

## Město Cheb



### 27/2020

## Zásady

# pronájmu, prodloužení nájmu, podnájmu, výpůjček a pachtů 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 17. prosince 2020 schválila usnesením č. RM 590/18/2020 tyto „Zásady pronájmu, prodloužení nájmu, podnájmu, výpůjček a pachtů 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, které jsou součástí hmotných nemovitých věcí - pozemků ve vlastnictví města Chebu ve správě odboru správy majetku MěÚ Cheb (dále jen „NP“), na který není možné ze strany žadatele uplatňovat právní nárok. Dále tyto zásady stanovují postup orgánů města a svěřeni části pravomocí Vedení města Chebu (dále jen „vedení města“) a Městskému úřadu Cheb, odboru správy majetku (dále jen „odbor SM“) v oblasti přípravy, schvalování a zveřejňování záměrů pronajmout (vypůjčit, propachtovat) NP, schvalování pronájmů (výpůjček, pachtů) NP, zpracovávání nájemních smluv (smluv o výpůjčce, pachtovních smluv), ukončování užívacího vztahu NP, vlastní realizace předávání a přebírání NP jako předmětu pronájmů (výpůjček, pachtů).
- (2) Zásady upravují 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 nájemní smlouvy (smlouvy o výpůjčce, pachtovní smlouvy) je žádost fyzické nebo právnické osoby podaná výhradně na formuláři (tiskopise) vyhotoveném odborem správy majetku Městského úřadu Cheb, který je k dispozici na tomto odboru, nebo ke stažení na internetových stránkách města Cheb. Dále může být podnětem pro uzavření smlouvy na pronájem, výpůjčku nebo pacht NP, ve vlastnictví města, požadavek vznesený ze strany orgánů města, vedení města a vedoucích jednotlivých odborů MěÚ.

### Článek II

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

- (1) Záměr města Chebu pronajmout (vypůjčit, propachtovat) volný a na základě platných výpovědí nebo dohod uvolňovaný NP, zveřejňuje odbor SM zpravidla po jeho projednání a odsouhlasení příslušným místostarostou. V případech hodných zřetele, kdy se jedná o dlouhodobý pronájem (výpůjčku, pacht), nebo se jedná o pronájem, pacht za smluvní nájemné (pachtovné), které nebylo stanoveno ve výši sazeb nájemného z NP uvedených v Příloze č. 1 těchto Zásad, dále kdy se jedná o pronájem (pacht) nabízený na základě výběrového řízení formou elektronické aukce na stanovení výše nájemného (mimo výběrových řízení formou elektronických aukcí na pronájem garáží) nájmu

a dále kdy se jedná o nájem, výpůjčku nebo pacht pro konkrétního žadatele zabezpečí odbor SM zveřejnění záměru až po jeho projednání a schválení vedením města na jeho poradě, případně na základě rozhodnutí vedení města po projednání v Radě města Chebu. V případě, že se na zveřejněný záměr města nepřihlásí do stanovené doby žádný zájemce, zabezpečuje samostatně odbor SM, na základě rozhodnutí vedoucího odboru správy majetku (dále jen (vedoucí SM“), jeho zveřejnění opakovaně, za stejných podmínek jako byl zveřejněn záměr původní, pokud nebude místostarostou, vedením města nebo Radou města Chebu rozhodnuto jinak. Záměr města Chebu pronajmout (vypůjčit, propachtovat) NP je povinen odbor SM zveřejnit na oficiální úřední elektronické desce MěÚ Cheb, po dobu nejméně 15 dnů (v případě provádění výběrového řízení formou elektronické aukce minimálně na 30 dní) před rozhodnutím v Radě města Chebu a dále případně, kdy se nejedná o adresný záměr zveřejňovaný na základě podané žádosti, i na webových stránkách města Cheb, v Radničních listech popř. v dalších médiích.

