



Zásady nájmu a prodeje nebytových prostor (objektů) v majetku statutárního města Pardubic

I. Nájem nebytových prostor (objektů)

A) Před uzavřením nájemní smlouvy

Postup projednání žádostí :

1. Nabídka nájmu uvolněného nebytového prostoru je na 15 dnů vyvěšena na úřední desku v této době mohou podat zájemci žádost na formuláři, který je k dispozici na odboru majetku a investic a jehož nedílnou součástí je nabídka nájemného v zalepené obálce.
2. Pokud se jedná o nebytový prostor s výlohou, je zájemce povinen spolu se žádostí předložit doklad o složení kauce 10 tis. Kč na depozitní účet města dle dispozic na žádosti. Nevybraným zájemcům je kauce vrácena po obdržení ověřeného zápisu z jednání příslušné RmP, vybranému zájemci až po uzavření nájemní smlouvy. Pokud vybraný zájemce od uzavření smlouvy odstoupí, propadá kauce městu.
3. Všechny došlé žádosti jsou předány k vyjádření radě příslušného městského obvodu
4. Všechny došlé žádosti včetně vyjádření RMO jsou projednány komisí pro nebytové prostory (dále jen KNP) a jsou otevřeny obálky s nabídkou nájemného
5. Všechny žádosti s vyjádřením RMO a doporučením KNP jsou v souladu s ustanovením § 102 zák. 128/2000 Sb. předloženy Radě města Pardubic, která vybere zájemce, se kterým odbor majetku a investic uzavře nájemní smlouvu

Pravidla, kterými se řídí KNP a RmP při výběru zájemců a při stanovení výše nájemného

Nájemné

platné v roce 2011

1. Výše nájemného pro komerční činnost - platí smluvní ceny bez omezení ovšem s podmínkou dodržení minimální výše nájemného viz níže. V praxi to znamená, že výše nájemného se určí dle nabídek jednotlivých zájemců, o konečné výši nájemného **rozhoduje RmP**.
 - 1.1 V nebytových prostorech užívaných jako kanceláře, obchody, restaurace, lékárny a zdravotnická či rehabilitační zařízení včetně příslušenství je stanovena minimální částka nájemného **1.253,50 Kč/m²/rok**. (V areálu bývalých kasáren Hůrka je stanovena minimální částka nájemného za kanceláře **402,70 Kč/m²/rok** a v areálu letiště Pardubice **536,85 Kč/m²/rok**).
 - 1.2 V nebytových prostorech užívaných jako hotely, ubytovny, provozovny služeb (kadeřnictví, pedikúra, kosmetika, pošta, čistírna atd.), dílny, laboratoře, sklady apod. včetně příslušenství je stanovena minimální částka nájemného **912,50 Kč/m²/rok**. (V areálu bývalých kasáren Hůrka je stanovena minimální částka nájemného za dílny a sklady na **287,25 Kč/m²/rok**).
2. Výše nájemného za garáže a garážová stání – pro uživatele bytů v těchto objektech platí níže uvedené částky. Pro ostatní nájemce smluvní ceny bez omezení s podmínkou dodržení minimální výše nájemného viz níže. Postup stejný jako v bodě 1
 - 2.1 Minimální částka nájemného za garáže **1.015,- Kč/m²/rok**.
 - 2.2 Minimální částka nájemného za garážová stání **710,50 Kč/m²/rok** vč. DPH.
3. Pro neziskové organizace (sociální, zdravotní, sportovní, zájmové spolky atd.) a školská zařízení nezřizovaná statutárním městem je stanovena minimální částka nájemného **481,28 Kč/m²/rok**.
4. V případě, že nabízené nájemné za nebytový prostor v nově vypsaném výběrovém řízení bude nižší než stanovují Zásady v bodech 1 a 2 ; pododdílu Nájemné; oddílu Pravidla, kterými se řídí KNP a RmP při výběru zájemců a při stanovení výše nájemného; hlavy A); části I. platných Zásad nájmu a prodeje nebytových prostor (objektů) v majetku statutárního města Pardubic, bude nájemní smlouva uzavřena vždy na dobu určitou maximálně 5 let.
5. Rada města Pardubic může v odůvodněných případech stanovit nájemné nižší než je uvedeno v bodech 1 a 2.
6. Pokud bude nebytový prostor nebo jeho část nevyhovující (technickým stavem nebo umístěním v objektu) bude výše nájemného za nevyhovující část nebytového prostoru stanovena na 1/2 sazby dle daného účelu nájmu.

Účel nájmu

Podstatný vliv na doporučení KNP a rozhodování RmP má účel nájmu a úroveň předloženého záměru a lokalita, ve které se nebytový prostor nachází.

Pokud se sejdou 2 nebo více shodných záměrů, rozhoduje cenová nabídka.

Nájem nebytových prostor není přidělován pro účely heren a tržnic.

