

Odbor majetkoprávní
Rada m.č. Praha 10

10. zasedání
Zastupitelstva m.č. Praha 10
Dne 1.6.2016

Návrh
změn Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými
městské části Praha 10

Důvod předložení:

Usnesení RMČ č. 1006 ze dne 18.11.2015

Usnesení RMČ č. 140 ze dne 22.3.2016

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Usnesení RMČ č. 1006 ze dne 18.11.2015
- III. Usnesení RMČ č. 140 ze dne 22.3.2016
- IV. Důvodová zpráva
- V. Příloha č.1 – Návrh Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 s barevným vyznačením změn

Předkládá:

Ing. Vladimír Novák
1. zástupce starosty

Zpracovala:

Romana Šimová
vedoucí referátu nebytových prostor

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

číslo

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 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.

Předkladatel: Ing. Vladimír Novák, 1.zástupce starosty

Číslo tisku: P10-026145/2016



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 1006

ze dne 18. 11. 2015

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

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

- a) s návrhem změn Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 schválených usnesením ZMČ Praha 10 č. 12/21/2004 ze dne 16. 9. 2004 ve znění změn schválených usnesením ZMČ Praha 10 č. 13/12/2004 ze dne 9. 12. 2004 a usnesením ZMČ Praha 10 č. 5/20/2007 ze dne 6. 12. 2007, dle přílohy č. 1 předloženého materiálu
- b) s návrhem usnesení ZMČ dle přílohy č. IV. předloženého materiálu

II. pověřuje

doc. Ing. Davida, Ph.D., zástupce starostky, předložit na příštím zasedání Zastupitelstva MČ Praha 10 návrh na změnu Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10, dle přílohy č. 1 předloženého materiálu

- 2 -

JUDr. Radmila K l e s l o v á
starostka

Ing. Vladimír N o v á k
1. zástupce starostky

Předkladatel: doc. Ing. David, Ph.D., zást. starostky
Anotace: nebytové prostory
Provede: -
Na vědomí: -
Garant: Mgr. Ekstein, MBA, ved. OMP
Číslo tisku: P10-116079/2015



Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 140

ze dne 22. 3. 2016

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

Rada městské části Praha 10

I. souhlasí

- c) s návrhem změn Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 schválených usnesením ZMČ Praha 10 č. 12/21/2004 ze dne 16. 9. 2004 ve znění změn schválených usnesením ZMČ Praha 10 č. 13/12/2004 ze dne 9. 12. 2004 a usnesením ZMČ Praha 10 č. 5/20/2007 ze dne 6. 12. 2007, dle přílohy č. 1 předloženého materiálu
- d) s návrhem usnesení ZMČ dle přílohy č. IV. tohoto materiálu

II. pověřuje

Ing. Nováka, 1. zástupce starosty, předložit na příštím zasedání Zastupitelstva MČ Praha 10 návrh na změnu Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10, dle přílohy č. 1 předloženého materiálu

- 2 -

Ing. Vladimír N o v á k
1. zástupce starosty

Mgr. Ivana C a b r n o c h o v á
uvolněná členka rady

Předkladatel: Ing. Novák, 1. zást. starosty
Anotace: nebytové prostory; hospodaření s obecním majetkem
Provede: -
Na vědomí: -
Garant: Mgr. Ekstein, MBA, ved. OMP
Číslo tisku: P10-026141/2016

Důvodová zpráva

Zdůvodnění: K přepracování Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10, platných od roku 2004, dochází vzhledem ke změnám vyplývajícím z přijetí zákona č. 89/2012 Sb., (NOZ) a na základě zkušeností získávaných v průběhu platnosti stávajících Zásad.

Do finální verze byly zapracovány návrhy a připomínky z jednání komise majetkové a nebytových prostor č. 4, 8, 9/2015. V textu dochází k nezbytným úpravám při členění nebytových prostor, vypisování veřejných nabídek na nájem volných nebytových prostor a jejich vyhodnocování.

Předklad byl schválen již usnesením č.1006 RMČ dne 18.11.2015. Vzhledem ke změnám ve vedení radnice však nebyl zařazen do programu následného jednání Zastupitelstva městské části a byl vrácen k novému projednání v radě městské části. Zde byl usnesením č. 140 ze dne 22.3.2016 znovu schválen.

