

Směrnice č.: 41

Vydání č.: 1

Statutární město Brno, městská část Brno-střed

SMĚRNICE PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ V MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-STŘED



Účinnost: 07.11.2016

Martin Landa, v.r.
starosta MČ Brno-střed

Vydal/schválil: Rada městské části Brno-střed
Dne: 31.10.2016 usnesení č. RMČ/2016/102/60
Zpracovatel: Mgr. Ivana Kincová (OPO),
Mgr. Dana Vernerová (BO), Mgr. Marta Vlachová (BO),
Petr Liškutin (OISBD), Petr Pacal (OISBD),
Bc. Marie Pešáková (SNMČ BS),
Svatopluk Bartík (člen RMČ BS)

Tato směrnice je závazná pro: Úřad městské části Brno-střed
Správa nemovitostí městské části Brno-střed,
příspěvková organizace

Projednáno v orgánech:

35. zasedání Dislokační komise RMČ BS dne 23.08.2016, usnesení 35.6.3.
41. zasedání Komise pro správu bytových domů RMČ BS dne 06.10.2016, usnesení č. 41.12
26. zasedání Komise legislativní a organizační dne 19.10.2016, usnesení č. KLO.26.10

Osoba pověřená výkladem: vedoucí OPO, vedoucí BO
Četnost kontroly aktuálnosti: čtvrtletně
Osoba pověřená kontrolou aktuálnosti: vedoucí BO, vedoucí OISBD

Související vnitřní předpisy:

Směrnice o zadávání veřejných zakázek – „Organizační směrnice č. 61/2015 – Zadávání veřejných zakázek dle zák. č. 137/2006 Sb.“

Historie změn:

Datum	Číslo vydání	Strana	Článek	Stručný popis změny

Odkaz na předešlá vydání:

nejsou

Související záznamy a formuláře:

Žádost o pronájem nebytového prostoru

Zrušovací ustanovení:

nejsou

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 (dále jen „MČ 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.
- (3) Tato směrnice je závazná pro všechny zaměstnance Úřadu městské části Brno-střed (dále jen „ÚMČ Brno-střed“) a Správy nemovitostí městské části Brno-střed, příspěvkové organizace (dále jen „SNMČ BS“), kteří se podílejí na pronájmu nebytových prostorů svěřených MČ Brno-střed nebo v nemovitostech svěřených MČ Brno-střed.

Článek 2

Vymezení některých pojmů

- (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 Brno-střed (dále jen „OISBD“) nebo jiného odboru, nesloužící výhradně potřebám ÚMČ Brno-střed, a jimiž jsou zejména prostory sloužící k 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, IČ: 44992785.**
- (3) **Záměr pronájmu**

Pro účely této směrnice se záměrem pronájmu rozumí nabídka pronajímatele na pronájem nebytového prostoru. 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 Rady městské části Brno-střed (dále jen „RMČ BS“).
- (4) **Uživatelný stav nebytových prostorů**

Uživatelným stavem nebytových prostorů se rozumí stav bez faktických či právních vad (zejména s ohledem na neexistenci práv omezujících užívání prostorů, vyhovující statiku, vlhkost, stav výkladců, elektroinstalací, zdravotně technické instalace, vytápění, podlahy,

omítky, přístup k prostorům apod.), umožňující úplatné užívání nebytových prostorů nájemcem.

(5) **Kategorie nebytových prostorů**

- a) **1. kategorie – prostory vhodné k okamžitému užívání** (nepotřebují žádné opravy nebo potřebují pouze drobné udržovací práce – např. výmalbu, opravy podlah, výměnu kotle apod.). Předpokládané náklady na prováděné práce do 100 tis. Kč včetně, bez DPH na dotčený prostor.
- b) **2. kategorie – prostory, které lze užívat po opravách** (např. odstranění vlhkosti, statické poruchy, nové dispoziční uspořádání, vybudování chybějícího sociálního zázemí apod.). Předpokládané náklady na opravy nad 100 tis. Kč bez DPH na dotčený prostor, max. však do výše 8 000,- Kč/m² včetně, bez DPH.
- c) **3. kategorie – prostory, které potřebují nákladné opravy a u kterých je nutno posoudit rentabilitu takových oprav.** Předpokládané náklady na opravy nad 8 000,- Kč/m² bez DPH.