**(2) Záměr na pronájem (výpůjčku, pacht) NP musí obsahovat:**

- a) přesnou adresu, označení, případně číslo NP (popř. jeho místního názvu) s údaji podle § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí ([katastrální zákon](#)) ve znění platném ke dni zveřejnění záměru,
- b) lokalitu atraktivnosti dle Přílohy č. 1 Zásad,
- c) popis dispozice NP podle jeho charakteru – vyjmenování parcelních čísel pozemků, počet staveb (objektů, zařízení), počet místností, podlaží, účel užívání dle platné kolaudace,
- d) výměru celého NP a jednotlivých pozemků, místností a příslušenství v m<sup>2</sup>,
- e) přesnou specifikaci účelu pronájmu (výpůjčky, pachtu) 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 na pronájem (výpůjčku, pacht),
- f) specifikaci výše nájemného (pachtovného) pro celý NP a pro jednotlivé místnosti NP, prostory, zařízení v případě, že výše nájemného není stanovena na základě znaleckého posudku, případně je sjednávána ve výši učiněné nabídky žadatelem, se výpočet výše nájemného (pachtu) stanoví pro jednotlivé místnosti, objekty, zařízení NP, které mají rozdílný účel využití včetně uvedení případných slev v souladu s výši sazeb nájemného z NP uvedených v Příloze č. 1 těchto Zásad,
- g) specifikaci doby trvání nájemního vztahu (výpůjčky, pachtu) včetně výpovědních dob a dále případně podmínky pro možné prodloužení doby trvání nájemního vztahu, výpůjčky nebo pachtu,
- h) termíny zveřejnění na úřední desce (datum vyvěšení a sejmutí),
- i) případně stanovenou povinnost žadatele složit kauci jako finanční jistotu s určením její výše,
- j) další údaje spojené s požadavkem na obsah a doručení žádosti, kontaktní údaje, pokyny pro žadatele, podmínky pro účast ve výběrovém řízení prováděném formou elektronické aukce na stanovení výše nájemného nebo pachtovného (v případě, že se bude vyhlašovat výběrové řízení), případně další údaje stanovené na základě rozhodnutí vedoucího SM.

**(3) Termín stanovený pro zveřejnění záměru pronájmu (výpůjčky, pachtu) NP je zároveň termínem pro podávání žádostí o pronájem (výpůjčku, pacht) NP a končí v případě zveřejnění záměru na pronájem (výpůjčku, pacht) NP dnem stanoveným v záměru pro doručení žádostí. V případě vyhlašovaného výběrového řízení na pronájem (pacht) NP (dále jen „VŘ“), kdy podmínky stanovené pro VŘ jsou součástí zveřejněného záměru pronájmu (pachtu) a záměr je vyvěšován minimálně na 30 dnů před projednáním v Radě města Chebu, končí termín pro podávání žádostí o účast ve VŘ na pronájem (pacht) NP zpravidla dnem, předcházejícím o čtyři pracovní dny termínu zasedání Komise majetkoprávní, bytové a dislokační Rady města Chebu“ (dále jen „KMBaD“) včetně, nejméně však 30 dnů ode dne zveřejnění záměru v případě, že vedení města nerozhodne jinak. V případě zveřejnění záměru na pronájem (výpůjčku, pacht) NP na dobu delší než 30 dnů bez stanovení podmínek pro VŘ, končí termín pro podávání žádostí nejpozději 15 dnů před jejich projednáním v Radě města Chebu. O pronájem (výpůjčku, pacht) NP žádá žadatel, kterým může být fyzická nebo právnická osoba, písemnou formou. V případě pronájmu (pachtu) NP na základě zveřejnění výběrového řízení, musí být žádost o pronájem (pacht) NP doručena výhradně podáním přes podatelnu MěÚ Cheb s uvedením adresy odboru správy majetku. V případě pronájmu (výpůjčky, pachtu) NP bez výběrového řízení, musí být žádost o pronájem (výpůjčku,**

pacht) NP doručena buď podáním přes podatelnu MěÚ Cheb, nebo poštou, případně prostřednictvím datové schránky s uvedením adresy odboru správy majetku MěÚ Cheb.

