

Město Cheb



14/2023

Zásady

užívání prostor sloužících podnikání, nebytových prostor, garáží, budov a zařízení ve vlastnictví města Chebu

Článek I

Úvodní ustanovení

- (1) Rada města Chebu na své schůzi dne **22. června 2023** schválila usnesením č. RM 439/10/2023 tyto „Zásady užívání prostor sloužících podnikání, nebytových prostor, garáží, budov a zařízení ve vlastnictví města Chebu“ (dále jen „Zásady“), které upravují základní podmínky pronájmů, výpůjček a pachtů prostor sloužících podnikání, nebytových prostor a dále garáží, staveb a jiných zařízení, (dále jen „NP“), a to krátkodobých i standardních, na které není možné ze strany žadatele uplatňovat právní nárok. Dále tyto zásady upřesňují postup orgánů města a svěřují část pravomocí Vedení města Chebu a Městskému úřadu Cheb, odboru majetkoprávnímu (dále jen „odbor MaP“) v oblasti přípravy, schvalování a zveřejňování záměrů pronajmout (vypůjčit, propachtovat) NP, schvalování pronájmů (výpůjček, pachtů) NP, zpracovávání příslušných smluv, ukončování užívacích vztahů k NP, vlastní realizace předávání a přebírání NP, jako předmětu pronájmů (výpůjček, pachtů).
- (2) Zásady dále upřesňují způsob podávání žádostí o pronájem (výpůjčku nebo pacht) NP ve vlastnictví města Cheb, náležitosti těchto žádostí a podmínky uzavírání nájemních smluv, smluv o výpůjčce a pachtovních smluv NP.
- (3) Podnětem pro uzavření nové smlouvy je žádost fyzické nebo právnické osoby podaná na formuláři (tiskopise), který je k dispozici na odboru majetkoprávním, nebo ke stažení na internetových stránkách města Cheb, nebo požadavek vznesený ze strany orgánů města Cheb, Vedení města Cheb, nebo vedoucích jednotlivých odborů MěÚ.

Článek II

Schvalovací a rozhodovací pravomoci

Rada města Chebu schválením těchto Zásad schvaluje přenesení pravomoci pro rozhodování o uzavírání smluv k NP v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů takto:

1. Vedoucí odboru MaP Městského úřadu Cheb, ve své pravomoci rozhoduje o:
 - a) uzavírání smluv k NP s vybranými žadateli na základě výběrového řízení, formou elektronické aukce po jejich schválení Radou města Cheb;
 - b) uzavírání smluv k NP s žadateli schválenými Radou města Cheb mimo výběrová řízení;
 - c) způsobu a formě ukončování všech smluvních vztahů k NP ve vlastnictví města Cheb a
 - d) zrušení nebo opakování výběrových řízení na pronájem NP formu veřejné elektronické aukce.

V případě zrušení výběrového řízení na pronájem NP formu veřejné elektronické aukce předloží odbor MaP danou záležitost jako informaci Radě města Chebu.

2. Dále vedoucí odboru MaP ve své pravomoci rozhoduje o:

- a) podání výpovědi z nájmu NP a o podání žalob o vyklizení NP;
 - b) uzavírání nájemních smluv na krátkodobý pronájem NP, do 30 kalendářních dnů v případě mimořádné situace;
 - c) uzavírání dohod o zániku nájmu, pachtu nebo výpůjčky NP;
 - d) povolení podnájmu, podpachtu nebo bezplatného užívání NP;
 - e) poskytnutí slevy z nájemného z podlahové plochy NP, nebo z vyúčtování služeb spojených s užíváním NP do limitu 20.000 Kč, za každý jednotlivý případ.
3. Vedoucí odboru MaP (v době jeho nepřítomnosti delší než 3 kalendářní dny jeho zástupce, (vedoucí oddělení realitních transakcí odboru MaP) je zmocněn jménem města Chebu k podepisování všech uzavíraných smluv k užívání NP a jejich dodatků.
4. Rada města Chebu si může vyhradit rozhodnutí v jakékoliv záležitosti týkající se pronájmů NP ve vlastnictví města Chebu.
5. Komise majetkoprávní, bytová a dislokační je poradním orgánem Rady města Chebu ohledně nakládání s NP ve vlastnictví města Chebu.

