

Pravidla pronajímání nebytových prostor městské části Praha 3

I. Vymezení pojmů

1. Prostorami nesloužícími k bydlení (dále jen "nebytové prostory" nebo "NP") v majetku (správě) městské části Praha 3 (dále jen "MČ Praha 3") se pro účely těchto pravidel rozumí veškeré nebytové prostory, které MČ Praha 3 na základě rozhodnutí Rady městské části Praha 3 (dále jen "RMČ") pronajímá nájemci nikoliv za účelem naplňování bytových potřeb.
2. Prostorami sloužícími k podnikání jsou prostory nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání.
3. Jedná se především o tyto NP:
 - Prodejny
 - Provozovny
 - Sklady
 - Pohostinská zařízení
 - Zdravotní zařízení
 - Ateliéry
 - Kanceláře
4. Odborem bytů a nebytových prostor (dále jen "OBNP") se rozumí organizační jednotka Úřadu městské části Praha 3.
5. Komise pro vedlejší hospodářskou činnost (dále jen "komise pro VHČ") je poradním orgánem Rady městské části Praha 3.
6. Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s. (dále jen "SZM MČ Praha 3 a.s.") zabezpečuje provoz a správu NP.

II. Základní pravidla pro pronájem

1. MČ Praha 3 při pronájmu NP vychází zejména z následujících skutečností:
 - a) Pronájmy všech NP musí být prováděny v souladu s platnou právní úpravou, především se zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“) a zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění (dále jen „zákon o HMP“).
 - b) MČ Praha 3 dbá na vyrovnanost nabídky služeb a obchodních aktivit na svém území a dbá na podporu i obchodně méně lukrativních, ale společensky přínosných, aktivit.
 - c) MČ Praha 3 dbá na podporu neziskových organizací, jejichž činnost je přínosem pro obyvatele Prahy 3.
 - d) NP MČ Praha 3 nejsou pronajímány za účelem provozování:
 - heren, hracích a výherních automatů, nonstop barů
 - zastaváren, nonstop bazarů
 - sexshopů, erotických salonů a nevěstinců
 - prodejen pyrotechnických pomůcek, militarií a produktů s protimírovou či antidemokratickou propagandou
 - bankomatů
2. MČ Praha 3 si vyhrazuje právo nepronajmout NP fyzickým a právnickým osobám, vůči kterým eviduje dluhy po splatnosti a těm, u nichž v minulosti došlo k vážnému porušení smluvních ujednání, či se jejich chování přičilo dobrým mravům a řádnému občanskému soužití.

III. Pronájem

1. MČ Praha 3 zabezpečuje účelný pronájem volných NP.
2. SZM MČ Praha 3 a.s. informuje OBNP nejpozději do 7 dnů o uvolnění NP.

