PRAVIDLA
PRO PRONAJÍMÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Článek 1
Úvodní ustanovení

1. Pravidla upravují podmínky a postup pronajímání vybraného majetku města Rýmařov. V rámci těchto pravidel je pod pojem „nájem“ nebo „pronájem“ zahrnut také „pacht“. Pravidla zahrnují:

- pronajímání pozemků (spravuje přímo Městský úřad Rýmařov, odbor majetkoprávní a projektového řízení),
- pronajímání nebytových prostor (spravuje Byterm Rýmařov, p.o.),
- stanovení výše nájemného z pozemků a nebytových prostor,
- stavební úpravy a technické zhodnocení nebytových prostor po dobu trvání nájemní smlouvy.

2. Při pronájmu se vymezují nájemní jednotky. Jednotkou takto vymezenou je:

a) *Nebytový prostor* – kterým, se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určené k jinému účelu než bydlení. Dále je nebytovým prostorem byt, jehož místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a nejsou určeny a užívány k účelu bydlení; nebytový prostor (dále jen NP) je určen označením budovy, v níž je vymezen, jsou-li NP číslovány, pak jeho číslem, jinak popisem umístění NP v budově.

b) *Pozemek* – určený parcelním číslem a katastrálním územím nebo obdobným jednoznačným způsobem.

Článek 2
Schvalovací pravomoci

1. O pronajímání nemovitostí rozhoduje Rada města Rýmařova. Stanoví zejména:

a) který majetek bude pronajímán, vymezuje nájemní jednotky,
b) schvaluje vyhlášení záměru pronájmu a způsob zveřejnění,
c) vyhlašuje výběrové řízení, stanoví jeho podmínky a termíny,
d) schvaluje výsledky výběrového řízení, rozhoduje o případných protestech a sporech,
e) schvaluje uzavření nájemních smluv v rozsahu:
- předmět nájmu,
- účel nájmu, užívací oprávnění nájemce,
- výši nájemného a způsob jeho valorizace, splatnost a způsob úhrady,
- dobu, na kterou se nájem uzavírá,
- výpovědní dobu,
- přípustnost a rozsah případného kompenzování částky nájemného s prostředky vynaloženými nájemcem na údržbu objektu.

2. V rámci urychlení administrativního postupu při vyřizování běžných žádostí občanů nebo potřeb města a v souladu s § 102 odst. 3 zákona o obcích ve znění pozdějších předpisů, jsou těmito pravidly odboru majetkoprávnímu a projektového řízení Městského úřadu Rýmařov, případně Bytermu Rýmařov (dále jen společně jako „pověřený útvar“), svěřeny tyto pravomoci:

a) přijímat od nájemců pozemků výpovědi smluv o pronájmu pozemku,
b) zveřejňovat záměr pronájmu pozemků, které byly již dříve k pronájmu určeny a užívány a u kterých zanikla nájemní smlouva (např. výpovědí, dohodou, úmrtím nebo odstěhováním nájemce),
c) přijímat od nájemců nebytových prostor výpovědi smluv o pronájmu nebytových prostor a zveřejňovat záměr k pronájmu těchto prostor,
d) uzavírat dohody o skončení nájmu, dodatky nebo vypovídat nájemní smlouvy k pozemkům nebo k jejich částem, které byly schváleny k převodu anebo budou potřeba k plnění záměrů města (např. výstavba kanalizace, chodníků, biokoridorů atd.),
e) schvalovat záměry a uzavírat nájemní smlouvy při přechodu práva pronájmu k pozemkům, kde je pouze jeden zájemce nebo kde je vyloučen pronájem třetí osobě (např. předzahrádky RD, pozemky pod garážemi),
f) schvalovat záměry a uzavírat dodatky k nájemním smlouvám na pozemky ve vlastnictví města, kdy předmětem dodatku je drobná/neproblematická korekce předmětu nájmu (zjištěný nesoulad mezi zesmluvněným pozemkem a skutečně užívaným), zúžení předmětu nájmu nebo nové rozdělení účelů užívání u předmětu nájmu dle článku 8, bodu 2.3,
g) uzavírat Smlouvy, kterými se provádí privativní novace (zánik dosavadních závazků a jejich nahrazení novým závazkem) smluv o nájmu pozemků v případech, kdy nedochází k rozšíření předmětu nájmu a změn podstatných náležitostí.