Článek III

Požadavky na zveřejnění záměru a na obsah žádosti žadatele o pronájem (výpůjčku, propachtování) NP

- (1) Záměr města Chebu pronajmout (vypůjčit, propachtovat) volný NP, včetně podmínek výběrového řízení formou elektronické aukce zveřejňuje odbor MaP po jeho projednání a odsouhlasení Vedením města Chebu. V případech, kdy se jedná o záměr užívání NP za smluvní nájemné (pachtovné), které nemá být stanoveno ve výši sazeb za užívání NP dle Přílohy č. 1 těchto Zásad, nebo se jedná o zveřejnění adresného záměru, zabezpečí odbor MaP, zveřejní záměr po jeho schválení Radou města Chebu. Záměr města Chebu pronajmout (vypůjčit, propachtovat) NP je povinen odbor MaP zveřejnit na elektronické úřední elektronické desce MěÚ Chebu, po dobu nejméně 30 dnů, nestanoví-li Rada města Chebu jinak.
- (2) Záměr na pronájem (výpůjčku, pacht) NP musí obsahovat:
- a) označení nemovitých věcí údaji podle § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů,
 - b) popis dispozice NP podle jeho charakteru – vyjmenování parcelních čísel pozemků, počet staveb (objektů, zařízení), počet místností, podlaží, účel užívání dle platné kolaudace,
 - c) výměru celého NP a jednotlivých pozemků, místností a příslušenství v m²,
 - d) přesnou specifikaci účelu užívání NP v souladu s platnou kolaudací; v případě, že bude nutno NP k jinému účelu rekolaudovat na náklady žadatele, bude toto zveřejněno jako podmínka pro uzavření smlouvy,
 - e) specifikaci výše nájemného (pachtovného) za celý NP dle v Přílohy č. 1 těchto Zásad, případně stanoveného Radou města Chebu,
 - f) specifikaci doby trvání užívacího vztahu včetně výpovědní doby a dále případně podmínky pro možné prodloužení doby trvání užívacího vztahu,
 - g) termíny zveřejnění na úřední desce (datum vyvěšení a sejmutí),
 - h) případně stanovenou povinnost žadatele složit kauci jako finanční jistotu s určením její výše,
 - i) další údaje spojené s požadavkem na obsah a doručení žádostí, kontaktní údaje, pokyny pro žadatele, podmínky pro účast ve výběrovém řízení prováděném formou elektronické aukce

v případě, že se bude vyhlašovat výběrové řízení, případně další údaje stanovené na základě rozhodnutí orgánů města nebo vedoucího MaP.

