

Č.j.: MMH/304937/2024

Počet listů dokumentu: 4

Počet příloh: 0

Počet listů příloh: 0

Zn.: ZS/16/RMH/2024

Rada města Havířova

usnesením č. 2612/48RM/2024 ze dne 16.12.2024 schválila tyto:

ZÁSADY

pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví statutárního města Havířova

Článek I

Účel zásad

Účelem těchto Zásad pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví statutárního města Havířova (dále jen „Zásady“) je stanovit základní podmínky nájmu včetně minimální výše nájemného za nebytové prostory. Nebytovými prostory dle těchto Zásad se rozumí zejména prostory sloužící podnikání, garáže, garážová stání a sklady pro vlastní potřebu, jakož i jiné prostory (např. půdy, fasády, střechy) v/na budovách ve vlastnictví statutárního města Havířova.

Článek II

Obecná ustanovení

1. Nebytové prostory v/na budovách ve vlastnictví statutárního města Havířova uvedených v příloze č. 1 příkazní smlouvy o správě svěřených nemovitých věcí ze dne 28. 12. 2017, č. 1003/EO/2017, 8/R/2017, spravuje obchodní společnost Městská realitní agentura, s.r.o., se sídlem U Lesa 865/3a, Město, 736 01 Havířov, IČO: 64084744 (dále jen „Správce“).
2. O vzniku nájemního vztahu včetně stanovení základních podmínek nájmu, výše nájemného, účelu nájmu, změny nájemních smluv a ukončení nájmu v souladu s těmito Zásadami rozhoduje Rada města Havířova. O konkrétních výjimkách z těchto Zásad v případech hodných zvláštního zřetele rozhoduje Rada města Havířova.
3. Výše nájemného stanovená za každý jednotlivý metr čtvereční (m²) nemusí být shodná za celý pronajímaný prostor.
4. Výše nájemného u nebytových prostor užívaných státními nebo krajskými příspěvkovými organizacemi, sportovními, charitativními, společenskými organizacemi, či jinými právními osobami ustavenými ve veřejném zájmu může být Radou města Havířova schválena individuálně, a to nejméně ve výši ½ nájemného stanoveného dle těchto Zásad. Nájemné u nebytových prostor užívaných příspěvkovými organizacemi statutárního města Havířova nebude dle těchto Zásad uplatňováno a o výši nájemného u nebytových prostor užívaných příspěvkovými organizacemi statutárního města Havířova rozhoduje Rada města Havířova.

5. Úkony související se vznikem, změnou nebo zánikem nájemního vztahu, včetně přijetí žádosti, kterou podal žadatel, zajišťuje Správce. Správce pro účely projednání v Radě města Havířova předá Ekonomickému odboru Magistrátu města Havířova žádost žadatele včetně vyjádření Správce k žádosti. Ekonomický odbor Magistrátu města Havířova předkládá Radě města Havířova návrhy usnesení o rozhodnutí žádosti žadatelů.
6. Uzavření nájemních smluv na základě rozhodnutí Rady města Havířova v souladu s těmito Zásadami zajišťuje Správce, včetně stanovení dalších podmínek nájemního vztahu.

Článek III Podmínky nájemních smluv

1. Podmínky nájemních smluv pro prostory sloužící podnikání:
 - a) Výše nájemného:
 - i. Prostory sloužící podnikání bez zvláštního určení – minimální nájemné je stanoveno:
 - pro část obce Město a Podlesí ve výši 600 Kč/m²/rok bez DPH,
 - pro část obce Šumbark, Prostřední Suchá ve výši 500 Kč/m²/rok bez DPH.
 - ii. Ateliéry – minimální nájemné je stanoveno ve výši 900 Kč/m²/rok bez DPH.
 - iii. Prostory k poskytování zdravotních služeb a k souvisejícím činnostem – minimální nájemné je stanoveno ve výši 1.400 Kč/m²/rok bez DPH, a ve výši 300 Kč/m²/rok bez DPH za podíl na společných prostorách.
 - b) Rada města Havířova může rozhodnout každoročně od 1. 7. o jednostranném zvýšení sazby nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem.
 - c) Rada města Havířova může v případech nájmu prostor sloužících podnikání uvedených v odst. 1 písm. a) bod i. až iii. tohoto článku Zásad vyhlásit záměr pronájmu formou veřejné soutěže za schválených podmínek. Podmínky veřejné soutěže stanovuje Rada města Havířova podle umístění prostor a požadovaného účelu využití prostor.
2. Podmínky nájemních smluv pro garáže:
 - a) Minimální nájemné je stanoveno ve výši 1.000 Kč/m²/rok vč. DPH.
 - b) Na každou uvolněnou garáž bude vyhlášen záměr pronájmu formou veřejné soutěže za podmínek schválených Radou města Havířova.
 - c) Garáž je určena pro garážování osobního motorového vozidla, jehož uživatelem je nájemce nebo osoba nájemci blízká.
 - d) Nájemce garáže je povinen při uzavírání nájemní smlouvy a kdykoliv na vyzvání Správci doložit, že nájemce nebo osoba nájemci blízká je uživatelem osobního motorového vozidla, k jehož parkování je garáž užívána. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatou garáž do podnájmu třetí osobě.
 - e) Nájemce je na vyzvání povinen umožnit Správci prohlídku garáže.