(6) **Žadatel**

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

(7) **Oprava, úprava, údržba**

- a) **Oprava** – za opravu jsou považovány takové práce, které vycházejí ze zákonné povinnosti pronajímatele udržovat předmět nájmu tak, aby jej bylo možno podle podmínek smlouvy nerušeně užívat.
- b) **Úprava** – za úpravu nebytového prostoru jsou považovány veškeré stavební práce, které provádí nájemce za účelem přizpůsobení daného prostoru účelu nájmu. Takové práce smí provádět nájemce vždy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- c) **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.

Článek 3

Postup městské části Brno – střed při přípravě pronájmu a pronájmu nebytových prostorů

(1) **Určení nebytových prostorů vhodných k pronájmu, příprava nebytových prostor k pronájmu a záměr pronájmu a jeho zveřejnění**

- a) SNMČ BS nebo příslušný odbor ÚMČ Brno-střed vykonávající správu nebytového prostoru (dále jen „příslušný odbor“) v souladu se svojí věcnou působností v rámci ÚMČ Brno-střed sleduje uvolnění nebytových prostorů vhodných k pronájmu, a při jejich uvolnění:
 - i) v případě, že se nacházejí v užitelném stavu a není třeba žádných oprav ani drobných udržovacích prací, nejpozději do 7 pracovních dnů od uvolnění nebytového prostoru vyhotoví SNMČ BS nebo příslušný odbor hlášenku volného nebytového prostoru obsahující zprávu o stavu nebytového prostoru, včetně půdorysu s aktuálním zaměřením podlahové plochy volného nebytového prostoru, fotodokumentace, návrhu preferovaného účelu užívání nebytového prostoru a upozornění na případná omezení nebo specifika prostoru, která mají vliv na způsob užívání nebytového prostoru. Tuto hlášenku předá SNMČ BS Odboru bytovému

ÚMČ Brno-střed (dále jen „BO“); příslušné odbory vyhotoví hlášenku, kterou si ponechají;