Materiál je předkládán v původní podobě se zapracovanými změnami. Červeně označený text se vypouští. Zeleně označený text je nově vložen.

Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10

OBSAH	str.
Změnový/revizní list	3
Záznam o seznámení	4
1. ÚČEL	5
2. PLATNOST A PŮSOBNOST	5
3. POJMY A ZKRATKY.....	5
4. PRAVOMOC A ODPOVĚDNOST.....	5
5. POPIS	5
6. ZÁZNAMY.....	10
7. SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE.....	10
8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	10
9. PŘÍLOHY.....	10

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

1 ÚČEL

1.1 Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10 (dále jen Zásady) upravují podmínky poskytování volných nebytových prostor **v nemovitostech** 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.

- NP, které se nacházejí v domech, kde již proběhla privatizace a MČ není 100% vlastníkem (správce) nemovitosti.
- NP, které se nacházejí v domech, kde je MČ 100% vlastníkem (správce).
- 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 určené úředníky MČ, zařazené do ÚMČ.

2.2 Instrukce nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení ZMČ.

2 POJMY A ZKRATKY

MČ	Městská část Praha 10
ÚMČ	Úřad městské části Praha 10
RMČ	Rada městské části Praha 10
KNP	Komise nebytových prostor
OOM	Odbor obecního majetku
OOM/nebyt.	Referát nebytových prostor
NP	Nebytové prostory
PC	Počítač
ZMČ	Zastupitelstvo městské části Praha 10
KMN	Komise majetková a nebytových prostor
OMP	Odbor majetkoprávní
OMP/NPP	Odbor majetkoprávní, referát nebytových prostor a pozemků

4 PRAVOMOC A ODPOVĚDNOST

4.1 Pravomoc a odpovědnost je popsána v bodě 5.

5 POPIS

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 OMP.

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.

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 plocha, 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 (NP v 1. nadzemním podlaží a výše, mimo podkroví) a nebytové prostory kolaudované jako ateliéry; **v domech Turkmenská, Taškentská, Tádžická, Kazašská, Uzbecká, Vršovická;**
- 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) nevyužité společné prostory v domech – např. kočárkárny, prádelny, mandlovný, sušárny - před přidělením společného prostoru bude vždy vyžadován souhlas minimálně 80% nájemců bytů příslušného domu, kde se společný prostor nachází;**
- e)d) garáže a garážová stání;
- f)e) ateliéry – nebytové prostory kolaudované jako ateliéry., **mimo ateliérů specifikovaných v kvalitě a2);**

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

Kvalita NP	Minimální výše nájmu 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) společné prostory:	
- pro podnikatelskou činnost (např. kanceláře)	600,-
- pro osobní činnost (např. sklad osobních věcí)	400,-
e) d) garáže a garážová stání	600,-
f) 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 určen nájem ve výši 200 Kč/m²/rok.

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

5.3.4 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 internetu webových stránkách MČ po dobu nejméně 15 dnů před schválením v RMČ. V případě potřeby může být veřejná nabídka zveřejněna ve čtrnáctideníku „PRAHA 10“ v obecních novinách, případně na internetových realitních portálech nebo může být vylepena přímo na daném nebytovém prostoru., případně v denním tisku nebo jiným vhodným způsobem.

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 formuláři (příloha č. 3), včetně požadovaných dokladů do podatelny ÚMČ ve stanoveném termínu a v zalepené obálce. Obálka musí být značena na čelní straně nápisem „VEŘEJNÁ NABÍDKA NP,“ a na zadní straně musí být uvedeno obchodní jméno a místo

podnikání nebo název firmy a její sídlo nebo jméno žadatele a trvalé bydliště.

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.

5.7.2 KNP došlé přihlášky zaeviduje. Přihlášky, které nebudou splňovat podmínky vyhlášené nabídky, doporučí vyřadit. Zbylé přihlášky doporučí. S ohledem na charakter nebytového prostoru vůči navrhovanému účelu využití a případných stavebních úprav žadatelem, bude provedeno odborem obecního majetku technické posouzení prostoru u přihlášek doporučených KNP. Po posouzení OOM/nebyt. znovu předloží přihlášky KNP, která stanoví pořadí žadatelů pro zasedání RMČ.