- (3) Termín stanovený pro zveřejnění záměru je obvykle i termínem pro podávání žádostí o pronájem (výpůjčku, pacht) NP. Žádost o užívání NP doručuje žadatel na podatelnu MěÚ Cheb buď osobním doručením, doručením prostřednictvím držitele poštovní licence, případně prostřednictvím datové schránky s uvedením identifikátoru odboru MaP MěÚ Cheb.
- (4) Žádosti o pronájem (výpůjčku, pacht) NP musí obsahovat:
- a) označení nemovité věci údaji podle § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů,
 - b) přesnou specifikaci účelu zamýšleného užívání NP v souladu s podnikatelským a společenským záměrem žadatele,
 - c) přesné stanovení požadované doby nájmu a výpovědní doby,
 - d) v případě předložení nabídky, ohledně záměru žadatele vložit vlastní finanční prostředky do úpravy (rekonstrukce) NP musí žadatel v žádosti uvést celkový rozpočet výše předpokládaných nákladů s výkazem výměr a detailním položkovým rozpočtem, minimálně studii realizace plánovaných úprav (rekonstrukce) NP a v případě, že stavební úpravy (rekonstrukce) NP budou vyžadovat souhlas orgánů státní správy (státní památkové péče, stavebního úřadu, atd.), taktéž předběžné stanovisko (vyjádření) těchto orgánů k zamýšlenému investičnímu záměru žadatele na úpravu (rekonstrukci) NP,
 - e) popis dosavadní podnikatelské činnosti, ověřenou kopii výpisu z Živnostenského rejstříku s uvedením živnostenského oprávnění prokazujícího oprávnění žadatele provozovat zamýšlenou činnost při užívání NP,
 - f) uvedení záruk a rozsah požadovaného personálního zajištění odborně způsobilými osobami tam, kde to je vyžadováno platnými právními předpisy,
 - g) nabídkovou výši nájemného (pachtovného),
 - h) čestné prohlášení o bezdlužnosti vůči městu Cheb, o skutečnosti že v minulosti nedostal výpověď z nájmu (výpůjčky, pachtu) NP nebo bytu ve vlastnictví města Cheb pro neplnění smlouvy a dále o skutečnosti, že vůči žadateli není vedeno insolvenční řízení,
 - i) číslo účtu a název peněžního ústavu (pokud bude obsahem zveřejněného také stanovení povinnosti žadateli složit kauci jako finanční jistotu), na který bude případně kauce vrácena,
 - j) doklad o složení kauce na účet města v případě, že bude kauce požadována,
 - k) souhlas s poskytnutím osobních údajů v rozsahu podmínek stanovených pro řešení GDPR v rámci MěÚ Cheb.
- (5) O stanovení povinnosti žadatele složit kauci jako finanční jistotu na uvedený účet města s příslušným variabilním symbolem může rozhodnout ten, kdo je dle těchto Zásad příslušný ke schválení záměru. Kaue je splatná nejdéle k datu ukončení lhůty pro podávání žádosti o užívání NP. Žadatel o užívání NP prokáže spolu s podáním žádosti (formou její přílohy) zaplacení kaue. Kaue bude vrácena uživateli NP bezodkladně po ukončení užívacího vztahu k NNP, nebo může být, a to i v průběhu užívání NP použita městem Cheb k úhradě případných závazků po lhůtě splatnosti, nebo nákladů na úhradu škod, způsobených uživatelem NP na majetku města. V případě výběrového řízení na pronájem (pacht) NP s povinností složení kaue jako finanční jistiny, bude neúspěšným žadatelům kaue vrácena do 14 dnů po rozhodnutí Rady města Chebu o výběru nájemce (pachtýře) na jimi uvedený účet.

Článek IV

Stanovení výše nájemného (pachtovného) za užívání NP

- (1) Pro pronájem samostatných prostor sloužících podnikání, nebytových prostor, celých objektů s nebytovými prostory a garáží, bez výběrového řízení formou elektronické aukce, se minimální výše nájemného bez DPH, stanoví zpravidla podle Přílohy č. 1 Zásad na základě účelu užívání

a atraktivitu lokality v rámci města Chebu. V případě, že nájem (pacht) NP není možné stanovit dle Přílohy č. 1 Zásad, bude výše nájemného (pachtu) stanovena usnesení Rady města Chebu, případně na základě znaleckého posudku. Dále je možné výši nájemného (pachtovného) stanovit na základě vyhlášeného výběrového řízení formou elektronické aukce. Uživatelé NP jsou povinni uhradit k vyměřenému nájemnému (pachtovnému) DPH v zákonem stanovené výši platné ke dni zdanitelného plnění. Věrohodní slevy z nájemného (pachtovného) stanoveného podle Přílohy č. 1 Zásad, mohou uživatelé NP, s výjimkou nájemců garáží uplatnit za podmínek uvedených v této příloze.