- (4) Žádosti o pronájem (výpůjčku, pacht) NP musí vždy obsahovat:
- a) přesnou adresu, označení, případně číslo NP (popř. jeho místního názvu) s údaji podle § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí ([katastrální zákon](#)) dle zveřejněného záměru (v případě, že žadatel žádá o pronájem, výpůjčku nebo pacht bez zveřejněného záměru, je povinen si tyto údaje vyžádat před podáním žádostí u vedoucí oddělení správy budov odboru SM),
  - b) přesnou specifikaci účelu pronájmu (výpůjčky, pachtu) NP v souladu s podnikatelským a společenským záměrem žadatele, který musí být v souladu se zájmy města na využití NP v dané lokalitě atraktivnosti (území města),
  - c) přesné stanovení požadované doby nájmu a výpovědní doby,
  - d) v případě předložení nabídky, které součástí je záměr 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 v pronajatém (výpůjčeném, propachtovaném) NP a výpis z rejstříku trestů ne starší 30 dnů,
  - 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) doklad nebo čestné prohlášení o bezdlužnosti vůči městu Cheb a jeho organizacím, dále že v minulosti nedostal výpověď z nájmu (výpůjčky, pachtu) ve vlastnictví města pro neplnění smlouvy a dále, že není vůči němu vedeno insolvenční řízení a že není veden v databázích a registrech dlužníků po době splatnosti,
  - i) číslo účtu a název peněžního ústavu (pokud bude obsahem zveřejněného záměru na pronájem (pacht) NP také stanovení povinnosti pro žadatele složit kauci jako finanční jistotu), na který bude kauce vrácena v případě, že nebude se žadatelem uzavřen smluvní vztah,
  - j) doklad o složení kauce na účet města v případě, že bude kauce požadována
- (5) Na doporučení vedoucího odboru SM, popřípadě KMBaD, může rozhodnout vedení města po projednání na jeho poradě, že obsahem zveřejněného záměru na pronájem (pacht) NP bude také stanovení povinnosti nájemce složit kauci jako finanční jistotu na uvedený účet města s příslušným variabilním symbolem. Výše kauce se stanoví výpočtem minimálně ve výši 10 % předepsaného ročního nájemného (pachtovného) za NP bez DPH v případě, že vedení města nerozhodne jinak. Kauce je splatná k datu ukončení lhůty pro podávání žádosti o pronájem (pacht) NP. Žadatel o pronájem (pacht) NP prokáže spolu s podáním žádosti (formou její přílohy) zaplacení kauce, a to předložením výpisu z účtu, případně pokladním dokladem o zaplacení v hotovosti vystaveným pokladnou MěÚ nebo poštovní složenkou. Kauce bude vrácena vybranému nájemci (pachtýři) do 30 dnů po ukončení nájemního (pachtovního) vztahu, nebo může být po ukončení nájemního (pachtovního) vztahu použita městem k úhradě případných závazků nájemce (pachtýře) vůči městu nebo nákladů na úhradu škod, způsobených nájemcem (pachtýřem) na majetku města. V případě výběrového řízení na pronájem (pacht) NP s povinností složení kauce jako finanční jistiny, bude neúspěšným žadatelům kauce vrácena do 14 dnů po rozhodnutí Rady města Chebu o výběru nájemce (pachtýře) na jimi uvedený účet.

### **Článek III**

#### **Stanovení výše nájemného (pachtovného) za pronájem (pacht) NP**

- (1) Výše nájemného (pachtovného) za pronájem (pacht) NP musí odpovídat výše nájmu (pachtu) v místě a čase obvyklé v případě, že Rada města Chebu v souladu s § 38 odst. 1, zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů nerozhodne jinak. 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 žadatelem požadovaného účelu užívání, spojeného s nájmem těchto prostor a stanovenou atraktivitou lokality jejich umístění v rámci města Chebu. V případě, že pro nájem (pacht) NP není možné využít stanovení výše minimálního nájemného (pachtu) dle Přílohy č. 1 Zásad, bude výše nájemného (pachtu) stanovena na základě zpracovaného znaleckého posudku (odborného posouzení) oprávněným znalcem, nebo porovnáním výše nájmu (pachtů) u obdobných NP nabízených k nájmu (pachtu) místními realitními kanceláři. Dále je možné výši nájemného (pachtovného) stanovit na základě vyhlášeného výběrového řízení provedeného formou elektronické aukce. Nájemci (pachtýři) – plátcí DPH, jsou povinni uhradit k vyměřenému nájemnému (pachtovnému) DPH v zákonem stanovené výši platné pro dané období. Věrohodní slevy z výše původního nájemného stanoveného podle Přílohy č. 1 Zásad, mohou nájemci prostor sloužících podnikání a nebytových prostor (mimo nájemců garáží) uplatnit za podmínek uvedených v této příloze.
- (2) V případě, že na zveřejněný záměr pronájmu (pachtu) nabízených NP podá žádost na jeho pronájem (pacht) jen jeden žadatel nebo se ani po opakovaném zveřejnění záměru na pronájem (pacht) nepřihlásí žádný žadatel, může Rada města Chebu v souladu s §38, odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na základě doporučení vedoucího odboru SM projednaného v KMBaD, akceptovat i jinou, žadatelem nabízenou výši nájemného, která bude rozdílná oproti v záměru na základě těchto Zásad stanovené výši nájemného (pachtovného).

