

Statutární město Brno, městská část Brno-střed

SMĚRNICE O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ



Směrnice č.: 41
Vydání č.: 3
Účinnost: 01. 01. 2021

Ing. arch. Vojtěch Mencl
starosta MČ Brno-střed

Vydal/schválil: Rada městské části Brno-střed
30. 11. 2020 usnesení č. RMČ/2020/92/49

Dne:

Zpracovatel: Mgr. Dana Vernerová (OB), Mgr. Marta Vlachová (OB), Petr Pacal (OISBD),
JUDr. Miroslava Fialová (OISBD), Bc. Marie Pešáková (SNMČ BS), Ing.
Bc. Veronika Gruberová (OPO), Ing. Roman Kotěra (člen RMČ BS), Ing. Ivo
Komárek (člen RMČ BS)

Tato směrnice je závazná pro: Úřad městské části Brno-střed
Organizační složky MČ BS

Projednáno v orgánech:

44. zasedání Komise dislokační RMČ BS ze dne 10. 11. 2020, usnesení č. 44.5.3.

Osoba pověřená výkladem: vedoucí OB, vedoucí OISBD

Četnost kontroly aktuálnosti: ročně

Osoba pověřená kontrolou aktuálnosti: vedoucí OB, vedoucí OISBD

Související vnitřní předpisy:

Směrnice č. 9 o zadávání veřejných zakázek dle zák. č. 134/2016 Sb.

Historie změn:

Datum	Číslo vydání	Strana	Článek	Stručný popis změny
18.7.2019	1	2	úvodní	Závaznost směrnice rozšířena na organizační složky MČ BS
18.7.2019	1	3-4	2	Upraveny pojmy a zkratky, zejm. odst. 5) Kategorie nebytových prostorů
18.7.2019	1	4-6	3	Upraven postup MČ při přípravě pronájmu a při pronájmu v souvislosti s upravenými kategoriemi nebytových prostorů
18.7.2019	1	7	5	Zrušena ustanovení o nájemní smlouvě, doplněn odkaz na příslušný formulář v úvodních ustanoveních
18.7.2019	1	-	Příloha č. 1	Zrušena příloha č. 1 (Žádost o pronájem nebytového prostoru), doplněn odkaz na příslušný formulář v úvodních ust.
30.11.2020	2	4	3	Upraveno označení I. kategorie nebytových prostorů
30.11.2020	2	6	4	Doplnění žádosti o pronájem nebytového prostoru
30.11.2020	2	6	4	Oprava písařských chyb v písm. e) a f)
30.11.2020	2	7	4	Doplnění postupu při výběru nejvhodnější nabídky
30.11.2020	2	7	5	Upraveno označení plochy prostoru

Odkaz na předešlá vydání:

Směrnice č. 41 ze dne 7. 11. 2016 a ze dne 1. 8. 2019

Související záznamy a formuláře:

FI_OB_18/3 (Žádost o pronájem nebytového prostoru)

Schválené vzory příslušných nájemních smluv

Zrušovací ustanovení:

Směrnice č. 41 ze dne 1. 8. 2019

Článek 1

Účel směrnice a obecná právní úprava

- (1) Pro účely zavedení pravidel v procesu hospodaření a pronajímání majetku statutárního města Brna ve správě městské části Brno-střed se stanovuje tento vnitřní předpis pro pronájem nebytových prostorů ve vlastnictví statutárního města Brna ve správě městské části Brno-střed (dále jen „směrnice“).
- (2) Pronájem nebytových prostorů se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a to § 2302 – 2315 v případě, že účelem nájmu je podnikatelská činnost, a prostory tak slouží převážně podnikání. V případě, že prostory budou sloužit nepodnikatelským účelům, použijí se obecná ustanovení o nájmu podle § 2201 – 2234 občanského zákoníku.

Článek 2

Rozsah platnosti

- (1) Tato směrnice je závazná pro všechny zaměstnance Úřadu městské části Brno-střed a Správy nemovitostí městské části Brno-střed, organizační složky, kteří se podílejí na pronájmu nebytových prostorů svěřených městské části Brno-střed nebo v nemovitostech svěřených městské části Brno-střed.
- (2) O případných výjimkách z této směrnice může rozhodnout Rada městské části Brno-střed po projednání v příslušných komisích Rady městské části Brno-střed.