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 RMČ schválí pořadí uchazečů. Všichni uchazeči budou neprodleně vyzooměni OOM/nebyt. 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 následující uchazeč v pořadí. Obdobně bude postupováno i v případě, že po uzavření smlouvy o nájmu nebude nebytový prostor využíván nebo jej nájemce do 2 měsíců vrátí.

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 nezpůsobilých k užívání, stanoví RMČ Praha 10 **po projednání v KMN. na doporučení komise nebytových prostor. Předmětné nebytové prostory, které nelze nabídnout formou řádné veřejné nabídky z důvodu jejich špatného technického stavu nabídne MČ Praha 10 prostřednictvím zvláštní veřejné nabídky na nájem volných nebytových prostor nezpůsobilých k užívání s možností dočasné slevy na nájmu. Vypsání, vyhodnocení i podmínky této zvláštní veřejné nabídky budou totožné s řádnou veřejnou nabídkou na nájem NP viz. body 5.4. – 5.7. Nutné investice na opravu a případná změna užívání nebytového prostoru budou provedeny nájemcem na jeho náklady na základě Smlouvy o provedení stavebních úprav s možností následného započítání 50% vynaložených uznatelných investic proti nájemnému. Tento zápočet bude realizován formou dočasné slevy na nájemném maximálně do výše 50% nabízeného nájemného.**

5.9 Hospodaření s nebytovými prostory

5.9.1 Smlouvu o nájmu **nebytového prostoru a smlouvu o podnikatelském nájmu nebytového prostoru (příloha č.2) a smlouvu o budoucí nájemní smlouvě (příloha č. 1)** 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 o budoucí nájemní smlouvě**, 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

oprávněněn 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 2000 Kč/m²/rok,
- b) zvýšení nájemného o počet procent odpovídající 40% indexu nárůstu spotřebitelských cen u nájemného od 2001,- Kč/m² do 4000,- Kč/m²/rok,
- c) nájemné se nezvyšuje od sazby 4001,- Kč/m²/rok a výše, a dále v případech schválených RMČ, kdy poskytování služeb v nebytovém prostoru je v zájmu MČ.

5.9.4 Zástupce starosty MČ, v jehož kompetenci je hospodaření s nebytovými prostory, 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. Současně je příslušný zástupce starosty oprávněněn takto podanou výpověď vzít zpět v případě, že dlužník dluh do konce výpovědní lhůty zaplatí nebo v případě, že se dlužník zaváže dluh splácet dle splátkového kalendáře a projeví vůli ke splácení dluhu.

5.9.4 Vedoucí OMP 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, viz. doporučené formuláře (příloha č. 3 – 13). Žádost bude projednána v KMN a následně předložena k odsouhlasení RMČ.

5.9.6 Budoucí nájemce se zavazuje ke dni podpisu smlouvy o budoucí nájemní smlouvě složit na účet č... finanční jistotu ve výši trojnásobku měsíční platby za blokaci nebytového prostoru, to je ... Kč (slovy ... korun českých). V případě, že nebude uzavřena platná nájemní smlouva uvolní pronajímatel budoucímu nájemci složenou jistotu, včetně příslušenství, do 10 dnů po ukončení platnosti této Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě a po předání neznehodnoceného prostoru zpět budoucímu pronajímateli. V případě uzavření platné Smlouvy o nájmu bude složená jistota použita jako jistota ve smyslu podmínek nově uzavřené Smlouvy o nájmu. Složená jistota slouží k úhradě dluhu na platbě za blokaci prostoru, případně ke krytí nákladů budoucího pronajímatele, dojde-li k poškození nebytového prostoru nebo k prodlení v jeho předání. Čerpáním složené jistoty není dotčeno právo budoucího pronajímatele vymáhat celý zbývající dluh včetně příslušenství ani právo na náhradu škody. Úroky budou ke složené jistotě připisovány po dobu trvání platnosti této smlouvy vždy 1x ročně. V případě, že budoucí pronajímatel použije složenou jistotu na úhradu dluhů, zavazuje se budoucí nájemce složit na účet budoucího 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 trojnásobku měsíční platby za blokaci. Nesplnění této povinnosti je důvodem k odstoupení od Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě ve smyslu článku III. odst. 4. této smlouvy.