Upřednostňovány jsou nabídky provozování služeb, jsou-li dle názoru RmP v dané lokalitě potřebné.

Splatnost nájemného a způsob jeho platby

Splatnost roční částky nájemného za nebytové prostory (objekty) je možné rozdělit do měsíčních či čtvrtletních splátek:

Statutární město Pardubice má pro příjem nájemného za nebytové prostory (objekty) zřízeno několik účtů – podle jednotlivých správců objektů či areálů. Konkrétní účet, na který bude nájemce hradit nájemné určí odbor majetku a investic v nájemní smlouvě.

B) Během nájemní smlouvy

1. Nájemné uvedené v čl. I bod 1 až 3 je každoročně zvyšováno o míru inflace předchozího roku. Tato úprava výše nájemného bude nájemci oznámena vždy do 28.2. běžného roku a nájemce je povinen takto upravenou výší nájemného platit od 1.4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo.
2. V případě, že nájemce přebírá nebytový prostor ve stavu nezpůsobitelném ke smlouvenému účelu či provádí předem schválené stavební úpravy, stanovuje se úhrada za rezervaci nebytového prostoru 190,- Kč/m²/rok.
3. Veškeré stavební úpravy nebo opravy prováděné nájemcem musí být předem projednány v komisi pro nebytové prostory na základě žádosti podané nájemcem. Žádost o souhlas vlastníka s provedením stavebních úprav nebo oprav podá nájemce na odbor majetku a investic MmP, který zajistí její projednání v příslušných orgánech města. V příloze žádosti uvede nájemce popis zamýšlených stavebních úprav nebo oprav spolu s předpokládaným rozpočtem.
O udělení souhlasu vlastníka se stavebními úpravami (technické zhodnocení), rozhoduje Rada města Pardubic na doporučení komise pro nebytové prostory. Komise pro nebytové prostory je Radou města Pardubic pověřena pouze k udělování souhlasu vlastníka s opravami.
V případě, že se bude jednat o TZ, bude souhlas vlastníka vydán za předpokladu, že nájemce TZ provede a zaplatí. Po dokončení stavebních úprav vlastník (město) uzavře s nájemcem smlouvu o odepisování TZ nájemcem. V souvislosti s provedeným TZ může nájemce požádat o změnu doby nájmu v nájemní smlouvě z neurčité na určitou (maximálně 10 let podle výše TZ). Po uplynutí této doby určité bude doba nájmu v nájemní smlouvě změněna zpět na dobu neurčitou (při zachování stejných podmínek ve zbývajících částech nájemní smlouvy). Při ukončení nájmu, kdy není majetek doodepsán, vlastník nezaplatí nájemci zůstatkovou cenu TZ a převezme zhodnocený majetek (vlastníkovi vzniká nepeněžní příjem, který zdaní).
4. Žádosti o trvalé snížení nájemného podané nájemcem po uzavření nájemní smlouvy je možné realizovat jedině novým zveřejněním nabídky nájmu předmětného prostoru, po předchozím uzavření dohody o ukončení nájemní smlouvy ve lhůtě např. 4 měsíců se stávajícím nájemcem, který se s novou nabídkou nájemného zúčastní nově vypsaného řízení. Pokud bude jeho žádost vybrána, bude s ním uzavřena nová nájemní smlouva, pokud bude vybrán jiný zájemce, musí původní nájemce nebytový prostor ve stanovené lhůtě opustit.
5. Povolení podnájmu – dočasný stav, do podnájmu pouze část nebytového prostoru.
6. Dočasně může Rada města Pardubic na žádost nájemce snížit nájemné za nebytový prostor na dobu 1 roku maximálně však 3x během trvání nájemní smlouvy a pouze v odůvodněných případech. Podmínkou je, že stávající nájemné dosahuje minimální částky dle bodů 1 a 2; pododdílu Nájemné; oddílu Pravidla, kterými se řídí KNP a RmP při výběru zájemců a při stanovení výše nájemného; hlavy A); části I. platných Zásad nájmu a prodeje nebytových prostor (objektů) v majetku statutárního města Pardubic. KNP si před projednáním takové žádosti vyžádá vyjádření rady příslušného městského obvodu.

II. Prodej nebytových prostor (objektů)

Prodej nebytových prostor může být realizován za podmínek, že:

- prokazatelně došlo k všestrannému posouzení, zda tyto prostory nebudou využity pro potřeby MmP (včetně městských obvodů)
- budou k prodeji schváleny rozhodnutím zastupitelstva

Prodej bude realizován tak, že nebytový prostor bude nabídnut k prodeji za tržní ocenění nájemci, v případě, že prodej odmítne, bude nebytový prostor prodán ve veřejné dražbě.

Prodej prázdného nebytového prostoru nebo objektu bude realizován formou veřejné dražby.