Článek 3

Vymezení pojmů a zkratk

- (1) **Nebytové prostory**
 - a) Nebytovými prostory se dle této směrnice rozumí místnosti nebo soubor místností, které jsou určeny k jinému účelu než k bydlení a které jsou ve správě SNMČ BS, Odboru investičního a správy bytových domů ÚMČ nebo jiného odboru, nesloužící výhradně potřebám ÚMČ BS, a jimiž jsou zejména prostory sloužící podnikání ve smyslu § 2302 a násl. občanského zákoníku. Jedná se především o prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, dále prostory určené k umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti a dále archivy, garáže, skladové prostory.
 - b) Nebytovými prostory není příslušenství bytů a nejsou jimi ani společné prostory bytových domů.
- (2) **Pronajímatel**

Pro účely této směrnice se pronajímatelem rozumí: **Statutární město Brno, městská část Brno-střed, IČO: 44992785.**
- (3) **Záměr pronájmu**

Pro účely této směrnice se záměrem pronájmu rozumí nabídka pronajímatele na pronájem nebytových prostorů. Tento záměr je v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) schválen usnesením RMČ BS.

(4) **Užitelný stav nebytových prostorů**

Užitelným stavem nebytových prostorů se rozumí stav bez faktických či právních vad (zejména neexistence práv omezujících užívání, vyhovující statika, vlhkost, stav výkladců, elektroinstalací, zdravotně technické instalace, vytápění, podlahy, omítky, přístup k prostorům apod.), umožňující úplné užívání nebytových prostorů nájemcem v závislosti na účelu nájmu doporučeném SNMČ BS nebo příslušným odborem (vyplyvajícím z činnosti dle čl. 3 odst. 1 této směrnice).

(5) **Kategorie nebytových prostorů**

- a) **1. kategorie – prostory, které jsou v užitelném stavu** (vyžadují pouze opravy, popř. údržbu, jejichž výše nepřesáhne částku 200.000 Kč bez DPH).
- b) **2. kategorie – prostory, které lze užívat po opravách**, jejichž oprava bude provedena z úrovně pronajímatele nebo nájemce, bez možnosti nebo s možností umořování nájemcem vložených a pronajímatelem odsouhlasených nákladů.

(6) **Žadatel**

Žadatelem je fyzická nebo právnická osoba, která pronajímateli předloží písemně svou žádost (nabídku) o pronájem nebytového prostoru.

(7) **Oprava, údržba**

- a) **Oprava** – za opravu jsou považovány takové práce, kterými se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu umožňujícího nerušené užívání předmětu nájmu.
- b) **Údržba** – k výkladu pojmu údržba se přiměřeně použijí ustanovení týkající se běžné údržby bytu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

(8) **Podlahová plocha**

Podlahovou plochou se rozumí plocha nebytového prostoru stanovená dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých náležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů.

(9) **Hlášenka** je ucelený popis volného nebytového prostoru¹.

(10) **MČ BS** – Statutární město Brno, městská část Brno-střed

(11) **ÚMČ BS** – Úřad městské části Brno-střed

(12) **RMČ BS** – Rada městské části Brno-střed

(13) **SNMČ BS** – Správa nemovitostí městské části Brno-střed, organizační složka

(14) **OISBD** – Odbor investiční a správy bytových domů ÚMČ BS

(15) **OB** – Odbor bytový ÚMČ BS

(16) **DK** - Komise dislokační RMČ BS.

¹ Lze použít např. šablonu ze systému SSB2000

Článek 4

Postup MČ BS při přípravě pronájmu nebytových prostorů a při pronájmu nebytových prostorů