Článek V

Výběr uživatele NP a uzavření smlouvy

- (1) Žádosti o užívání NP, nebo žádosti o účast ve výběrovém řízení formou elektronické aukce musí být doručeny žadatelem v případě, že jsou doručovány přes podatelnu MěÚ Cheb v uzavřené obálce, v případě výběrového řízení nadepsané „VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM (PACHT) NP – adresa (označení) prostoru, dle zveřejněného záměru“. V případě že jsou žádosti doručovány elektronicky, musí být tyto doručovány do datové schránky města Cheb nebo do jeho e-podatelny s jasným identifikátorem adresáta – odboru majetkoprávního Městského úřadu Cheb. Vedoucí oddělení realitních transakcí a v době jeho nepřítomnosti delší než 3 dny jeho zástupce po převzetí doručených obálek se žádosti o účast ve výběrovém řízení formou elektronické aukce zabezpečí jejich očíslování podle data jejich doručení a jejich zaevidování do spisové služby úřadu. Očíslované obálky s nabídkami na pronájem (výpůjčku, pacht) NP ve výběrovém řízení formou elektronické aukce otevře komise určená pro otevírání obálek ve složení stanoveném vedoucím odboru MaP. Komise pro otevírání obálek vypracuje Zápis o otevírání obálek a prověří jednotlivé žádosti z hlediska jejich obsahové úplnosti v souladu se zveřejněným záměrem. Komise pro otevírání obálek dále neprodleně prověří bezdlužnost jednotlivých žadatelů dle těchto Zásad a rozhodne o dalším nakládání s jednotlivými žádostmi podle splnění podmínek zveřejněného záměru. Výsledky výběrového řízení, i standartní pronájem (výpůjčku, pacht) NP bez vyhlášeného výběrového řízení schvaluje vždy po zveřejněném záměru Rada města Cheb.
- (2) Dílčí kritéria pro výběr nájemce (pachtýře) v případě žádosti více zájemců o jeden NP:
 - a) podnikatelský a společenský záměr, který je v souladu se zájmy města na využití NP v dané lokalitě města,
 - b) nabídnuta výše nájemného (pachtovného),
 - c) dále může být přihlédnuto k nabídce účelně vynaložených finančních prostředků do úpravy (rekonstrukce) NP pro požadovaný účel využití, případně požadavek žadatele na provedení zápočtu z jeho strany vložených nákladů proti úhradě nájemného (pachtovného).
- (3) Smlouvy na pronájem (výpůjčku, pacht) NP se uzavírají na dobu stanovenou ve zveřejněném záměru a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).
- (4) Ve smlouvách uzavíraných ode dne účinnosti těchto Zásad, budou platby předpisu nájemného (pachtovného) a předpisu úhrad nákladů spojené s užíváním NP fakturovány zpravidla jako měsíční, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- (5) Výpovědní doba sjednaná ve smlouvách začíná běžet následující měsíc po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
- (6) Ve všech smlouvách bude stanoveno, že pokud nebude provedena úhrada předpisu nájemného (pachtovného) včetně předepsaných záloh na služby nejpozději do 10. dne měsíce následujícího po termínu sjednané splatnosti předpisu úhrad, může být tato skutečnost důvodem k okamžitému zrušení užívacího vztahu. V takovém případě, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, užívací vztah zanikne dnem doručení výpovědi uživateli, nebo třetím dnem ode dne, kdy se výpověď dostala

do dispoziční sféry uživatele. Takovouto výpověď je oprávněn podat vedoucí odboru MaP dnem, kdy vznikne k tomuto právnímu jednání faktický důvod.

- (7) Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání bude dále obsahovat ujednání, že dojde-li v průběhu trvání smlouvy na pronájem prostor sloužících k podnikání k prodeji závodu v souladu s ust. § 2175 a násl. OZ, vyhrazuje si pronajímatel právo, od nájemní smlouvy odstoupit v tříměsíční výpovědní době nedohodnou-li se smluvní strany jinak, a to i v případě, že nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou. Současně bude smlouva obsahovat ujednání o vyloučení § 2315 OZ spojeného s náhradou za převzetí zákaznické základny nájemce.
- (8) Součástí smluv uzavíraných na základě těchto Zásad bude ujednání, že uživatel NP může vložit vlastní investici do zhodnocení, majetku města užívaného na základě uzavřené smlouvy, pouze na základě písemného souhlasu města Cheb, zastoupeného odborem MaP, a to výhradně na základě zpracované dohody, která bude tvořit dodatek ke smlouvě a ve které bude uvedeno, že uživatel NP může požadovat po skončení sjednané doby pronájmu (výpůjčky, pachtu), na základě zpracovaného znaleckého posudku oprávněným soudním znalcem, protihodnotu toho, o co se zvýšila na základě jím vložené investice hodnota věci. Dále může Rada města Chebu rozhodnout, že u znaleckým posudkem doložené výše účelně vložených finančních prostředků uživatele NP do zhodnocení užívané věci, je možné provádět její zápočet proti předepsané výši předpisu nájemného (pachtovného), a to zpravidla ve výši 50 % odpovídající měsíčnímu předpisu nájemného (pachtovného). Pokud bude smlouva ukončena před sjednaným termínem ze strany uživatele NP, nebo bude smlouva ukončena výpovědí ze strany města Cheb z důvodu porušení smluvních podmínek uživatelem NP, nebo dohodou smluvních stran iniciovanou uživatelem NP, bude zůstatková hodnota vložených investic po odpisech, případně po odečtu škod, k nimž v mezidobí došlo v důsledku užívání NP tvořit smluvní pokutu ve prospěch města Cheb, za předčasné ukončení smluvního vztahu.
- (9) Součástí všech smluv mohou být v individuálních případech závazky uživatele NP například o umožnění bezplatného užívání WC veřejností, požadavky na otevírací a zavírací dobu provozoven atd.

