřeny do správy bytové i nebytové jednotky a má proto svěřen spoluvlastnický podíl na společných částech domu a proto je povinna vynakládat finanční prostředky do jejich správy a údržby (zejm. administrativní fond, fond oprav apod.) třetímu subjektu (např. SVJ), je určeno nájemné v minimální výši 500 Kč/m²/rok. Překročí-li finanční prostředky vynakládané do správy a údržby nebytového prostoru shora uvedenou minimální výši nájemného, pak se minimální výše nájemného v Kč/m²/rok navyšuje na částku vynakládanou do správy a údržby nebytového prostoru.

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

5.3.6 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:

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.

5.4.2 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.

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 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

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.

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.

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.

5.9.5 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 s 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 připsovány 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 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.);

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.

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

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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

Str. 13/13

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.

Usnesení ZMČ č. 22/7/2021 ze dne 25. 01. 2021

P10-034195/2021



Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo 22/7/2021

ze dne 25. 1. 2021

k návrhu 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 MČ 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 termin: 30. 6. 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

Termin: 5. 2. 2021

P10-034195/2021

- 2 -

Renata Chmelová
starostka

Ing. Jana Komrsková
1. místostarostka

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Číslo tisku: P10-011449/2021

Příloha č. 3

Původní znění Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10

 Městská část Praha 10	Úřad městské části Praha 10
	list č. 1/13 vydání: 4 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	4.2.2021	Březina, v.r.
ověřil	manažer kvality	Ing. Josef Neklan	4.2.2021	Neklan, v.r.
schválil	tajemník	JUDr. Jana Hatalová, MBA	4.2.2021	Hatalová, v.r.
schválil	Zastupitelstvo MČ	ZMČ č. 22/7/2021	25.01.2021	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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

str. 2/13

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

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.

Změnový list

„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 provést pouze s písemným souhlasem tajemníka ÚMČ.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

str. 4/13

Záznam o seznámení

„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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

str. 5/13

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 4. 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. 22/7/2021 ze dne 25. 1. 2021.

2.3 Nabytím účinnosti této instrukce se zrušuje její 3. vydání ze dne 8. 7. 2016.

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.

ÚMČ Praha 10

QJ 63-01-09

str. 6/13

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 PRÁVOMOC 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. vyznění 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.

ÚMČ Praha 10
QJ 63-01-09

str. 7/13

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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

str. 8/13

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 vyzváni 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 vyzvání 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

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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

str. 10/13

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 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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

str. 11/13

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 nájem, 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 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 změní 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);

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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

str. 12/13

- pokud je plátcem DPH, pak registrací 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:

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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

str. 13/13

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.

Příloha č. 4

Původní znění Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 s navrhovanými změnami

 Městská část Praha 10	Úřad městské části Praha 10
	list č. 1/13 vydání: 5 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 PRAVOMOC 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	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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

Str. 3/13

Změnový list

**„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.

[illegible]

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% vlastníkem (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 5. 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

2.3 Nabytím účinnosti této instrukce se zrušuje její 4. vydání ze dne 4. 2. 2021.

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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

Str. 6/13

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 podatelna	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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

Str. 7/13

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.), které se nacházejí v domech, kde je MČ 100% vlastníkem, je určeno nájemné v minimální výši 500 Kč/m²/rok.

5.3.4 Pro nebytové prostory pronajímané v zájmu MČ (např. pro orgány státní správy, veřejnoprávní instituce, vzdělávací zařízení, neziskové organizace apod.), umístěné v domech, kde MČ má svěřeny do správy bytové i nebytové jednotky a má proto svěřen spoluvlastnický podíl na společných částech domu a proto je povinna vynakládat finanční prostředky do jejich správy a údržby (zejm. administrativní fond, fond oprav apod.) třetímu subjektu (např. SVJ), je určeno nájemné v minimální výši 500 Kč/m²/rok. Překročí-li finanční prostředky vynakládané do správy a údržby nebytového prostoru shora uvedenou minimální výši nájemného, pak se minimální výše nájemného v Kč/m²/rok navyšuje na částku vynakládanou do správy a údržby nebytového prostoru.

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

5.3.6 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.

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.

5.4.2 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.

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 vyzooměni písemně, a to na adresu nebo do datové schránky, které uvedli v písemné přihlášce. V případě, že se

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.

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.

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.

5.9.5 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 s 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 připsovány 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 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.);

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.

- 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:

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

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.

ÚMČ Praha 10
QI 63-01-09

Str. 13/13

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.

Zápis (výňatek) z jednání KMN konané dne 30. 08. 2023

Stránka 1
P10-367053/2023

**Zápis ze 7 jednání komise majetkové a nebytových prostor (KMN)
Rady Praha 10, které se konalo dne 30. srpna 2023 v zasedací
místnosti 411a) ÚMČ Praha 10 od 17:01 do 18:35 hodin**

Přítomní členové komise:

Ing. Michal Narovec
Mgr. Martin Čásenský
Ing. Romana Šimová, LL. M., MBA
Mgr. Petr Scholz
Robert Zrzavecký
Ing. Petr Beneš

Z jednání se omluvil: Mgr. Václav Vlček

Jednání bylo zahájeno v 17:01 hod.