- (1) **Určení nebytových prostorů vhodných k pronájmu, příprava nebytových prostorů k pronájmu a záměr pronájmu a jeho zveřejnění**
- a) SNMČ BS nebo příslušný odbor ÚMČ BS vykonávající správu nebytového prostoru (dále jen „příslušný odbor“) v souladu se svojí věcnou působností v rámci ÚMČ BS sleduje uvolnění nebytových prostorů vhodných k pronájmu, a při jejich uvolnění:
- v případě, že se nacházejí v užitelném stavu, náleží do 1. kategorie a není třeba žádných oprav ani údržby, SNMČ BS nebo příslušný odbor neprodleně po uvolnění nebytového prostoru vyhotoví hlášenku volného nebytového prostoru. Tuto hlášenku předá SNMČ BS na OB; v případě, že správu nebytových prostorů nevykonává SNMČ BS, příslušné odbory vyhotoví hlášenku, kterou si ponechají;
 - v případě, že se volné nebytové prostory nacházejí v užitelném stavu, náleží do 1. kategorie a vyžadují opravy, popř. údržbu, tak příslušný odbor nebo SNMČ BS provede opravy, popř. údržbu, a vystaví hlášenku volného nebytového prostoru dle bodu 1a) tohoto článku a předá ji na OB nebo si ji příslušný odbor ponechá; RMČ BS může též rozhodnout, že daný prostor zařadí do 2. kategorie.
 - v případě, že se volné nebytové prostory nenacházejí v užitelném stavu, tj. náleží do 2. kategorie, vystaví SNMČ BS ve spolupráci s OISBD, popř. příslušný odbor, hlášenku s informací o nutných opravách. O způsobu další dispozice s prostorem rozhodne RMČ BS.
- b) OB (který obdrží od SNMČ BS hlášenku volného nebytového prostoru) nebo příslušný odbor zpracuje bez zbytečného prodlení pro DK o uvolněném prostoru materiál a předloží jej k zařazení do programu nejbližšího jednání DK, na němž může být tento bod projednán. DK na základě informací obdržených k předmětnému prostoru projedná záměr pronájmu; po projednání v DK předloží OB nebo příslušný odbor usnesení DK k dalšímu projednání. Záměr pronájmu projedná následně RMČ BS.
- c) V případě, že RMČ BS schválí záměr pronájmu, dojde k jeho zveřejnění na úřední desce MČ BS bez zbytečného odkladu po jeho schválení. Na webových stránkách MČ BS budou zveřejněny případné další informace k nebytovému prostoru, např. fotodokumentace, půdorys nebytového prostoru (v případě, že to bude daný nebytový prostor umožňovat). OB nebo příslušný odbor informuje SNMČ BS o termínu zveřejnění záměru a SNMČ BS zajistí oznámení o hledání nájemce nebytového prostoru za účelem zajištění dostatečné prezentace záměru pronájmu také těmito způsoby:
- na výkladci daného prostoru nebo vstupních dveřích do domu, popř. nebytového prostoru;
 - na realitních webových stránkách;
 - v případě pronájmu garáží a skladů např. roznosem letáků do domovních schránek v nejbližším okolí.
- d) Případným žadatelům o pronájem nebytového prostoru bude umožněna jeho prohlídka. Prohlídku umožní SNMČ BS v termínu, který si příp. žadatel dohodne s pověřeným

pracovníkem SNMČ BS, zpravidla se bude jednat o prohlídku konající se v pracovním dni v době mezi 9:00 až 16:00.

(2) Žádosti o pronájem s předložením nabídek ze strany žadatelů, jejich hodnocení a výběr