3. OBNP zpracuje podklady o uvolněném NP a předloží je na nejbližší zasedání komise pro VHČ.
4. Komise pro VHČ předložený materiál posoudí a doporučí RMČ další nevhodnější účelné využití NP s patřičným zdůvodněním.
5. Dospěje-li komise pro VHČ k závěru, že by byla vhodná změna účelu užívání NP, navrhne RMČ zajištění změny rozhodnutí o povolení změny užívání NP.
6. Rozhodnutí o budoucím využití a pronájmu NP přináležejí výhradně RMČ.
7. Účastník výběrového řízení je povinen akceptovat daný způsob využití NP/požadovaný účel nájmu.
8. Pronajmout lze i NP, které nejsou zcela či částečně způsobilé ke sjednanému účelu nájmu, nájemce v takovém případě musí souhlasit s převzetím NP ve stavu, v jakém se zrovna nachází a v jakém se s ním seznámil. Nezpůsobilost NP ke dni uzavření nájemní smlouvy pak nemůže vést k uplatnění jakýchkoliv nároků nájemce vůči pronajímateli.
9. NP jsou pronajímány formou výběrového řízení. RMČ ve zdůvodněných případech může rozhodnout o tom, že NP bude pronajat bez vyhlášení výběrového řízení, a to především je-li zapotřebí zajistit v dané oblasti chybějící službu, podpořit zdravotní, sociální a neziskový sektor.
10. Záměr pronájmu NP se vyhláší v souladu se zákonem o HMP.
11. Nájemní smlouvy jsou obecně uzavírány na dobu určitou, a to pěti let. Komise pro VHČ může ve zvláštních zdůvodněných případech doporučit RMČ jinou dobu trvání nájmu.
12. Nájemní smlouvy budou obsahovat ustanovení o jistotě ve výši dvou měsíčních nájmů a záloh na služby.
13. Společné prostory domu, které již neplní funkci povinného vybavení domu (např. sušárny, prádelny, atd.), mohou být pronajímány pouze se souhlasem stavebního úřadu s jejich změnou účelu užívání. V případě pronájmu NP společně s movitým majetkem musí být vždy tyto odlišné předměty smlouvy vymezeny v nájemní smlouvě samostatně, a to především z důvodu odlišné sazby DPH. OBNP tak bude vždy před přípravou nájemní smlouvy předložen seznam tohoto movitého majetku a bude specifikováno, zda movité věci budou předmětem nájmu, včetně uvedení výše nájemného za nájem movitých věcí, nebo předmětem bezplatné výpůjčky.
14. Nájemce může zřídit třetí osobě k NP podnájemní právo pouze s předchozím písemným souhlasem MČ Praha 3; nestanoví-li nájemní smlouva v konkrétních případech jinak. V žádosti o souhlas nájemce uvede identifikační údaje osoby podnájemce, specifikaci části NP, která má být předmětem podnájem (celý NP nebo konkrétní část), účel podnájem (musí být v souladu s účelem nájmu). Souhlas nebude poskytnut, pokud účel podnájem není v souladu s účelem nájmu nebo pokud má osoba podnájemce vůči MČ Praha 3 splatné dluhy nebo pokud z její strany došlo vůči MČ Praha 3 v minulosti k vážnému porušení smluvních ujednání, či se její chování přičilo dobrým mravům a řádnému občanskému soužití. Poskytnutí NP nebo jeho části k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu je důvodem k ukončení nájemní smlouvy. Ukončení projednává komise pro VHČ a postoupí své doporučení RMČ ke schválení.
15. Nájemní smlouvy v sobě budou obsahovat ručitelské prohlášení ve znění: *Za účelem zajištění případného budoucího dluhu nájemce za nájem a služby, prohlašuje statutární orgán nájemce/zástupce právnické osoby, která je členem statutárního orgánu nájemce, nar.bytem..... jako fyzická osoba, že uspokojí pronajímatele – věřitele, jako ručitel, jestliže nájemce – dlužník svůj dluh vůči pronajímateli - věřiteli nesplní.*

Pronajímatel-věřitel má právo požadovat splnění na ručiteli, nesplnil-li nájemce-dlužník v přiměřené lhůtě dluh, ač jej k tomu pronajímatel – věřitel v písemné formě vyzval. Ručitel ručí za dluhy nájemce i po zániku své funkce statutárního orgánu u Nájemce, ale pouze za dluhy, které vznikly nájemci vůči Pronajímateli z této nájemní smlouvy za dobu funkčního období ručitele jako statutárního orgánu/zástupce právnické osoby, která je členem statutárního orgánu nájemce. Je-li více těchto osob, ručí společně a nerozdílně.

V případě, že nájemce jako právnická osoba, nebude souhlasit s ručitelským prohlášením, vyhrazuje si MČ Praha 3 právo odstoupit od uzavření nájemní smlouvy a v případě výběrového řízení nabídnout prostor dalšímu zájemci v pořadí.