Článek 3
Postup řízení o pronájmu nemovitostí

1. Řízení o pronájmu nemovitostí zahrnuje tento postup:

a) podání žádosti o pronájem nebo jiný podnět k pronájmu (např. ZM neschválí prodej, ale je doporučeno užívání řešit pronájmem),
b) projednání žádosti/podnětu,
c) rozhodnutí o záměru,
d) zveřejnění záměru pronájmu a případné výzvy k podání nabídek,
e) projednání/vyhodnocení přijatých žádostí – pokud nebyla zveřejněna výzva k podání nabídek a na zveřejněný záměr zareaguje více zájemců, vyhodnocení přijatých žádostí a volba výběru nájemce (přímo nebo jiným způsobem – viz bod d),
f) vyhlášení výběrového řízení mezi přihlášenými zájemci – vyhodnocení předložených žádostí,
g) výběr zájemce,
h) schválení a uzavření nájemní smlouvy.

Článek 4
Náležitosti podávaných žádostí

1. Žádosti se zasílají pověřenému útvaru v jednom vyhotovení. U neúplných žádostí může být vyžádáno doplnění a stanoven termín.

Žádosti musí obsahovat:

a) <u>údaje o žadateli</u> (u občanů jméno, příjmení, rod. číslo a bydliště; u podnikatelů přesný název firmy, právní formu, sídlo, IČO; kontaktní údaje na žadatele);

b) účel pronájmu, resp. při pronájmu k podnikání stručný podnikatelský záměr – zejména předmět podnikání, potřeba stavebních úprav a rekonstrukcí v nemovitostech a forma jejich úhrady – podrobněji článek 9-10;
c) specifikaci předmětu nájmu – u části pozemku zákres do mapy.

Žádosti mohou dále obsahovat:

d) nabídku výše nájemného a způsob jeho placení;
e) informaci, kdo nemovitost v současnosti užívá a vztah k požadovanému pozemku;
f) prohlášení, že žadatel nemá vůči městu žádné závazky po lhůtě splatnosti;
g) souhlas se zpracováním osobních údajů.

2. Žadatel může návrh písemně změnit nebo odvolat.

3. Opakované žádosti, které nebyly dříve schváleny nebo u nich nebylo přijato žádné usnesení, si rada vyhrazuje projednat znovu jen v případě doložení dalších nových skutečností a argumentů, které nebyly při předchozím rozhodování známy a které nekolidují s důvody zamítnutí pronájmu a mohly by tak mít vliv na rozhodnutí o pronájmu. Omezení projednávání stejné záležitosti platí jen po dobu funkčního období zastupitelstva města.

4. V případě, že byl nájem dříve ukončen odstoupením města nebo výpovědí města, není žádoucí se stejným žadatelem (domácností žadatele) uzavřít nový nájemní vztah (prevence vzniku dluhů a problematických smluvních vztahů). V tomto případě pověřený útvar žádost žadateli vrátí bez dalšího projednání.

Článek 5
Schválení a zveřejnění záměru pronájmu nemovitosti

1. Záměr pronájmu nemovitosti schvaluje svým usnesením rada města ve smyslu § 102 odst. 3, případně pověřený útvar v rozsahu článku 2, bodu 2. Záměr pronájmu je zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Rýmařov minimálně po dobu stanovenou zákonem.

2. Záměr musí být zveřejněn i ve všech případech, kdy dochází k podstatné změně smluvních náležitostí (např. při změně doby stávající nájemní smlouvy u nájemní jednotky, a to jak z doby určité na dobu neurčitou, tak z doby neurčité na dobu určitou).

3. Typy záměrů:

[A] běžný záměr

Používá se nejčastěji u většiny projednávaných případů. Obsahuje minimálně:

a) usnesení rady města, resp. rozhodnutí pověřeného útvaru, kterým je záměr pronájmu schválen,
b) přesné vymezení předmětu nájmu – dle Článku 1,
c) lhůtu pro podání žádostí, připomínek, vyjádření,
d) určení adresáta, pokud jde o adresný záměr,
e) kontakt, kde mohou žadatelé získat další, bližší informace.