- ii) v případě, že se volné nebytové prostory nacházejí v užitelném stavu, náleží do 1. kategorie a vyžadují drobné udržovací práce, postupuje SNMČ BS nebo příslušný odbor ohledně hlášenky volného nebytového prostoru dle předchozího odstavce, SNMČ BS navíc informuje BO, že budou provedeny nezbytné drobné udržovací práce, a jejich provedení zajistí SNMČ BS bez zbytečného odkladu a poté informuje BO, že tyto práce již byly provedeny;
 - iii) v případě, že se volný nebytový prostor nenachází v užitelném stavu, zajistí SNMČ BS nebo příslušný odbor do 10 pracovních dnů od uvolnění nebytového prostoru vyhotovení předběžného seznamu prací a dodávek stavebních oprav nebytového prostoru nezbytných pro uvedení prostoru do užitelného stavu, včetně předpokladu hodnoty těchto stavebních prací; tento seznam zašle SNMČ BS nebo příslušný odbor spolu se zjednodušenou hlášenkou volného nebytového prostoru OISBD, a SNMČ BS zároveň zašle na BO protokol o předání a převzetí prostoru (u něhož SNMČ BS vykovává správu) jako informaci o uvolnění nebytového prostoru;
 - na základě informací obdržených ze SNMČ BS nebo příslušného odboru určí bez zbytečného odkladu OISBD, zda nebytový prostor náleží do 2. nebo 3. kategorie, a za tímto účelem může též zajistit zpracování odborného posouzení, v němž bude uvedeno zhodnocení technického stavu prostoru a bude proveden odborný odhad nákladů;
 - v případě zařazení nebytového prostoru do 2. kategorie zajistí bez zbytečného prodlení OISBD v souladu se směrnicí pro zadávání veřejných zakázek zadání veřejné zakázky na provedení nezbytných oprav; OISBD informuje SNMČ BS nebo příslušný odbor o uvedení nebytového prostoru do užitelného stavu a po obdržení této informace vyhotoví SNMČ BS nebo příslušný odbor nejpozději do 7 pracovních dnů hlášenku volného nebytového prostoru obsahující zprávu o stavu nebytového prostoru, včetně půdorysu s aktuálním zaměřením podlahové plochy volného nebytového prostoru, fotodokumentace, návrhu preferovaného účelu užívání nebytového prostoru, a upozornění na případná omezení nebo specifika prostoru, která mají vliv na způsob užívání nebytového prostoru; tuto hlášenku předá SNMČ BS BO; příslušné odbory vyhotoví hlášenku, kterou si ponechají;
 - v případě zařazení nebytového prostoru do 3. kategorie zajistí OISBD bez zbytečného odkladu zpracování odborného posouzení, v němž bude uvedeno zhodnocení technického stavu prostoru a bude proveden odborný odhad nákladů, pokud již odborné posouzení nebylo zpracováno; následně, a to bez zbytečného prodlení, OISBD zpracuje materiál pro Dislokační komisi Rady MČ Brno-střed (dále jen „DK“) a předloží jej BO k jeho zařazení na program jednání DK; po projednání v DK předloží BO usnesení DK OISBD k dalšímu projednání.
- b) BO (který obdrží od SNMČ BS úplnou 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 BO usnesení DK příslušnému odboru 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 ÚMČ Brno-střed bez zbytečného odkladu po jeho schválení. Způsobem umožňujícím dálkový přístup k úřední desce zveřejní Odbor informatiky ÚMČ Brno-střed záměr pronájmu, včetně fotodokumentace a půdorysu nebytového prostoru (v případě, že to bude daný nebytový prostor umožňovat) vyhotovených v rámci hlášenky volného nebytového prostoru (viz čl. 3 odst. (1) písm. a) směrnice). BO 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“ (viz příloha č. 1 této směrnice), který bude k dispozici na příslušném odboru nebo na podatelně ÚMČ Brno-střed na adrese Dominikánská 2, Brno, a ke stažení na webových stránkách MČ Brno-střed. 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 IČ; v případě právnické osoby jako žadatele název obchodní firmy a IČ. 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 Brno-střed. 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 Brno-střed. 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 Brno-střed.
- c) Příslušný odbor předloží veškeré shromážděné nabídky Komisi pro otevírání obálek (dále jen „KOO“). KOO je sestavena DK, a to určením 3 členů a minimálně 2 jejich náhradníků. Otevírání obálek musí být přítomni alespoň 3 členové KOO. Po otevření obálek bude vyhotoven protokol, v němž budou zaznamenány identifikační údaje žadatelů, výše nabídky, 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. 3 odst. (2) písm. d) směrnice.
- f) DK projedná všechny nabídky, jejichž existence jí v době projednání byla známa, nabídky vyhodnotí, vybere nájemce, případně vybere nájemce v pořadí, a doporučí je RMČ BS ke schválení. V případě, že má nabídka vady dle čl. 3 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.
- h) V případě, že RMČ BS nevybere nejvhodnější nabídku
 - pokud zveřejněnému záměru vyhovuje více nabídek, pověří RMČ BS předsedu, popř. i jiného člena DK dalším jednáním s vybranými žadateli;
 - vyhrazuje si RMČ BS právo odmítnout všechny nabídky.

(3) Nájemní smlouva

- a) V souladu s usnesením RMČ BS bude zajištěno příp. podepsání nájemní smlouvy.
- b) Nájemce se zaváže uhradit jednorázově nájemné za první tři měsíce pronájmu a dále hradit nájemné po celou dobu nájmu alespoň 3 měsíce předem.
- c) V případě, že nájemce bude mít v souladu se zveřejněným záměrem a podanou nabídkou zájem provádět stavební úpravy nebytového prostoru, zajistí OISBD přípravu a podpis smlouvy upravující právo provést stavební úpravy v přesně vymezeném rozsahu, včetně detailního technického popisu těchto úprav a položek provedených stavebních prací.
- d) Pro případ uzavření smlouvy upravující právo provést stavební úpravy dle čl. 3 odst. (3) písm. c) směrnice musí nájemní smlouva obsahovat, buď závazek nájemce uvést před skončením nájmu nebytový prostor do původního stavu v jakém nebytový prostor převzal, nebo závazek nabývající účinnosti ke dni ukončení nájemní smlouvy, kterým dojde ke vzdání se práva na náhradu zhodnocení nebytového prostoru či nemovitosti.
- e) K předání nebytového prostoru nájemci dojde na základě písemného předávacího protokolu s uvedením technického stavu nebytového prostoru.