3. Podmínky nájemních smluv pro garážová stání v Domě s pečovatelskou službou na adrese Karvinská 1512/3, Město, 736 01 Havířov (dále jen „DPS“):
- a) Výše nájemného:
 - i. minimální nájemné pro nájemce bytů v DPS a držitele průkazu ZTP či ZTP/P je stanoveno ve výši 300 Kč/m²/rok vč. DPH,
 - ii. minimální nájemné pro ostatní osoby je stanoveno ve výši 1.000 Kč/m²/rok vč. DPH.
 - b) Garážová stání v DPS jsou určena zejména pro nájemce bytů v DPS.
 - c) V případě, že se uvolní garážové stání v DPS a o jeho pronájem nebude existovat zájemce z řad nájemců bytů v DPS, lze dané garážové stání pronajmout osobě mimo řady nájemců bytů v DPS.
 - d) V případě, že budou obsazena všechna garážová stání v DPS, z nichž některá budou užívána osobami mimo řady nájemců bytů v DPS, a osoba z řad nájemců bytů v DPS podá žádost o pronájem garážového stání v DPS, bude smluvní vztah ukončen s tou osobou mimo řady nájemců bytů v DPS, která hradí nejnižší nájemné a v případě, že takovýchto osob je více, pak s tou osobou mimo řady nájemců bytů v DPS, jejíž nájemní vztah trvá nejkratší dobu.
 - e) Na uvolněné garážové stání, o jehož pronájem nebude mít zájem žádný zájemce z řad nájemců bytů v DPS, bude vyhlášen záměr pronájmu formou veřejné soutěže za podmínek schválených Radou města Havířova.
 - f) Garážové stání je určeno pro garážování osobního motorového vozidla, jehož uživatelem je nájemce garážového stání či osoba nájemci blízká.
 - g) Nájemce garážového stání je povinen při uzavírání nájemní smlouvy a kdykoliv na vyzvání Správci doložit, že nájemce nebo osoba nájemci blízká je vlastníkem nebo provozovatelem osobního motorového vozidla, k jehož parkování je garážové stání užíváno.
 - h) Nájemce garážového stání, který je držitelem průkazu ZTP či ZTP/P, je povinen při uzavírání nájemní smlouvy a kdykoliv na vyzvání Správce předložit Správci průkaz ZTP či ZTP/P k prokázání splnění podmínek pro uplatnění sazby nájemného dle odst. 3 písm. a) bod i. tohoto článku Zásad.
 - i) Nájemce je na vyzvání povinen umožnit Správci prohlídku garážového stání.
4. Podmínky nájemních smluv pro garáže a garážová stání:
Garáže a garážová stání jsou určena pro garážování osobních motorových vozidel, která jsou vybavena benzínovým pohonem nebo dieslovým pohonem. Osobním motorovým vozidlům s jiným než výše uvedeným pohonem je stanoven zákaz vjezdu do garáží a garážových stání v DPS.
5. Podmínky nájemních smluv pro sklady pro vlastní potřebu:
- a) Minimální nájemné je stanoveno ve výši 200 Kč/m²/rok bez DPH.
 - b) Sklady pro vlastní potřebu v bytových domech jsou pronajímány přednostně nájemcům bytů v daném bytovém domě.
 - c) K žádosti o nájem musí být doloženo kladné stanovisko Správce.

Článek IV
Změna smluvního vztahu v osobě nájemce

V případě změny v osobě nájemce z důvodu koupě závodu dle ustanovení § 2175 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ke které dochází ze zákona, je původní nájemce povinen oznámit tuto skutečnost Správci. Rada města Havířova vezme tuto změnu v osobě nájemce na vědomí.

Článek V
Společná ustanovení k nájemním smlouvám

Nájemní smlouvy budou obsahovat níže uvedená ujednání o smluvních pokutách:

- a) smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení pro případ prodlení s úhradou jakékoli platby vyplývající z nájemní smlouvy,
- b) smluvní pokutu ve výši 10 % ze sjednaného ročního nájemného pro případ závažného nebo opakovaného porušení jiných povinností nájemce plynoucích z nájemní smlouvy.

Článek VI
Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Tyto Zásady ruší Zásady pronájmu částí nemovitých věcí v budovách v majetku statutárního města Havířova, ZS/21/RMH/2016, č. j.: MMH/59944/2016, schválené usnesením Rady města Havířova dne 29. 6. 2016, č. 2092/44RM/2016.
2. Za účelem sjednocení rozsahu práv a povinností plynoucích z nájemních smluv uzavřených ve smyslu těchto Zásad, Správce v období ode dne nabytí účinnosti těchto Zásad nejpozději do 31. 3. 2025 osloví všechny nájemce s nájemními smlouvami uzavřenými přede dnem nabytí účinnosti těchto Zásad a vyzve tyto nájemce k uzavření dodatku k jejich nájemní smlouvě s tím, že základní podmínky nájemního vztahu, jako je specifikace předmětu nájmu, doba nájmu a sjednaná výše nájemného, zůstanou zachovány. Nepřistoupí-li dosavadní nájemce k uzavření dodatku k nájemní smlouvě nejpozději do 30. 6. 2025, bude nájem danému nájemci ukončen.
3. Nájem prostor sloužících podnikání v Městském podnikatelském centru na adrese Palackého 689/2, Město, 736 01 Havířov, je upraven samostatnými zásadami.
4. Tyto Zásady nabývají platnosti dnem schválení Radou města Havířova a účinnosti dnem 1. 1. 2025.

Za Radu města Havířova:

Ing. Ondřej Baránek
primátor města

Ing. Jakub Chlopečký, Ph.D., MBA, LL.M.
náměstek primátora pro ekonomiku a správu
majetku