Článek VI

Prodloužení doby užívání NP

- (1) Pokud má uživatel NP, s nímž byla uzavřena smlouva na dobu určitou, zájem o další užívání NP, doručí písemnou žádost o změnu (prodloužení) doby trvání smluvního vztahu nejméně 3 měsíce před sjednaným datem ukončení uzavřené smlouvy.
- (2) Odbor MaP předloží vyhodnocenou žádost o změnu doby nájmu k projednání na poradě Vedení města Cheb spolu s návrhem na schválení zveřejnění záměru ke změně smluvních podmínek. Záměr bude vyvěšen minimálně na dobu 30 dní před projednáním na schůzi Rady města Chebu. Při vyhodnocení žádosti o změnu doby nájmu odbor MaP posoudí zejména:
- a) dosavadní plnění smluvních podmínek uživatelem NP,
 - b) zda je v zájmu města pokračování dosavadního smluvního vztahu,
 - c) zohlednění prostředků vložených dosavadním uživatelem do zhodnocení užívaných NP spojených s jejich rekonstrukcí, opravami, úpravami a údržbou a
 - d) zda je či není v zájmu města Cheb provést změny sjednaných podmínek aktuální smlouvou,
- (3) Na základě výše uvedených skutečností Rada města Chebu projedná po zveřejnění záměru žádost a rozhodne o změně smluvních podmínek spočívající ve změně sjednané doby užívání NP a případně i dalších smluvních podmínek. Odbor MaP o usnesení Rady města Chebu vyrozumí žadatele a uzavře dodatek ke stávající smlouvě.

Článek VII

Podnájem, podpachtování, bezúplatné užívání NP

- (1) O podnájmu (podpachtování, bezúplatném užívání) NP nebo jeho části dalšímu subjektu rozhoduje na základě písemné žádosti nájemce (pachtýře, vypůjčitele) vedoucí odboru MaP po předcházejícím projednání a souhlasu Vedení města Cheb.
- (3) Písemnou žádost o povolení podnájmu (podpachtování, bezsmluvním užívání) NP nebo jeho části podává nájemce (pachtýř, vypůjčitel) NP odboru MaP, který ji předloží k posouzení Vedení města Cheb.

Žádost musí obsahovat:

- a) údaje o nájemci (pachtýři, vypůjčiteli) (jméno nebo název právnické osoby, datum narození nebo identifikační číslo, adresa nebo sídlo),
 - b) údaje o podnájemci (podpachtýři, bezúplatném uživateli) (jméno nebo název právnické osoby, datum narození nebo identifikační číslo, adresa nebo sídlo, činnost – účel nebo způsob užívání požadované části NP),
 - c) návrh podmínek podnájmu (podpachtu, bezúplatného užívání), tj. způsob užívání NP, návrh podnájemní, podpachtovní smlouvy, nebo smlouvy o bezúplatném užívání,
 - d) odůvodnění žádosti (důvodem by měla být převážně technická nemožnost rozdělení NP, např. společné měření médií, průchodnost místností, společné zázemí apod., dále pokud v NP bude podnikat více subjektů se stejnou činností, např. ve stavebnictví, projektování, poradenství atd.).
- (3) Odbor MaP o výsledku rozhodnutí vedoucího odboru MaP neprodleně informuje žadatele. Žadatel v případě kladného vyjádření předá odboru MaP v kopii podnájemní, nebo podpachtovní smlouvu, nebo smlouvu o bezúplatném užívání NP s čestnými prohlášeními nájemce, nebo pachtýře i podnájemce, nebo podpachtýře NP, že úhrada za podnájem (podpacht) nepřesahuje výši předepsaného nájemného (pachtovného) stanoveného městem Cheb pro daný NP. Případné zjištění odboru MaP o nesprávných údajích žadatele o výši jim inkasovaného podnájemného nebo podpachtovného, oproti poskytnutým informacím ve výše uvedeném prohlášení, je důvodem k okamžitému ukončení smlouvy s nájemcem nebo pachtýřem NP.