[B] záměr s výzvou k podání nabídek:

Používá se u případů, kde je nebo bude více zájemců. Kromě náležitostí běžného záměru obsahuje také:

f) označení formy a podmínek výběrového řízení,
g) stanovení minimální nabídkové ceny,
h) kritérium pro výběr nejvhodnější nabídky,
i) způsob/účel využití, pokud si ho město vyhradí,
j) termín pro podání nabídek + termín, kdy budou nabídky otevírány.

4. V případě, že stávající nájemce pozemku požádá spolu s třetí osobou o změnu v osobě nájemce nájemní smlouvy na třetí osobu, lze toto provést po zveřejnění záměru přechodu práva pronájmu a schválení radou či oprávněným útvarem. Pro úspěšné vyřízení této záležitosti je také nutné uzavřít se stávajícím nájemcem Dohodu o skončení nájmu a s třetí osobou je uzavřena nová nájemní smlouva.

5. V případě, že stávající nájemce nebytových prostor požádá spolu s třetí osobou o změnu v osobě nájemce nájemní smlouvy na třetí osobu, musí být stávající nájemní smlouva řádně ukončena (a to buď výpovědí jedné ze smluvních stran či vzájemnou dohodou) a uzavřena nová smlouva, včetně schválení a zveřejnění záměru.

6. V případě, že stávající nájemce pozemku či nebytových prostor požádá spolu se třetí osobou o rozšíření strany nájemce o třetí osobu, může toto být radou města schváleno, ale musí být radou města schválen a vyvěšen příslušný záměr a uzavřen dodatek ke stávající smlouvě řešící přistoupení dalšího nájemce k nájemní smlouvě.
Současně ale v tomto případě platí pravidlo, že pokud bude chtít některý z nájemců ze smlouvy vystoupit, musí být celá smlouva ukončena (výpověď nebo dohoda).

Článek 6

Vyhodnocení přijatých žádostí a výběr nájemce

1. Rada města provádí výběr nájemce ze všech žádostí podaných v termínu uvedeném při zveřejnění záměru/výzvy. K žádostem, zejména pokud jde o pronájmy k podnikatelským účelům, si může vyžádat posudky a vyjádření dalších osob nebo institucí.

2. Rada města může k podaným žádostem rozhodnout takto:

a) přímo vybrat některou z předložených žádostí,
b) odmítnout všechny žádosti – v tomto případě současně rozhodne, zda bude záměr pronájmu znovu zveřejněn,
c) vyhlásit provedení výběrového řízení – formou obálkové metody, Rada města může pro výběrové řízení stanovit dodatečné podmínky a kritéria výběru.

5. Rada města si ponechává právo neuzavřít nájemní smlouvu s žádným zájemcem o pronájem v případě svých odůvodněných obav ze zachování konkurenčního prostředí v daném sortimentu služeb nebo obchodní činnosti ve městě, či nevhodnosti prodávaného sortimentu v dané lokalitě.

6. Pokud v případě výběru nájemce nebytových prostor, který hodlá NP užívat k jinému účelu, než k jakému je určen, vydá rada města souhlas se změnou využití předmětných NP.

7. Výsledek výběru sdělí pověřený útvar všem osobám, které platně podaly žádost. V případě vyhlášení výběrového řízení je třeba výzvu k účasti sdělit všem zúčastněným, a to alespoň 10 dnů před termínem uskutečnění výběrového řízení.

Článek 7
Uzavření nájemní smlouvy

1. Nájemní smlouvy za město podepisuje starosta nebo místostarosta. Sjednávají se zpravidla na dobu neurčitou. Na dobu určitou budou smlouvy uzavřeny v případech:
- předpokládaného prodeje příslušné nemovitosti,
- v případě rozhodnutí rady města při zveřejnění záměru pronájmu s přihlédnutím k charakteru a umístění nemovitosti nebo k jiným záměrům města,
- v případě, že nájemce využívá pozemky pro zemědělskou činnost a žádá o poskytnutí dotace na tuto činnost.

2. K podpisu nájemní smlouvy mezi městem a žadatelem může dojít pouze v případě, že žadatel má k městu vyrovnány veškeré závazky.