### **Článek IV**

#### **Výběr nájemce (půjčitele, pachtýře), uzavření smlouvy o pronájmu (výpůjčce, pachtu) NP**

- (1) Žádosti o pronájem (pacht) NP (na předepsaném tiskopise dle Čl. I, odst. 3, těchto Zásad) se stanoveným obsahem uvedeném v Článku II, odst. 4, musí být v případě pronájmu (pachtu) NP uskutečňovaného na základě výběrového řízení formou elektronické aukce, podávány žadatelem v uzavřené obálce, nadepsané „VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM (PACHT) NP – adresa (označení) prostoru, dle zveřejněného záměru“ výhradně a prokazatelně přes podatelnu MěÚ Cheb. Žádosti, o pronájem (výpůjčku, pacht) NP (na předepsaném tiskopise dle Čl. I, odst. 3, těchto Zásad) se stanoveným obsahem uvedeném v Článku II, odst. 4 bez provádění výběrového řízení mohou být podávány žadatelem v uzavřené obálce, nadepsané „Žádost o pronájem (výpůjčku, pacht) NP – adresa (označení) prostoru, dle zveřejněného záměru“ prokazatelně přes podatelnu MěÚ Cheb nebo poštou doporučenou zásilkou, případně prostřednictvím datové schránky. Vedoucí provozně administrativního úseku OSB odboru SM (dále jen V\_Pau OSB), v době jeho nepřítomnosti delší než 3 dny jeho zástupce) po převzetí nadepsaných obálek zabezpečí jejich očíslování podle data jejich doručení uvedených na podacím razítku podatelny MěÚ Cheb. Očíslované obálky s nabídkami na pronájem (výpůjčku, pacht) NP otevře komise určená pro otevírání obálek ve složení – dva členové KMBaD určení její předsedou, vedoucí odboru SM, v době jeho nepřítomnosti zastupující vedoucí oddělení, vedoucí oddělení správy budov odboru SM, zapisovatel – referent OSB pro realitní činnost nebo určený jeho zástupce a V\_Pau OSB. Komise pro otevírání obálek, po otevření obálek, žádosti cestou zapisovatele protokolárně uvedením v Zápisu o otevírání obálek zaeviduje a prověří jejich obsahovou úplnost v souladu se zveřejněným záměrem a požadavky stanovenými v Čl. II, odst. 4.. Následně V\_PaU OSB neprodleně prověří bezdlužnost jednotlivých žadatelů dle těchto Zásad a připraví žádosti k projednání v KMBaD s návrhem znění usnesení pro Radu města Chebu. Stanovisko KMBaD

zpracuje V\_PaU OSB do materiálu k projednání, Radou města Chebu. V případě, že se bude jednat o pronájem (výpůjčku, pacht) NP bez vyhlášeného výběrového řízení, nebo bude doručena žádost jediným zájemcem po ukončení termínu stanoveném pro podávání žádostí do výběrového řízení a není možné svolat KMBaD, může projednat žádost(i) o pronájem (výpůjčku, pacht) NP na své poradě vedení města, kterého vyjádření předloží vedoucí odboru SM k seznámení Radě města Chebu. Rada města Chebu na základě doporučení KMBaD nebo vedení města s konečnou platností rozhodne o uzavření nájemní smlouvy (smlouvy o výpůjčce, pachtovní smlouvy) s vybraným uchazečem, popř. stanoví pořadí dalších uchazečů - náhradníků pro případ, že s vybraným uchazečem smlouva ve stanoveném termínu uzavřena nebude.