IV. Výběrové řízení

1. Zahájení VŘ je uveřejněno na úřední desce a internetových stránkách MČ Praha 3, a to po dobu třiceti dní, popř. bude uveřejněno též i v Radničních novinách.
2. Podání žádosti a její projednání na základě těchto pravidel nezakládá žadateli právní nárok na poskytnutí nebytového prostoru do nájmu, nájem vzniká až platným uzavřením řádně schválené nájemní smlouvy.
3. MČ Praha 3 si vyhrazuje právo zrušit VŘ kdykoliv v jeho průběhu a odmítnout všechny předložené nabídky. O tomto postupu MČ Praha 3 informuje stejným způsobem, jakým bylo VŘ vyhlášeno.
4. Do VŘ se mohou přihlásit fyzické i právnické osoby podnikající i nepodnikající na území ČR.
5. Obsahem vyhlášení VŘ je určená minimální výše požadovaného měsíčního nájemného, informace o NP, o způsobu využití NP, termín prohlídky, datum ukončení VŘ a způsob podání nabídky a označení obálek. Komise pro VHČ může doporučit a RMČ stanovit i další podmínky VŘ.
6. V případě, že požadovaný účel nájmu daného NP je vázán na výkon činnosti podléhající oprávnění nebo povolení, je nájemce povinen doložit, že nejpozději ke dni ukončení VŘ bude disponovat oprávněním či povolením pro činnost, která odpovídá požadovanému účelu nájmu daného NP, jinak bude jeho žádost z VŘ vyřazena.
7. V případě pronájmu ateliéru, je nezbytné doložit osvědčení o provozování umělecké činnosti, činnosti architekta, grafika (předložením živnostenského či jiného obdobného oprávnění k činnosti nebo vysvědčení/diplomu/jiného dokladu potvrzujícího úspěšné ukončení studia v oboru umění nebo doporučení od umělecké autority) a čestné prohlášení, že uchazeč nedisponuje jiným ateliérem (jako vlastník, nájemce, podnájemce či vypůjčitel), jinak bude jeho žádost z VŘ vyřazena.
8. Vyhodnocení VŘ provádí komise pro VHČ na svém nejbližším zasedání po uplynutí lhůty pro podání nabídek. Nabídky, které nejsou kompletní a nebyly doplněny ani v přiměřené lhůtě po výzvě OBNP, nebo nesplňují podmínky VŘ jsou z hodnocení vyřazeny. Předloží-li jeden zájemce více nabídek v rámci jednoho VŘ, a to bez ohledu na samostatná pořadová čísla, je z hodnocení automaticky vyřazen.
9. Kritérii pro výběr nejvhodnější nabídky je nejen nabídnutá výše nájemného, ale také nabízený sortiment/služby, kultura prodeje či solidnost uchazeče. Při výběru budoucího nájemce je přihlíženo i ke kvalitě podnikatelského záměru, resp. doloženým referencím.
10. Příslušný člen RMČ předloží na nejbližší jednání RMČ doporučení komise pro VHČ, včetně zdůvodnění pořadí nabídek ve VŘ, ke projednání. S vítězným uchazečem dle rozhodnutí RMČ bude uzavřena nájemní smlouva. Nepřistoupí-li vítězný uchazeč k podpisu nájemní smlouvy do 14 dnů, může být k uzavření smlouvy vyzván uchazeč, který se umístil na dalším místě.

V. Účel nájmu

1. Záměrem MČ Prahy 3 je spolu s hospodárnou politikou pronajímání nebytových prostor také dostát svého úkolu pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, a to i tím, že na svém území prostřednictvím pronájmu nebytových prostor ke konkrétním účelům zabezpečí poskytování nezbytných a vhodných služeb pro své občany nebo umožní rozvoj podporovaných činností.
2. Pokud je nájemní smlouva na NP uzavřena za konkrétním účelem, je nájemce povinen po celou dobu trvání nájemní smlouvy tento účel naplňovat a využívat NP pouze v souladu se sjednaným účelem nájmu. Týká se to zejména NP pronajatých za účelem provozování zdravotních zařízení (lékařské ordinace, lékárny atp.). V opačném případě dojde k ukončení nájemní smlouvy. Ukončení projednává komise pro VHČ a postoupí své doporučení RMČ ke schválení.
3. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání nájmu platné oprávnění či povolení pro provozování činnosti, která má naplňovat sjednaný účel nájmu, je-li takového povolení třeba. V opačném případě dojde k ukončení nájemní smlouvy. Ukončení projednává komise pro VHČ a postoupí své