3. Každá nájemní smlouva (na pozemky i NP) obsahuje zejména:

a) popis předmětu nájmu – v příloze smlouvy o pronájmu pozemku je vždy obsaženo i grafické vyznačení v katastrální mapě,
b) účel nájmu, k němu je nájemce oprávněn a současně povinen nebytový prostor nebo pozemek užívat, a rozsah užívacích oprávnění nájemce. Jestliže jsou nebytové prostory kolaudačním rozhodnutím určeny k jinému způsobu užívání, je nájemce povinen zajistit si změnu užívání těchto prostor na příslušném stavebním úřadě – v tomto smyslu bude dodatkem upravena nájemní smlouva,
c) výši a splatnost nájemného a způsob jeho platby, sankce při prodlení s platbou,
d) ustanovení o valorizaci částky nájemného a způsob provádění doplňků ke smlouvě k provedení valorizace – upřesnění v čl. 8, bodu 4.,
e) dobu, na kterou se nájem uzavírá,
f) ustanovení o výpovědních důvodech a výpovědních dobách a o způsobu počítání výpovědní doby,
g) určení lhůty pro vyklizení pronajatých prostor a jejich předání pronajímateli v případě ukončení nájmu,
h) zákaz přenechávání najatého nebytového prostoru do podnájmu bez souhlasu rady města.

4. Smlouva o nájmu nebytového prostoru bude dále obsahovat ještě tato ustanovení:

a) povinnost nájemce hradit náklady obvyklé údržby a běžné opravy najatých prostor,
b) povinnost nájemce udržovat pořádek v najatých prostorech a v jejich okolí,
c) závazek nájemce plnit povinnosti vlastníka nemovitosti při zajišťování schůdnosti pozemních komunikací a další povinnosti vyplývající z obecně závazných požárních a bezpečnostních předpisů,
d) povinnost nájemce po skončení užívání vrátit najaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným nákladům vynaloženým se souhlasem města na opravy – viz čl. 9,
e) povinnost nájemce oznámit nejpozději do 5 dnů pronajímateli pojistnou událost nebo škody vzniklé na jeho majetku a způsobené provozem nebo živlem; v případě havárie na majetku města je povinen nájemce nebo uživatel učinit všechny potřebné kroky, aby zamezil zničení nebo poškození majetku pronajímatele; pokud se bude jednat o běžnou opravu nebude pronajímatelem kompenzována; v opačném případě budou náklady na odstranění závažné havárie pronajímatelem započteny oproti vybranému nájemnému,
f) závazek nájemce v prostorách určených pro poskytování hostinských služeb upravit zavírací dobu ve večerních hodinách podle požadavku městského úřadu,

g) závazek nájemce dodržovat při své činnosti předpisy pro ekologii a hradit pokuty z porušení této povinnosti,

h) prohlášení nájemce ve smyslu § 742 a následujících občanského zákoníku o jednatelství bez příkazu, že souhlasí, aby v případě, nevyklidí-li po ukončení nájmu prostory ve stanovené lhůtě, vyklizení prostor a uložení jeho majetku provedl na jeho náklad pronajímatel,

i) povinnost nájemce vyžádat si předem souhlas pronajímatele k provedení oprav stavebních prvků objektů (velké opravy střech, fasád, energorozvodů, kanalizace apod.) nebo modernizací objektů, které přísluší nést pronajímateli. Provedení takových prací bez souhlasu pronajímatele může být důvodem výpovědi, nebo může být požadováno uvedení do původního stavu na náklad nájemce nebo nebude pronajímatelem uznáno k refundaci,

j) nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání přístup do všech NP za účelem kontroly způsobu užívání jednotky, dodržování předpisů, provádění údržby apod.,

k) povinnost nájemce odstraňovat sníh a led ze střech pronajatého objektu, který má ve výlučném užívání,

l) souhlas pronajímatele s umístěním místa podnikání, resp. sídla firmy nájemce v pronajatých nebytových prostorech.

5. V případě, že jsou nemovitosti města pronajaté dle článku 8, bodu 2.1. d) a 2.2. d) přijímá takový nájemce povinnost nést veškeré náklady, které nese pronajímatel.