(2) Kritéria pro výběr nájemce (pachtýře) v případě přihlášení více zájemců:

- a) podnikatelský a společenský záměr, který je v souladu se zájmy města na využití NP v dané lokalitě atraktivnosti (v daném území) města,
- b) nabídnuta výše nájemného (pachtovného) bez DPH,
- c) dále může být přihlédnuto k nabídce výše nutných žadatelem na jeho náklady 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).

v případě přihlášení se více žadatelů se stejným účelem využití NP může být výběr nájemce (pachtýře) proveden na základě výběrového řízení provedeného formou elektronické aukce na stanovení výše nájemného, kde jediným kritériem po splnění všech požadavků pro podání žádosti stanovených těmito Zásadami, bude předložená nabídka výše nájemného v případě, že Rada města Chebu nerozhodne jinak.

(3) Smlouvy na pronájem (výpůjčku, pacht) NP se uzavírají na dobu stanovenou ve zveřejněném záměru, která je stanovena v souladu s ujednáním o jejich době a způsobu ukončení v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) v případě, že na základě podané žádosti žadatele nebo na základě svého rozhodnutí Rada města Chebu nerozhodne jinak.

(4) Ve smlouvách na pronájem (pacht) NP uzavíraných ode dne účinnosti těchto Zásad, budou platby předpisu nájemného (pachtovného) a předpisu úhrad spojených s náklady za pronajímatelem (propachtovatelem) poskytované služby spojené s užíváním NP stanoveny zpravidla jako měsíční v případě, že se smluvní strany nedohodnou jinak.

(5) Výpovědní doba sjednaná ve smlouvách o nájmu (výpůjčce, pachtu) začíná běžet následující měsíc po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.

(6) Ve všech smlouvách na pronájem (výpůjčku, pacht) NP 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, v případě že se smluvní strany nedohodnou jinak, užívací vztah zanikne dnem doručení výpovědi uživateli, nebo ke dni, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice uživatele.

(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 v případě, že se smluvní strany nedohodnou jinak, a to i v případě, že nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou. Současně bude smlouva o nájmu obsahovat ujednání o vyloučení § 2315 OZ spojeného s náhradou za převzetí zákaznické základny nájemce.

(8) Součástí smluv uzavíraných na základě Zásad bude ujednání, že nájemce (vypůjčitel, pachtýř) může vložit investice do zhodnocení, majetku města užívaného na základě uzavřené smlouvy, pouze na základě písemného souhlasu města, zastoupeného odborem SM výhradně na základě zpracované dohody, která bude tvořit dodatek ke smlouvě o pronájmu (výpůjčce, pachtu) NP a ve které bude uvedeno, že nájemce (vypůjčitel, pachtýř), 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 ním vložených investic hodnota věci. Dále může Rada města Chebu rozhodnout, že u vložené a znaleckým posudkem doložené výše účelně vložených finančních prostředků nájemce (pachtýře) 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 doby pronájmu (výpůjčky, pachtu) ze strany nájemce (vypůjčitele), nebo bude smlouva o pronájmu (výpůjčce, pachtu) NP ukončena výpovědí městem Cheb z důvodu porušení smluvních podmínek, nebo dohodou, bude zůstatková hodnota vložených investic po odpočtu znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání předmětu pronájmu (výpůjčky, pachtu) tvořit smluvní pokutu za předčasné ukončení platnosti smlouvy.

(9) Součástí všech smluv mohou být v individuálních případech závazky nájemce (vypůjčitele, pachtýře) NP např. o umožnění bezplatného užívání WC veřejnosti, požadavky na otevírací a zavírací dobu provozoven atd.