doporučení RMČ ke schválení.

VI. Investice do předmětu nájmu ze strany nájemce

1. Nájemce je oprávněn provádět veškeré opravy/rekonstrukce/úpravy předmětu nájmu či jeho části anebo údržbu ve větším rozsahu, než k jaké je běžně povinen na základě nájemní smlouvy či platných právních předpisů (dále jen „Oprava“), jen na základě veřejnoprávních povolení, jsou-li k opravě potřeba, v souladu s nimi a v souladu s platnými právními a technickými předpisy a odbornými pokyny.
2. Nájemce provádí opravy na vlastní náklady, nejedná-li se o nezbytné opravy ve smyslu ust. § 2208 NOZ (nájemce řádně a včas oznámil vadu věci, kterou má povinnost odstranit pronajímatel, pronajímatel ji bez zbytečného odkladu neodstraní a nájemce může NP v důsledku takové vady užívat jen s obtížemi nebo vůbec).
3. Pravidla pro provádění oprav, údržby či investic do předmětu nájmu jsou blíže upraveny v Metodice investic do předmětu nájmu a provádění běžné údržby a oprav nebytových prostor ve svěřené správě Městské části Praha 3, která je zveřejněná na internetových stránkách MČ Praha 3.

VII. Změna nájemní smlouvy

1. Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou mohou být prodlouženy, buď o další konkrétní dobu, nebo na dobu neurčitou, a to formou číslovaného písemného dodatku k nájemní smlouvě. Prodloužení smlouvy projednává komise pro VHČ a postoupí své doporučení RMČ ke schválení. Záměr uzavřít dodatek k nájemní smlouvě, obsahující prodloužení doby nájmu, bude uveřejněn na úřední desce.
2. Převod (postoupení) nájmu na jiného nájemce je možné pouze s předchozím písemným souhlasem MČ Prahy 3; nájemce musí spolu se žádostí o souhlas s převodem nájmu doložit písemnou smlouvu, kterou má k převodu nájmu na nového nájemce dojít, s tím, že tato nabude účinnosti nejdříve písemným oznámením souhlasu MČ Prahy 3 s převodem nájmu; smlouva o převodu nájmu musí obsahovat identifikační údaje budoucího nájemce a závazek budoucího nájemce vstoupit do všech práv a povinností původního nájemce a stvrzení převodu nájmu vůči MČ Praze 3 uzavřením dodatku k nájemní smlouvě, kterým bude převod nájmu deklarován. Smlouva o převodu nájmu musí obsahovat ustanovení o převzetí ručitelského závazku statutárním orgánem nového nájemce. Souhlas nebude poskytnut, pokud osoba nového nájemce má vůči MČ Praze 3 splatné dluhy nebo pokud z její strany došlo vůči MČ Praze 3 v minulosti k vážnému porušení smluvních ujednání, či se její chování přičilo dobrým mravům a řádnému občanskému soužití. Souhlas s převodem nájmu projednává komise pro VHČ a postoupí své doporučení RMČ ke schválení.
3. V případě změny nájemní smlouvy na straně nájemce z jiného důvodu, než je odsouhlasený převod nájmu, se vždy jedná o uzavření nové nájemní smlouvy, kterou je možné uzavřít jen k právně volnému NP (předešlou nájemní smlouvu je nutné nejprve ukončit dohodou nebo výpovědí) a záměr pronájmu je nutné uveřejnit a o uzavření nájemní smlouvy musí rozhodnout RMČ.
4. Zvyšování nájemného – je-li v nájemní smlouvě obsaženo ujednání o jednostranném zvyšování nájemného ze strany MČ Prahy 3, je OBNP povinen průběžně vyhodnocovat, zda podmínky pro navýšení nastaly/nastanou; jednostranné navýšení nájemného projednává komise pro VHČ a postoupí své doporučení RMČ ke schválení; po schválení bude zvýšení nájemného a data účinnosti oznámeno s odpovídajícím předstihem písemně nájemci.