6. Pokud je nemovitost před sjednáním nájmu užívána žadatelem (nebo domácností žadatele), aniž by existoval titul opravňující k užívání, bude po žadateli požadována úhrada peněžitého plnění ve výši dle článku 8 (jedná se o vydání bezdůvodného obohacení ve smyslu § 2991 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Pokud žadatel výši náhrady zpochybní, má právo navrhnout výši jiným způsobem – zejména znaleckým posudkem na obvyklou či úřední cenu – použita jako náhrada bude ta vyšší. Vyřešení nároku města za období neoprávněného užívání je podmínkou pro uzavření příslušné smlouvy, kterou bude upraven jeho majetkoprávní titul k užívání nemovitosti pro následující období (lze řešit i současně v jedné smlouvě). Pokud nelze zjistit nebo doložit počátek bezesmluvního užívání, bude požadována úhrada za období 3 let od okamžiku zjištění bezesmluvního užívání.

7. Pokud žadatel (nebo domácnost žadatele) nemovitost zabral a začal užívat vědomě proti vůli města, zejména v případě, kdy byl dříve případ v orgánech města projednáván, ale nebyl mu pronájem schválen, je třeba ve smlouvě navíc uplatnit vůči žadateli smluvní sankci, jejíž výše bude rovna 5násobku ročního nájemného, včetně případné DPH, minimálně však 1.000 Kč a jejíž splatnost musí být řešena stejně jako splatnost prvního nájemného.

Článek 8
Ceny pronájmu, splatnost a platební podmínky

1. Ceny za pronájem jsou cenami smluvními. Jejich konečnou výši schvaluje rada města. Sazby nájemného se stanoví zpravidla za 1 m^2 plochy nemovitosti (tj. podlahové plochy u nebytových prostor nebo výměry pozemku). Rada města může také stanovit nájemné jiným způsobem.

2. Pro účely nabídky pronájmů se stanoví:

- **3 základní oblasti** (vymezeno v příloze č. 1 – viz kopie katastrální mapy)

a) *Intenzivní centrum* pro tyto účely zahrnuje prostor náměstí Míru, ulici Radniční, Pivovarská 1 a objekt tř. Hrdinů 1;

b) *Centrální část města* zahrnuje náměstí Svobody, Školní náměstí, tř. Hrdinů po křižovatku s Revoluční (kromě objektu Tř. Hrdinů 1), ulici Husovu, Sokolovskou a Národní;

c) *Ostatní části města s výjimkou objektu Pivovarská č. 255/11*.

- **základní ceny pronájmu** jako směrné sazby takto:

2.1. Pronájmy hlavních funkčních ploch nebytových prostor (mimo pomocných nebytových prostor) - roční sazby v Kč za 1 m^2 plochy

a)	v intenzivním centru města pro podnikatelské účely	763,00 Kč
b)	v centrální části města pro podnikatelské účely	707,00 Kč
c)	v ostatních částech města pro podnikatelské účely	495,00 Kč
d)	pro činnost na úseku školství, kultury, sportu, osvěty, sociálním, charitativním, náboženském nejvýše	142,00 Kč

2.2. Pronájmy pomocných nebytových prostor – vedlejších funkčních ploch (tj. plochy sklepů, chodeb, sociálního příslušenství, skladů odpadků, plochy ramp, garáží) u nebytových prostor pronajímaných pro podnikatelské účely jsou stanoveny ve výši 0,7 násobku sazeb hlavních funkčních ploch, tj.:

a)	v intenzivním centru města	534,00 Kč
b)	v centrální části (kromě intenzivního centra)	496,00 Kč
c)	v ostatních částech města	347,00 Kč
d)	pro činnost na úseku školství, kultury, sportu…	99,00 Kč

2.3. Pronájmy pozemků - roční sazba za 1 m^2 pronajaté výměry (minimální výše nájemného činí 100 Kč/rok/smlouvu a použije se, pokud tuto hranici nepřesáhne výpočet nájemného dle níže uvedených sazeb).

PRO ÚČELY PODNIKÁNÍ

a)	zastavěná plocha pod objekty domů, nebytových prostor (i dočasné a provizorní objekty)	109,00 Kč
b)	zpevněná manipulační plocha	55,00 Kč
c)	volná nezpevněná plocha	22,00 Kč
d)	plochy pro zemědělskou a chovatelskou činnost (zejména velké plochy v extravilánu města)	0,30 Kč