Hosté:

Bc. Iva Petřinová - vedoucí oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace
Mgr. Tomáš Staněk – vedoucí oddělení právních činností a VZ
Ing. arch. Jiří Zákostelný - vedoucí Kanceláře hlavního architekta

Program jednání:

1. Zahájení jednání a určení ověřovatele zápisu komise
2. Schválení programu
3. Projednání předložených materiálů referátem nebytových prostor
4. Projednání předložených materiálů oddělením prodeje nemovitého majetku a privatizace
5. Projednání předložených materiálů oddělením výkonu vlastnických práv
6. Různé
7. Závěr

Průběh jednání:**k bodu 1. – Zahájení jednání a určení ověřovatele zápisu komise**

Jednání KMN zahájil v 17:01 předseda Ing. Michal Narovec a konstatoval, že komise se sešla v počtu 5 členů (v této chvíli ještě nebyl přítomen Ing. Petr Beneš), a je tedy usnášeníschopná.

Za ověřovatele zápisu byl navržen Mgr. Petr Scholz

Výsledek hlasování o návrhu k určení ověřovatele:

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PRO: -

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

schváleno

k bodu 2. – Schválení programu:

Ing. Michal Narovec: vzhledem k přítomnosti Mgr. Tomáše Staňka a Ing. arch. Jiřího Zákostelného, navrhuji předřazení bodů, ke kterým se tito pánové přišli vyjádřit. Jedná se o body 1, 5, 6, 7 a 14 (v této chvíli už byl přítomen i 6 člen KMN Ing. Beneš)

Průběh hlasování – schválení programu:

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

bylo schváleno

k bodu 3. - Projednání předložených materiálů referátem nebytových prostor:

byl projednán materiál s označením: 1

k bodu 4. - Projednání předložených materiálů oddělením prodeje nemovitého majetku a privatizace: byly projednány materiály s označením: 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8

K materiálu poř. č. 3

Ing. Michal Narovec:

Navrhuji stáhnout tento materiál z dnešního jednání a doporučuji znovu ho nechat projednat v KÚR, a to již dle nově schválených Pravidel pro rozhodování Kanceláře hlavního architekta o prodeji pozemků ve vnitroblocích ve správě MČ Praha 10, které na KÚR byly již schváleny, děkuji

k bodu 5. - Projednání předložených materiálů oddělením výkonu vlastnických práv: byly projednány materiály s označením: 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 a 18

K materiálu poř. č. 11

Z jednání KMN odešel Ing. Petr Beneš

K materiálu poř. č. 13

na jednání KMN se vrátil Ing. Petr Beneš

K materiálu poř. č. 15

Z jednání KMN odešla Ing. Romana Šimová, LL. M., MBA

K materiálu poř. č. 18

Ing. Petr Beneš:

Předkládám protinávrh usnesení ve stejném znění, jako navrhnul pan předseda, jen s tím, že KMN NESOUHLASÍ (zbytek usnesení zůstává beze změn)

k bodu 6. – Různé:

Ing. Michal Narovec všem přítomným poděkoval za účast a upozornil, že další jednáním KMN bude poslední středu v září 27. 9. 2023 od 17hod opět zde v zasedací místnosti 411a).

k bodu 7. – Závěr

KMN byla ukončena v 18:35



podpis předsedy
Ing. Michala Narovce



podpis tajemníka
Petra Stejskala

podpis ověřovatele
Mgr. Petra Scholze

Zápis byl vyhotoven dne 31. 8. 2023

Součástí zápisu jsou stanoviska KMN č. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 a 18

Příloha:

1) prezenční listina

Stránka 4
P10-367053/2023

STANOVISKO KOMISE MAJETKOVÉ A NEBYTOVÝCH PROSTOR RMČ PRAHA 10
č. KMN/7/1/2023

ze dne 30. 08. 2023

k projednání návrhu na změnu Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 (QI 63-01-09)

Komise majetková a nebytových prostor

I. SOUHLASÍ

s úpravou textace interní směrnice QI 63-01-09 „Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10“.

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
6	4	-	2	-

Podpis předsedy KMN
Ing. Michal Narovec



Usnesení Rady městské části Praha 10 číslo 0604/RMČ/2023 ze dne 07. 09. 2023



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10
číslo 0604/RMČ/2023
ze dne 07.09.2023

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

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

1. se zrušením původních Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10, schválených usnesením ZMČ č. 22/7/2021 ze dne 25. 1. 2021
2. s novými Zásadami hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 dle přílohy č. 1 předloženého materiálu
3. s návrhem usnesení ZMČ Praha 10 dle přílohy č. 6 předloženého materiálu

II. pověřuje

1. Ing. Tomáše Peka, S. E., 1. místostarostu, předložit návrh nových Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 Zastupitelstvu městské části Praha 10 na jeho nejbližším zasedání

Ing. arch. Martin Valovič
starosta

Bc. Radek L o j d a
místostarosta

Předkladatel: Ing. Tomáš Pek, S.E.(1. místostarosta)
Anotace: nebytové prostory; samospráva
Na vědomí: -
Garant: Ing. Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

Radek Lojda

Radek Lojda

11.08.2023 12:01

Elektronicky podepsána IPN

Martin Valovič

Martin Valovič

11.08.2023 09:47

Elektronicky podepsána IPN