VIII. Ukončení nájmu

1. NP jsou pronajímány na dobu určitou i neurčitou.
2. Nájem NP lze vždy ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní smlouvy budou vždy obsahovat možnost výpovědi i bez uvedení důvodu s odpovídající výpovědní dobou, nerozhodne-li RMČ v konkrétních a zdůvodněných případech jinak.
4. Důvody výpovědi nájmu NP se řídí občanským zákoníkem a nájemní smlouvou.
5. Podněty k výpovědi nájmu NP předává SZM MČ Praha 3 a.s., jakožto správce, v písemné podobě OBNP, a to do 7 dnů od doby co nastanou rozhodné důvody pro výpověď nájmu. Nejčastější důvody pro podání podnětu k výpovědi nájmu NP jsou:
 - a) dluh nájemce za neuhrazené nájemné a služby spojené s nájmem;
 - b) užívání NP v rozporu se sjednaným účelem nájmu/nenaplňování účelu nájmu;
 - c) přenechání NP či jeho části do užívání třetí osobě bez předešlého písemného souhlasu MČ Prahy 3 s podnájmem či převodem nájmu;
 - d) jiné porušení nájemní smlouvy vyplývající z občanského zákoníku nebo ze smlouvy;
6. O podání výpovědi z nájmu NP rozhoduje RMČ na základě doporučení komise pro VHČ, která celou záležitost posoudí.
7. Jedná-li se o ukončení nájemní smlouvy výpovědí MČ Prahy 3 s uvedením důvodu a není-li nájemní smlouvou vyloučeno právo nájemce vznést proti výpovědi písemné námitky, vyhodnotí OBNP, zda byly námitky podány písemně a včas (do jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi nájemci) a v kladném případě předá námitky k posouzení jejich důvodnosti komisi pro VHČ. V případě, že komise pro VHČ shledá námitky důvodnými, doporučí RMČ, aby výpověď byla vzata zpět, a to tak, aby RMČ mohla rozhodnout nejpozději do jednoho měsíce od doručení námitek.
8. Nájemce je povinen vyklizený NP předat SZM MČ Praha 3 a.s. jakožto správci a sepsat o tom předávací protokol. Neučiní-li tak, bude vyklizen a předání NP vymáháno soudní cestou.
9. Dluh vzniklý na nájemném nebo službách spojených s nájmem, či vzniklá škoda způsobená nájemcem, budou vymáhány primárně smírnou cestou, a to v co nejkratším možném termínu, nejpozději však do konce druhého měsíce od vzniku dluhu. Nebude-li tento postup účinný, budou vymáhány cestou soudní.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla pronajímání nebytových prostor městské části Praha 3 byla schválena rozhodnutím Rady městské části Praha 3, a to usnesením ze dne č..... Pravidla nabývají účinnosti dnem jejího schválení.
2. Tato pravidla v plném rozsahu nahrazují původní Pravidla pronajímání nebytových prostor městské části Praha 3, která byla platná do dne schválení těchto pravidel.
3. Těmito pravidly se řídí práva a povinnosti pronajímatele a nájemce vzniklá ode dne jejího schválení. Stanoví-li nájemní smlouvy odchylná ujednání oproti těmto pravidlům, použije se úprava v nájemní smlouvě.