Článek VIII

Předání a převzetí NP

- (1) Při předání a převzetí NP se za účasti odpovědného zástupce pronajímatele (propachtovatele, půjčitele) a nájemce (pachtýře, vypůjčitele) provede prohlídka NP a sepíše se protokol o jeho předání a převzetí.
- (2) Užívání předmětu nájmu (pachtu, výpůjčky) musí být nájemci (pachtýři, vypůjčiteli) umožněno nejpozději následující pracovní den ode dne účinnosti příslušné smlouvy, není-li smluvními stranami dohodnuto jinak.
- (3) Právní jednání výpovědi nebo dohody (včetně jejich zpětvzetí), směřující k ukončení smluv, které jsou užívacím titulem k NP ve vlastnictví města Cheb i NP užívaných ve prospěch města Cheb ve formě nájmu, podnájmu, pachtu, podpachtu, výpůjčky a bezúplatného užívání, realizuje ve své pravomoci vedoucí odboru MaP, Městského úřadu Cheb.
- (4) Užívání NP (nájmu, pachtu, výpůjčky) musí být ukončeno nejpozději následující pracovní den ode dne účinnosti ukončení příslušné smlouvy (výpovědi nebo dohody), není-li smluvními stranami dohodnuto jinak.
- (5) Nevyklídí-li uživatel NP a nepředá ho odpovědnému zástupci města Cheb dle pravidel uvedených v tomto článku Zásad, iniciuje odbor MaP podání vyklizovací žaloby a uplatní vydání bezdůvodného obohacení. Rozhodnutí o podání vyklizovací žaloby realizuje ve své pravomoci vedoucí odboru MaP, Městského úřadu Cheb.

Článek IX

Pronájem garáží a garážovacích stání

- (1) Garáže (garážovací stání) se zpravidla pronajímají na základě vyhlášeného výběrového řízení formou veřejné elektronické aukce na stanovení nejvyšší nabídky nájemného v případě, že Rada města Chebu nerozhodne jinak.
- (2) Záměr města Cheb pronajmout volnou garáž nebo garážovací stání jako komerční nabídku, nebo výběrovým řízením formou elektronické aukce schvaluje Vedení města Chebu.

Článek X

Podmínky krátkodobého užívání NP

- (1) Účel krátkodobého užívání NP musí být v souladu s účelem, pro který je nebytový prostor zkolaudován.
- (2) Žadatel nesmí být dlužníkem vůči městu Cheb.
- (3) Žádost žadatel předloží na předepsaném formuláři.
- (4) Doba pronájmu (výpůjčky) musí být kratší než 30 dnů.
- (5) O krátkodobém užívání NP rozhodne vedoucí odboru MaP na základě dodatečného souhlasu Vedením města Cheb.

Článek XI

Stanovení výše nájemného (pachtovného) a nákladů na poskytnuté služby u krátkodobého užívání NP

- (1) Výše nájemného (pachtovného) se stanoví dohodou s tím, že se přiměřeně použijí roční sazby nájemného (pachtovného) NP vztahující se k 1 m² podlahové plochy podle účelu využití a lokality umístění dle přílohy č. 1 těchto Zásad bez uplatnění slev.
- (2) V případě, že není možné stanovit přesnou výši úhrady nákladů spojených s užíváním NP, bude výše nájemného zahrnovat sjednanou paušální částku úhrady těchto nákladů, která bude vycházet ze skutečných nákladů dle předešlého užívacího vztahu přepočtených na počet dnů sjednané doby krátkodobého užívání NP, nebo bude stanovena odborným odhadem s přihlédnutím k předpokládané spotřebě energií a k dalším nákladům na poskytované služby.
- (3) V případě krátkodobé výpůjčky NP, se přistupuje k předpisu částky za úhradu nákladů spojených s poskytnutými službami za stejných podmínek, jako u krátkodobých pronájmů NP. Výši nájemného, případně další podmínky užívání NP schvaluje vedoucí odboru MaP.
- (4) V případě, že pro požadovaný účel využití nebude v těchto Zásadách pro pronájem NP stanovená sazba nebo žadatel bude žádat o nižší nájemné, rozhodne o výši nájmu vedoucí odboru MaP, avšak se souhlasem Vedením města Cheb.
- (5) Při neoprávněném užívání NP ve vlastnictví města Cheb, kdy uživatel NP nevyklidí prostor po skončení užívacího vztahu se za dobu neoprávněného užívání NP vypočte nájemné a náklady spojené s užíváním NP dle zásad viz výše a odbor MaP uplatní takto vzniklé závazky po lhůtě splatnosti jako bezdůvodné obohacení.