PRO NEPODNIKATELSKÉ ÚČELY

e)	zastavěná plocha pod objekty garáží (i dočasné a provizorní objekty)	30,00 Kč
f)	zastavěná plocha pod ostatními stavbami (mimo staveb na pozemcích, které jsou současně pronajaty jako zahrádkářská osada, plocha pro rekreaci či zahrádka – g)	15,00 Kč
g)	zahrádkářské osady, plochy pro individuální rekreaci, plochy pro zahrádky, předzahrádky a pro drobnou zemědělskou a chovatelskou činnost	2,00 Kč
h)	udržování plochy kosením trávy (zejména menší plochy v intravilánu města)*	0,10 Kč
i)	využívaní plochy jako orné půdy a drobnou zemědělskou a chovatelskou činností v malém rozsahu (brambory, obilí apod.) v malém rozsahu*	0,40 Kč
j)	OSTATNÍ – nezařaditelné pod jinou sazbu**	3,00 Kč

** při účelu parkování, musí být předmětem zdanění DPH !

* nevzniká právo pronajatou plochu oplotit, pokud je účelem pouze kosení

V rámci jedné smlouvy je možné předmět pronájmu rozdělit na více účelů, např. ½ pozemku bude pronajata jako zahrada a druhá jako plocha ke kosení trávy.

2.4. Pronájem nebytových prostor v objektu Pivovarská č. 255/11 - nájemní vztah je uzavírán pouze k hlavní funkční ploše, roční sazby v Kč za 1 m^2 plochy

a)	poskytování zdravotní péče	677,00 Kč
b)	poskytování pojišťovacích služeb	890,00 Kč
c)	poskytování jiných služeb	727,00 Kč

2.5. Pronájem garáží
- pro podnikatelské účely – je řešeno v bodu 2.2.,
- pro ostatní účely – je stanovena jednotná roční sazba ve výši 495 Kč/m^2.

2.6. Při pronájmech pro podnikatelské účely, kde je předmětem činnosti řemeslná malovýrobní činnost, nebo poskytování služeb, které jsou ve městě nedostatkové a město má zájem na jejich rozvoji a podpoře, snižují se základní ceny pronájmu **na 70 %** z částky, uvedené v předchozích odstavcích 2 - 2.1. až 2 - 2.3.

3. V konkrétních případech může rada města s přihlédnutím k okolnostem způsobu navrženého využití a ke stavu nemovitosti stanovit základní nabídkovou cenu pronájmu v jiné výši.

4. Valorizace sazeb nájemného

Uvedené základní směrné sazby budou průběžně valorizovány v návaznosti na vývoj inflace. Výši valorizace a termín účinnosti změn schvaluje rada města vydáním nových pravidel, účinnost změn sazeb nájemného se stanoví zpravidla k 1. lednu běžného kalendářního roku.

Průběžná valorizace se vztahuje i na „vydražené“ sazby nájemného. Valorizace je prováděna ve stejných termínech jako valorizace základních sazeb. Valorizuje se pouze část vydražené sazby nájemného odpovídající výši základní sazby nájemného, tzn. všechny sazby nájemného (základní i vydražené) se zvýší o stejnou částku.

Valorizace nájmu dle odst. 2.4 tohoto článku probíhá na základě inflační doložky k výši nájemného a fixnímu poplatku za služby jednostranně vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. března následujícího roku po uzavření nájemní smlouvy, a to o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

5. Splatnost nájemného

Nájemné **z pozemků** je splatné v zásadě jednou částkou ročně předem, a to vždy do 31.3. v běžném roce. Splátky je možno stanovit v případech, kdy částka ročního nájemného z nájemní jednotky přesahuje 10.000 Kč a to zpravidla pololetně k datu 31.3. a 30.9. v běžném roce.

Nájemné z nebytových prostor je splatné měsíčně pozadu, a to vždy do 10. dne následujícího měsíce. Jinou, než měsíční splatnost je nutno schválit v usnesení rady města.

6. Pokud je při ukončení nájemní smlouvy vypočtena alikvótní výše nájemného na další část období nájmu ve výši 50 Kč a méně, a současně není u nájemníka evidován u nájmu žádný nedoplatek či přeplatek, nájemné se nepředepisuje.

7. Činí-li roční nájemné za nájemní jednotku méně než 5.000 Kč, je splatné jednou částkou ročně v termínu vždy do 31.3. v běžném roce.

8. Nájem nemovité věci je ve většině případů dle § 56a zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně (ve vybraných případech definovaných tímto zákonem může pověřený útvar rozhodnout, že se uplatní daň).