- a) Žadatelé o pronájem nebytového prostoru předloží pronajímateli své žádosti o pronájem s nabídkami (dále jen „nabídky“) na předepsaném formuláři „Žádost o pronájem nebytového prostoru“, popř. společně s podnikatelským záměrem a referencemi (viz příslušný formulář), který bude k dispozici na příslušném odboru nebo na podatelně ÚMČ BS na adrese Dominikánská 2, Brno, a ke stažení na webových stránkách MČ BS. Vyplněný formulář musí být opatřen podpisem žadatele, popř. osoby oprávněné jednat jménem žadatele. Z formuláře musí být zřejmé identifikační údaje, kterými se v případě fyzické osoby jako žadatele rozumí její jméno, příjmení a datum narození, v případě podnikající fyzické osoby jako žadatele její jméno, příjmení a IČO; v případě právnické osoby jako žadatele název a IČO. Nabídky, pokud jsou podávány v papírové podobě, je třeba doručit v zalepené obálce s označením „Žádost o nebytový prostor“ a uvedením adresy a číselného označení požadovaného nebytového prostoru, a to poštou nebo osobně prostřednictvím podatelny ÚMČ BS. Má-li žadatel zřízenou datovou schránku, lze formulář a jeho přílohy odeslat také jejím prostřednictvím. Formulář může být odeslán též na adresu elektronické podatelny ÚMČ BS „podatelna@brno-stred.cz“. Podání doručované na adresu elektronické podatelny musí být podepsáno zaručeným elektronickým podpisem. V předmětu elektronické zprávy je třeba uvést adresu a číselné označení požadovaného nebytového prostoru.
- b) Nabídky, které žadatelé předloží, budou po jejich zaevidování podatelnou shromažďovány u vedoucího příslušného odboru, příp. jím pověřeného zaměstnance ÚMČ BS.
- c) Příslušný odbor předloží veškeré shromážděné nabídky Komisi pro otevírání obálek. Komise pro otevírání obálek je sestavena DK, a to určením 3 členů a minimálně 2 jejich náhradníků. Otevírání obálek musí být přítomni alespoň 3 členové Komise pro otevírání obálek. Po otevření obálek bude vyhotoven protokol, v němž budou zaznamenány identifikační údaje žadatelů, výše nabídky v Kč, účel nájmu a kdy a jakou formou byly nabídky doručeny.
- d) Příslušný odbor zajistí naskenování všech doručených nabídek a jejich následné odeslání včetně protokolu z otevírání obálek všem členům DK, nejpozději v den rozeslání pozvánky na jednání příslušné DK. Nabídky, které budou doručeny po termínu uvedeném v záměru pronájmu, předloží příslušný odbor DK, pokud budou příslušnému odboru doručeny nejpozději den přede dnem projednání pronájmu nebytového prostoru v DK.
- e) Nabídky, které nebudou podány na předepsaném formuláři, budou postrádat některou z náležitostí v tomto formuláři uvedených nebo nebudou odpovídat zveřejněné variantě podmínek pronájmu, budou rovněž předloženy DK způsobem uvedeným v čl. 4 odst. (2) písm. d) směrnice.
- f) DK projedná všechny nabídky, jejichž existence jí v době projednání byla známa, nabídky vyhodnotí, vybere nájemce podle kritérií stanovených v následujícím odstavci a stanoví pořadí dalších nájemců podle těchto kritérií, a doporučí je RMČ BS ke schválení. V případě, že má nabídka vady dle čl. 4 odst. (2) písm. e) směrnice a tyto vady nebudou odstraněny do doby projednání nabídek v DK, může DK doporučit RMČ BS další postup, jak s těmito nabídkami naložit. Pokud DK nájemce nevybere, doporučí další postup.
- g) Jako nejvhodnější nabídka bude ze strany RMČ BS vybrána nabídka nejvhodnější z hlediska ekonomické výhodnosti a obecné prospěšnosti, kterou se pro účely této směrnice rozumí

zejména vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb občanů, zejména uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku ve smyslu § 35 zákona o obcích.

V případě, že bude ze strany RMČ BS vyhodnocena jako nejvhodnější nabídka doručená po termínu uvedeném v záměru pronájmu, bude postupováno v souladu se zákonem o obcích.

- h) V případě, že DK či RMČ BS nevybere nejvhodnější nabídku, postupuje se následovně:
- pokud zveřejněnému záměru vyhovuje více nabídek, pověří DK či RMČ BS předsedu, popř. i jiného člena DK dalším jednáním s vybranými žadateli;
 - RMČ BS si vyhrazuje právo odmítnout všechny nabídky.

Článek 5

Záměr pronájmu

(1) Zveřejněný záměr pronájmu musí obsahovat:

- náležitosti dle § 39 zákona o obcích;
- identifikaci nebytového prostoru, který je předmětem pronájmu, a to především adresou a číselným označením objektu, včetně specifikace pozemku, na němž se nachází, termín, do něhož lze doručit žádosti o pronájem;
- doplňující charakteristiku nebytového prostoru uvedením energetické náročnosti budovy, v níž se nachází a podlahové plochy prostoru;
- preferovaný účel nájmu.

(2) Zveřejněný záměr pronájmu může dle rozhodnutí RMČ BS dále obsahovat

- uvedení informace o technickém stavu prostoru;
- další podmínky pronájmu, kterými může být mj. minimální výše nájemného, splatnost nájemného, povinnost obstarání ručitele;
- další identifikaci či podmínky pronájmu, jsou-li pro pronájem konkrétního nebytového prostoru stanoveny.