Článek XII

Zrušovací ustanovení

Dnem účinnosti těchto Zásad se zrušují Zásady krátkodobého pronájmu a výpůjčky nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání ve vlastnictví města Cheb č. 23/2016.

Článek XIII
Výjimky

Výjimky z ustanovení těchto zásad schvaluje Rada města Chebu.

Článek XIV
Účinnost

Tyto zásady byly schváleny Radou města Chebu na její schůzi dne 22. června 2023 usnesením č. RM 439/10/2023 a nabývají účinnosti dnem 1. července 2023.

Příloha č. 1 – Zásad užívání prostor sloužících podnikání, nebytových prostor, garáží, budov a zařízení ve vlastnictví města Chebu č. 14/2023

Ing. Jan Vrba v. r.
starosta města

Ing. Michal Pospíšil v. r.
místostarosta

Příloha č. 1

**Zásad užívání prostor sloužících podnikání, nebytových prostor, garáží, budov
a zařízení ve vlastnictví města Chebu
č. 14/2023**

STANOVENÍ VÝŠE SAZEB NÁJEMNÉHO Z PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ, NEBYTOVÝCH PROSTOR, GARÁŽÍ A GARÁŽOVÝCH STÁNÍ			
Účinné od 1. 1. 2021		<u>Lokalita atraktivnosti</u> Kč/m²/rok bez DPH	
PŘEHLED ČINNOSTÍ	I.	II.	III.
Společenské, zájmové a kulturní činnosti, provoz dětských a mateřských center, včetně jejich zázemí	370,-	260,-	190,-
Sportovní zařízení, fitness-centra, tělocvičny, včetně jejich zázemí	370,-	260,-	190,-
Charitativní činnosti, sociální poradny, učebny, hudební zkušebny, zasedačky, školící střediska, včetně jejich zázemí	370,-	260,-	190,-
Politické strany	800,-	550,-	400,-
Peněžní ústavy, směnárny, bankomaty, sázkové kanceláře, investiční poradenství	4.430,-	3.100,-	2.220,-
Advokátní a právní kanceláře	3.710,-	2.600,-	1.860,-
Ordinace lékařů	185,-	185,-	185,-
Ostatní kancelářské prostory, pojišťovny, finanční a poradenské služby, realitní kanceláře, geodetické kanceláře, znalecké kanceláře	1.200,-	830,-	600,-
Kosmetické služby, nehtová studia	1.920,-	1.350,-	960,-
Služby výše nevyjmenované, pedikúry, manikúry, kadeřnictví, masérské a rehabilitační služby	800,-	550,-	400,-
Prodejny zaměřené na prodej zboží – starožitnictví, zlatnictví, autosalony a autopříslušenství	1.920,-	1.350,-	960,-
Ostatní prodejny výše nevyjmenované	1.550,-	1.100,-	770,-
Bary, noční kluby	3.000,-	2.100,-	1.500,-
Restaurace, kavárny, čajovny, vinárny, cukrárny, bufety, rychlé občerstvení, jídelny, pizzerie,	1.750,-	870,-	870,-
Výrobní, dílenské, skladové, opravárenské a další prostory podobných užitných vlastností	1.210,-	830,-	600,-
Výrobní, dílenské, skladové, opravárenské, sociální a jiná zařízení sloužící jako zázemí provozoven a nebytových prostor a další prostory podobných užitných vlastností	800,-	400,-	400,-
Garáže a garážová stání	1.200,-	830,-	590,-
Garáže v ulicích Koželužská, Pobřežní	minimální sazba nájemného pro výběrové řízení 500 Kč/garáž/měsíčně + DPH		

Rada města Chebu může schválit uzavření nájemní smlouvy s výší nájmu sjednanou dohodou a to s přihlédnutím k účelu pronájmu, zájmům města a umístění provozovny.