Článek 9
Úpravy nebytových prostor během nájemního vztahu – zhodnocení majetku nájemcem

1. Tento článek upravuje postup města při stavebních úpravách prováděných nájemci na nemovitém majetku města (domy, nebytové prostory).

2. Materiál týkající se kompenzací za odsouhlasené stavební úpravy předkládá radě města pověřený útvar.

3. Uživatel přebírá NP ve stavu, který umožňuje obvyklé užívání. O předání NP je sepsán protokol.

4. V případě, že je NP předán ve stavu **nezpůsobilém ke smluvenému účelu užívání** (tj. NP má být využit k účelu, na který není uzpůsoben, jinak však umožňuje obvyklé užívání; nájemce si vyřídí po sjednání dodatku, pokud už není řešeno ve smlouvě, změnu účelu užívání NP), je pověřený útvar povinen k protokolu přiložit zápis o provedení prací nutných k uvedení prostor do stavu vhodného k činnosti nájemce (zápis zpracuje pověřený útvar na základě podkladů nájemce). Vzhledem k tomu, že se jedná o úpravu NP pro potřeby nájemce, není v tomto případě většinou prováděna kompenzace proti nájemnému a v zápise musí být zakotvena povinnost uživatele uvést prostor po ukončení předmětu nájmu do původního stavu, pokud se nedohodnou strany jinak. Některé úpravy mohou být využitelné i pro budoucí nájemce a může být sjednána kompenzace vynaložených nákladů nájemce.

5. Nájemce provede opravy předmětu nájmu **nad rámec běžných oprav a údržby**:
Jde o stavební opravy, které by měl provádět pronajímatel (viz bod 9 tohoto článku). Celá oprava musí být předem písemně schválena RM, včetně předpokládaných nákladů. Pokud je pro provedení stavebních úprav nutné provést ohlášení u stavebního úřadu nebo vyřízení stavebního povolení, zajišťuje si toto nájemce na vlastní náklady. Se stavebními pracemi nelze začít před sepsáním dodatku k nájemní smlouvě upravující předpokládané náklady (nutno doložit rozpočtem + výčtem použitých materiálů), průběh stavebního řízení a obsahující ujednání o majetkoprávním vypořádání.
O vynaloženou částku se nezvyšuje hodnota budovy nebo stavby (jde pouze o opravu – provozní náklad).

6. Nájemce provede úpravy vedoucí **ke zhodnocení majetku města**:
Navrhované úpravy musí být předem projednány a odsouhlaseny RM. Se stavebními pracemi není možno začít před sepsáním dodatku k nájemní smlouvě - upravuje předpokládané náklady (nutno doložit rozpočtem + výčtem použitých materiálů), průběh stavebního řízení a obsahuje ujednání o majetkoprávním vypořádání. Nájemce je povinen před zahájením prací provést u příslušného stavebního úřadu dle zákona číslo 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů správní řízení (stavební povolení, změnu užívání, ohlášení). Nájemce si bez souhlasu neodepisuje provedené zhodnocení v nákladech.
O investovanou částku se zvyšuje hodnota budovy nebo stavby (technické zhodnocení - investice).

7. Veškeré navrhované stavební úpravy a opravy musí být před projednáváním v RM posouzeny Bytermem Rýmařov nebo odborem RR, a to zejména z hlediska zařazení dle bodu 4 až 6 tohoto článku a posouzení věcné správnosti a oprávněnosti – nutnosti oprav.

Článek 10
Kompenzace vynaložených nákladů

1. Jedná-li se o úpravu NP pro potřeby nájemce (viz čl. 9, bod 4), není v tomto případě prováděna kompenzace proti nájemnému. Vydání souhlasu RM se stavebními úpravami je podmíněno uzavřením dodatku nájemní smlouvy, kde se nájemce zaváže uvést NP do původního stavu.

2. Jedná-li se o opravy předmětu nájmu nad rámec běžných oprav a údržby (viz čl. 9, bod 5), je prokázaná vynaložená částka, kompenzována formou započtení proti nájemnému. Jedná-li se o technické zhodnocení (viz čl. 9, bod 6), je kompenzována prokázaná částka maximálně však ve výši rozpočtované částky uvedené v dodatku nájemní smlouvy. Pro oba případy platí, že v jednom roce může být započteno 50 – 100 % z výše nájemného. Pro poskytnutí kompenzace je nájemce povinen předložit příslušné doklady.