5.9.6 Nájemce se zavazuje ke dni podpisu smlouvy o nájmu složit na účet č. ... finanční jistotu ve výši 3 měsíčních nájmu včetně služeb, to je ... Kč (slovy: ... korun českých). 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 nájmném 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 nájmném včetně příslušenství ani právo na náhradu škody. Úroky budou ke složené jistotě připisovány po dobu trvání nájmního 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 nájmu včetně služeb. Nesplnění této povinnosti je výpovědním důvodem ve smyslu příslušného článku smlouvy o nájmu nebytového prostoru.

5.9.7 Nájemce se zavazuje ke dni podpisu smlouvy o nájmu složit na účet č. ... finanční jistotu ve výši 3 měsíčních nájmu, to je ... Kč (slovy: ... korun českých). Pronajímatel nájemci uvolní složenou jistotu, včetně příslušenství, do 10 dnů po ukončení nájmu a po předání neznehodnoceného předmětu nájmu zpět pronajímateli. Složená jistota slouží k úhradě dluhu na nájmném 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 nájmném včetně příslušenství ani právo na náhradu škody. Úroky budou ke složené jistotě připisovány po dobu trvání nájmního 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 nájmu. Nesplnění této povinnosti je výpovědním důvodem ve smyslu článku III. odst. 3 této smlouvy.

5.9.8 Podpisem smlouvy o budoucí nájmní smlouvě 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 placením blokace za užívání prostoru dle platné právní úpravy mohly být budoucím pronajímatelem zveřejněny údaje budoucího nájemce v případě fyzické osoby v rozsahu jméno, příjmení, bydliště, dlužná částka a období, za které nebyla platba blokace uhrazena, a v případě právnické osoby v rozsahu název firmy, sídlo firmy, IČ, dlužná částka a období, za které nebyla platba blokace uhrazena.

5.9.9 7 Podpisem smlouvy o budoucí nájmní smlouvě 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 placením blokace za užívání nebytového** prostoru dle platné právní úpravy mohly být **budoucím** pronajímatelem zveřejněny údaje **budoucího** nájemce, v případě fyzické osoby v rozsahu jméno, příjmení, bydliště, dlužná částka a období, za které nebyla **částka platba blokace** uhrazena, a v případě právnické osoby v rozsahu název firmy, sídlo firmy, IČ, dlužná částka a období, za které nebyla **částka platba blokace** uhrazena.

5.9.10 Budoucí nájemce se zavazuje oznámit budoucímu 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 ze nesplnění této povinnosti činí 5 000 Kč.

5.9.11 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 ze nesplnění této povinnosti činí 5 000 Kč.

5.9.12 9 Provozní doba ve veřejně přístupných nebytových prostorech bude stanovena dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

5.9.13 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 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 **obecního majetku majetkoprávního** Úřadu m. č. Praha 10 o schválení změny nájemce nebytových prostor v nemovitosti svěřené **městské části Praha 10 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 **je součástí těchto zásad jako příloha č.11 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 tří měsíců)
- **pokud je registrován, pak** registrací plátce DPH
- **ostatními dokumenty potvrzujícími** zdůvodnění žádosti o změnu nájemce (rodný list, úmrtní 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.

6 ZÁZNAMY

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

identifikace	název	zpracovatel	Uložení místo	doba
žadatel/nájemce, č., adresa NB NP	zápis z místního šetření	OOM OMP	OOM OMP	bez omezení

7 SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE

zákon č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

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

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

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

8 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ



8.1 Tyto Zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva městské části Praha 10 č. 12/21/2004 ze dne 16.9.2004, změny byly schváleny 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 **a č. ... ze dne**

.....

8.2 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.

8.3 Dnem nabytí platnosti a účinnosti této instrukce se zrušuje 2. vydání Zásady hospodaření s nebytovými prostory svěřenými městské části Praha 10, schválených ZMČ Praha 10 dne 4.12.2003 7.10.2004.

Legenda:

	vynecháno nebo vypuštěno
	vloženo nebo nahrazeno