Ve všech objektech, prostorech sloužících podnikání a nebytových prostorech ve vlastnictví města je přísný zákaz umísťování a provozování výherních a hracích automatů, poskytování sexuálních služeb a činností ohrožujících veřejný pořádek a dobré mravy!

Stanovení výhodnosti polohy nebytových prostor:

- a) 1. nadzemní podlaží - plná sazba
- b) podzemní a 2. nadzemní podlaží - sazba nájemného za 1 m² základní sazby se snižuje o 10 %
- c) 3. nadzemní podlaží - sazba nájemného za 1 m² základní sazby se snižuje o 20 %
- d) 4. nadzemní podlaží a výše - sazba nájemného za 1 m² základní sazby se snižuje o 30 %

Věrnostní slevy nájemného

Nájemce, který neporušil nájemní smlouvu a dodržuje všechna její ustanovení, může písemně požádat o slevu z nájemného:

- po uplynutí 3 let od uzavření nájemní smlouvy – sleva ve výši 10 % z nájemného sjednaného na počátku nájemního vztahu,
- po uplynutí 5 let od uzavření nájemní smlouvy – sleva ve výši 20 % z nájemného sjednaného na počátku nájemního vztahu,
- po uplynutí 7 let od uzavření nájemní smlouvy – sleva ve výši 25 % z nájemného sjednaného na počátku nájemního vztahu.
- po uplynutí 10 let od uzavření nájemní smlouvy – sleva ve výši 30 % z nájemného sjednaného na počátku nájemního vztahu.

Věrnostní slevy se netýkají prostor sloužících podnikání s účelem užívání jako:

- banky, peněžní ústavy, směnárny, bankomaty, sázkové kanceláře a prostory podobných užitných vlastností,

Věrnostní sleva bude snížena o případné jiné dříve přiznané slevy.

O přiznání věrnostní slevy rozhoduje vedoucí odboru majetkoprávního MěÚ Cheb (vedoucí odboru MaP) po projednání ve Vedení města Cheb.

O výši nájemného v neuvedených nebo sporných případech či činnostech, které nejsou předmětem přehledu činností, rozhodne na návrh vedoucího odboru MaP Rada města Chebu.

Na základě stanovené roční míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, zveřejněným Českým statistickým úřadem, může Rada města Chebu odsouhlasit navýšení nájemného o index, kterým se v příslušném kalendářním roce upraví sazby nájemného. Valorizované sazby nájemného za 1 m² se zaokrouhlují nahoru na celé Kč.

Pro potřebu stanovení výše sazeb nájemného dle této přílohy stanovuje Rada města Chebu pro území města tyto lokality atraktivnosti (dále jen "lokality"):

- a) **Do I. lokality** (lokalita nejvyšší atraktivnosti) jsou zařazeny ulice: **Májová (od 26. dubna po Dukelskou), tř. Svobody (od Evropské po náměstí Krále Jiřího z Poděbrad), Šlikova.**
- b) **Do II. lokality** jsou zařazeny ulice a náměstí: **Březinova, Divadelní nám., Dlouhá, Dobrovského, Dominikánská, Evropská (od 26. dubna po Pivovarskou), Františkánské nám., Jateční, Kamenná (mimo objektu Kamenná 5), Kostelní, nám. Krále Jiřího z Poděbrad, Nad řekou, Obrněné brigády, Provaznická, Růžová, Židovská.**

- c) **Do III. lokality** jsou zařazeny veškeré ulice, náměstí a sportovní areály, neuvedené v odstavcích a) a b) **Při výpočtu nájemného v objektech Karlova 392/17, Kamenná 219/5 a Jánské nám. 260/3 se použije sazba III. lokality snižená o 20 %.**

Rohové domy na hranicích lokalit se zařazují do lokality vyšší atraktivnosti.