3. Pro případ, že bude nájemní vztah ukončen před úplnou kompenzací vynaložené částky ze strany nájemce, nebude zbývající část vynaložených nákladů kompenzována.

4. Pro případ, že bude nájemní vztah ukončen před úplnou kompenzací vynaložené částky ze strany pronajímatele, bude splácení dlužné částky ze strany města pokračovat formou splátek ve výši měsíčního nájemného, pokud nebude dohodnuto jinak.

5. Částka nájemného, z níž je vypočtena výše kompenzace, je stanovena bez záloh na poskytované služby, pokud není dohodnuto jinak.

6. Samotnou výši kompenzace za provedené stavební úpravy dle předchozích bodů schvaluje rada města, a to bez ohledu na její výši.

Článek 11
Vymezení pojmů

1. Opravami se odstraňuje částečné fyzické opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do provozuschopného stavu. Udržováním se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází jeho následkům a odstraňuje drobnější závady.

2. Údržbou nebytového prostoru se pro účely těchto pravidel rozumí:
- oprava fasády v rozsahu parteru průčelí nebytového prostoru,
- opravy výkladců, oken a dveří nebytového prostoru,
- vnitřní nátěry výkladců, oken a vnitřních dveří,
- opravy a malby vnitřních omítek, opravy obkladů, dlažeb, podlah,
- oprava zařizovacích předmětů zdravotechniky,
- oprava osvětlovací techniky,
- výměna zámků a kování oken a dveří,
- opravy vyjmenované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
- pravidelné revize a zkoušky vyhrazeného zařízení a odstraňování závad v souvislosti s nimi,

3. Opravou velkého rozsahu se odstraňují důsledky opotřebení nebo poškození základních prostředků a obnovuje se a pokud možno i zvyšuje jejich užitečnost, např. výkonnost a jiné technické vlastnosti. Takováto oprava se provádí zpravidla na jednotlivém základním prostředku.

Výměna nebo oprava pouze jednotlivé součásti stroje nebo zařízení není opravou velkého rozsahu.

Při opravě velkého rozsahu u budov a staveb se obnovují jejich podstatné části.
Například:
- kompletní výměna podlahové krytiny (nikoliv lin a koberců);
- nové omítky nebo oprava celé fasády předmětného objektu;
- výměna všech prvků vodovodní, kanalizační, plynové, elektrické a topné soustavy;

4. Nahodilou opravou se rozumí oprava, která se nedá předvídat.

5. Technickým zhodnocením se rozumí nástavby, přístavby a stavební úpravy dle stavebního zákona, dále rekonstrukce a modernizace.

Rekonstrukcí jsou zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů, pokud je tato změna spojena se změnami konstrukčními.

Modernizací znamená rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.

Například:
- zřízení sociálního zařízení, sprchových koutů, koupelen;
- rozšíření a výměny rozvodu plynu, vody, elektřiny, domovní kanalizace, ústředního topení a dodávky teplé vody;
- změny půdorysného uspořádání jednotlivých místností nebo jiného prostoru domu vybouráním nebo zřízením příček a vybourání, popř. zazdění dveří nebo okenních otvorů.

Článek 12
Závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, tj. dnem 14.09.2026 a nahrazují pravidla platná od 15.09.2025.

2. Tato Pravidla mění a doplňují Pravidla schválena dne 10.06.1996 usnesením Rady města Rýmařova č. 626/33/96 a upravena usneseními č. 687/36/96, 808a)/41/96, 1218/59/97, 565 a) – f)/22/99, 41/2/02, 2232/47/05, 282/5/07, 2084/34/08, 3180-1/52/09, 369/7/11, 1083/18/11, 2479/51/20, 5062/101/22, 1073/23/23 a 1555/33/24 a dne 15.09.2026 usn.č. 3407/68/25

3. Tato Pravidla schválila Rada města Rýmařova usnesením číslo 4578/96/26 dne 14.09.2026.

Digitálně podepsal Ing. Luděk Šimko
Datum: 16.09.2026 10:08:06 +02:00

Ing. Luděk Šimko
starosta