Článek 4

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 podat žádosti o pronájem;
- doplňující charakteristiku nebytového prostoru uvedením energetické náročnosti budovy, v níž se nachází a celkové podlahové plochy prostoru;
- preferovaný účel pronájmu.

(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 podmínky pronájmu, jsou-li pro pronájem konkrétního nebytového prostoru stanoveny.

Článek 5

Účinnost směrnice

Tato směrnice nabývá účinnosti dne 07.11.2016 za podmínek stanovených usnesením RMČ BS.

Příloha č. 1

Statutární město Brno, městská část Brno-střed, Dominikánská 2, 601 69 Brno

ŽÁDOST O PRONÁJEM NEBYTOVÉHO PROSTORU

Žadatel:
(Jméno a příjmení/
obchodní firma)

Datum nar./IČO:

Bydliště/Sídlo:

Doručovací adresa:

Číslo účtu:

Člen statutárního orgá-
nu oprávněný jednat:

Telefon:

E-mail:

Prostor, o který žádáte (ulice a číslo orientační, popř. číslo prostoru)

Účel nájmu v poptávaném nebytovém prostoru (možno rozvést v samostatné příloze):

.....
.....
.....

Nabídka nájemného (v Kč/rok):

Závazně prohlašuji, že nebytový prostor jsem viděl/a, a je mi znám jeho technický stav.

Při znalosti svých práv dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dávám městské části Brno-střed a právnickým osobám zřízeným nebo založeným městskou částí Brno-střed souhlas se zpracováním svých osobních údajů uvedených v této žádosti v souladu s daným zákonem pro účely výběru nájemce výše uvedeného nebytového prostoru, popř. pro účely uzavření nájemní smlouvy a z ní vyplývajícího nájemního vztahu, či dalšího užívání předmětného nebytového prostoru, a následně též na období archivace daných dokumentů, min. na dobu 10 let.

Čestné prohlášení:

Žadatel na svou čest prohlašuje, že **nemá žádné neuhrazené splatné závazky** (např. neuhrazené nájemné, služby, úroky z prodlení, pokuty, vyměřené poplatky, plnění ze smluv apod.) **vůči statutárnímu městu Brno, městským částem statutárního města Brna, právnickým osobám zřízeným nebo založeným statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí**

včetně těch právnických osob, ve kterých má statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl.

Žadatel čestně prohlašuje, že v současné době

- **má/nemá* od městské části Brno-střed pronajaty nebytové prostory**, pokud má, jedná se o prostor v domě č. or. na ulici v Brně, kde je **řádným nájemcem a nedluží na nájemném, službách a úrocích z prodlení.**

Zároveň prohlašuji na svou čest, že **všechny údaje** uvedené v této Žádosti o pronájem nebytového prostoru **jsou pravdivé a úplné.**

Jsem si vědom/a právních následků nepravdivého čestného prohlášení a toho, že jeho nepravdivost lze postihnout v souladu s platnou právní úpravou.

V dne

.....
podpis žadatele,
popř. osoby oprávněné jednat jménem žadatele

Příloha**:
- např. podnikatelský záměr

Vyplněnou Žádost je třeba doručit **ÚMČ Brno-střed, Dominikánská 2, 601 69 Brno**, a to v zalepené obálce s označením „Žádost o nebytový prostor“ s uvedením adresy a číselného označení požadovaného nebytového prostoru poštou, nebo osobně prostřednictvím podatelny ÚMČ Brno-střed. Má-li žadatel zřízenou datovou schránku, lze formulář odeslat také jejím prostřednictvím. Formulář může být odeslán též na adresu elektronické podatelny ÚMČ Brno-střed. 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.

* nehodící se škrtněte

** uveďte případné další přílohy, jsou-li přiloženy