### **Článek V** **Prodloužení doby nájmu (výpůjčky, pachtu)**

- (1) Pokud má nájemce (vypůjčitel, pachtýř) NP, s nímž byla uzavřena smlouva na dobu určitou, zájem o jeho další užívání, předá cestou podatelny nebo doporučenou poštou, případně prostřednictvím datové schránky odboru SM písemnou žádost o změnu (prodloužení) doby nájmu (výpůjčky, pachtu) nejméně 3 měsíce před sjednaným datem ukončení nájmu (výpůjčky, pachtu) dle uzavřené smlouvy.
- (2) Odbor SM předloží vyhodnocenou žádost o změnu doby nájmu k projednání na poradě vedení města spolu s návrhem na schválení a zveřejnění záměru ke změně smluvních podmínek. Zveřejnění záměru bude vyvěšen minimálně na dobu 15 dní před projednání na schůzi Rady města Chebu. Při vyhodnocení žádosti o změnu doby nájmu odbor SM posoudí zejména:
  - a) dosavadní plnění smluvních podmínek nájemcem (vypůjčitelem, pachtýřem),
  - b) zda je v zájmu města pokračování dosavadního způsobu užívání,
  - c) zohlednění prostředků vložených dosavadním nájemcem (vypůjčitelem, pachtýřem) do zhodnocení užívaných NP spojených s jejich rekonstrukcí, oprav, úprav a údržby a zda není v zájmu města provést změny sjednaných podmínek uzavřené smlouvy, kdy v případě potřeby řešit úpravu smluvních podmínek spolu s řešením úpravy doby nájmu; v případě, že nájemce (vypůjčitel, pachtýř) vyjádří s požadavkem města na změnu smluvních podmínek dle tohoto odstavce nesouhlas, dobu nájmu (výpůjčky, pachtu) nebude prodloužena,
- (3) Na základě výše uvedených skutečností Rada města Chebu, po splnění všech podmínek, projedná žádost a rozhodne o změně smluvních podmínek spočívajících ve změně sjednané doby nájmu, případně i dalších smluvních podmínek zpravidla po předcházejícím projednání žádosti KMBaD. Odbor SM o usnesení Rady města Chebu vyrozumí žadatele a správce objektu a vyzve žadatele k uzavření dodatku ke stávající smlouvě.

### **Článek VI** **Podnájmy (další propachtování) NP**

- (1) O podnájmu (dalšímu propachtování) části NP dalšímu subjektu rozhoduje na základě písemné žádosti nájemce (pachtýře) vedoucí odboru SM po předcházejícím projednání a vyjádření souhlasu ve vedení města.
- (2) Písemnou žádost o povolení podnájmu (dalšího propachtování) části NP podává nájemce (pachtýř) NP odboru SM, který ji předloží k projednání ve vedení města. Žádost musí obsahovat:
  - a) údaje o nájemci (pachtýři) (jméno nebo název právnické osoby, datum narození nebo identifikační číslo, adresa nebo sídlo),

- b) údaje o podnájemci (dalším pachtýři) (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 (dalšího pachtu), tj. způsob užívání NP, návrh podnájemní /pachtovní/ smlouvy),
  - d) zdůvodnění 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 SM zpracuje stanovisko (doporučení) pro vedení města, které svým usnesením vyjádří souhlas nebo nesouhlas s podnájemem (dalším pachtem). Na základě stanoviska vedení města rozhodne vedoucí odboru SM o schválení či zamítnutí podnájmu (dalšího propachtování) části NP.
- (4) Odbor SM o výsledku rozhodnutí vedoucího odboru SM neprodleně informuje žadatele. Žadatel (nájemce, pachtýř) předá odboru SM v kopii podnájemní (pachtovní) smlouvu s čestnými prohlášeními nájemce (pachtýře) i podnájemce (dalšího pachtýře), že úhrada za podnájem (další pacht) nepřesahuje výši předepsaného nájemného (pachtovního) stanoveného městem Cheb pro daný NP. Případné zjištění odboru SM o nesprávných údajích žadatele o výši jim předepsaného předpisu podnájemného (pachtovního), poskytnutých ve výše uvedeném prohlášení je důvodem k okamžitému vypovězení nájemní (pachtovní) smlouvy na daný prostor.

## **Článek VII**

### **Předání a převzetí NP**

- (1) Při předání a převzetí NP se za účasti odpovědného zástupce pronajímatele (půjčitele, propachtovatele) a nájemce (vypůjčitele, pachtýře), provede jeho prohlídka a sepíše se podrobný zápis o předání NP, který bude jako samostatná příloha připojen ke smlouvě.
- (2) Užívání předmětu nájmu (výpůjčky, pachtu) musí být nájemci (vypůjčiteli, pachtýři) umožněno nejpozději následující pracovní den ode dne účinnosti nájemní smlouvy (smlouvy o výpůjčce, o pachtu), není-li dohodnuto jinak.

## **Článek VIII**

### **Pronájem garáží a garážovacích stání**

- (1) Garáže a garážovací stání se zpravidla pronajímají na základě vyhlášeného výběrového řízení, provedeného formou veřejné elektronické aukce na stanovení nejvyšší nabídky nájemného v případě, že vedení města nebo Rada města Chebu nerozhodne jinak.
- (2) Záměr města Cheb pronajmout garáž nebo garážovací stání a podmínky výběrového řízení formou elektronické aukce schvaluje příslušný místostarosta po projednání na poradě vedení města.

## **Článek IX**

### **Zrušovací ustanovení**

Dnem účinnosti těchto Zásad se zrušují Zásady pronájmu, prodloužení nájmu, podnájmu a výpůjček nebytových prostor ve vlastnictví města Chebu č. 46/2012

## **Článek X**

### **Výjimky**

Výjimky z ustanovení těchto zásad schvaluje Rada města Chebu.

**Článek XI**  
**Účinnost**

Tyto zásady nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2021.

Mgr. Antonín Jalovec v. r.  
starosta města

Jiří Černý v. r.  
místostarosta

Příloha č. 1 – Stanovení výše sazeb nájemného z prostor sloužících podnikání, nebytových prostor, garáží a garážových stání.



## Příloha č. 1

### Zásad pronájmu, prodloužení nájmu, podnájmu, výpůjček a pachtů prostor sloužících podnikání, nebytových prostor, garáží, budov a zařízení ve vlastnictví města Chebu “ č. 27/2020

<b>STANOVENÍ VÝŠE SAZEB NÁJEMNÉHO Z PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ, NEBYTOVÝCH PROSTOR, GARÁŽÍ A GARÁŽOVÝCH STÁNÍ</b>			
Účinné od 1. 1. 2021	<b><u>Lokalita atraktivnosti</u></b> Kč/m <sup>2</sup> /rok bez DPH		
<b>PŘEHLED ČINNOSTÍ</b>	<b>I.</b>	<b>II.</b>	<b>III.</b>
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, školicí střediska, včetně jejich zázemí	370,-	260,-	190,-
Politické strany	800,-	550,-	400,-
Peněžní ústavy, směnárny, bankomaty, sázkové kanceláře	4.430,-	3.100,-	2.220,-
Advokátní a právnícké kanceláře	3.710,-	2.600,-	1.860,-
Ordinace lékařů	185,-	185,-	185,-
Ostatní kancelářské prostory, pojišťovny, finanční a poradenské služby, realitní 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 garážové 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 vyšší 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 umístování a provozování výherních a hracích automatů, poskytování sexuálních služeb a činností ohrožujících mravní chování dětí a veřejnosti!**

## **Stanovení výhodnosti polohy nebytových prostor:**

- a) 1. nadzemní podlaží - plná sazba
- b) podzemní a 2. nadzemní podlaží - sazba nájemného za 1 m<sup>2</sup> základní sazby se snižuje o 10 %
- c) 3. nadzemní podlaží - sazba nájemného za 1 m<sup>2</sup> základní sazby se snižuje o 20 %
- d) 4. nadzemní podlaží a výše - sazba nájemného za 1 m<sup>2</sup> 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 správy majetku MěÚ Cheb (vedoucí odboru SM) po projednání v KMBaD.

**O výši nájemného v ostatních nebo sporných případech či činnostech, které nejsou uvedeny v přehledu činností, rozhodne na návrh vedoucího odboru SM, po projednání v KMBaD Rada města Chebu.**

Na základě stanovené roční míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, může Rada města Chebu odsouhlasit index, kterým se s účinností od 01.04. běžného kalendářního roku upraví základní sazby nájemného uvedené v této příloze. Valorizované sazby nájemného za 1 m<sup>2</sup> 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 nám. 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., Jánské nám., Jateční, Kamenná (mimo objektu Kamenná 5), Kostelní, nám. Krále Jiřího z Poděbrad, Kramářská, Nad řekou, Obrněné brigády, Provaznická, Růžová, Židovská.**

- c) **Do III. lokality** jsou zařazeny veškeré ulice, náměstí a sportovní areály, neuvedené v odstavcích a) a d) **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.“