

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 metodických pokynů rozumí veškeré nebytové prostory, které MČ Praha 3 na základě rozhodnutí Rady městské části (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
 - Parkovací místa -parkovacími místy se rozumí parkovací stání, garáže, garážová stání, moto stání (dále jen „parkovací místa“).
4. Odbor bytů a nebytových prostor (dále jen "OBNP").
5. Komise pro vedlejší hospodářskou činnost (dále jen "komise pro OBNP").
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, které jsou 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 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 nejhodnější 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 úpravu doby trvání nájmu.
12. Nájemní smlouvy, vyjma smluv na parkovací místa, v sobě budou obsahovat ustanovení o jistotě ve výši dvou měsíčních nájmu. Nájemní smlouvy na parkovací místa jsou uzavírány na dobu neurčitou a jsou pronajímány formou pořadníku.
13. Společné prostory domu, které již neplní funkci povinného vybavení domu (např. sušárny, prádelny, atd.), mohou být pronajímány pouze se souhlasem Odboru výstavby 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 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 Prahy 3; 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. V případě, že nájemcem je právnická osoba, může být v nájemní smlouvě sjednáno, že změna vlastnické struktury této právnické osoby v takovém rozsahu, že to může mít vliv na rozhodování vrcholného orgánu této právnické osoby, nebo změna jejího předmětu činnosti, která může mít vliv na naplňování sjednaného účelu nájemní smlouvy, musí být bezprostředně po takové změně oznámena MČ Praze 3 a může být důvodem k výpovědi nájemní smlouvy ze strany MČ Prahy 3. Ukončení projednává komise pro VHČ a postoupí své doporučení RMČ ke schválení.
16. Nájemní smlouvy, vyjma smluv na parkovací místa, v sobě budou obsahovat ručitelské prohlášení ve znění: *Za účelem zajištění případného budoucího dluhu Nájemce, nar....., bytem.....za nájem a služby, prohlašuje statutární orgán 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, ať 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 pohledávky, které vznikly Pronajímateli vůči Nájemci z této Nájemní smlouvy za dobu funkčního období ručitele jako statutárního orgánu Nájemce. Je-li více statutárních orgánů, 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, pokud bylo stanoveno.

IV. Výběrové řízení

1. vyhlášení výběrového řízení (dále jen "VŘ") rozhoduje RMČ na základě doporučení komise pro VHČ. 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 či projektové činnosti, činnosti architekta, grafika (předložením živnostenského či jiného obdobného oprávnění k činnosti nebo vysvědčení/diplomu/jiného dokladu potvrzujícího úspěšné ukončení studia v obru 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 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 schválení. S vítězným uchazečem bude uzavřena nájemní smlouva. Nepřistoupí-li vítězný uchazeč k podpisu nájemní smlouvy do 14 dnů, bude vyzván uchazeč, který se umístil na dalším místě.

V. Pronájem parkovacích míst

1. Seznam parkovacích míst, která jsou pronajímána formou pořadníku:
 - Baranova 10/1878B
 - Baranova 13/1832
 - Biskupcova 18/21
 - Buková 18/2524
 - Buková 24/2540
 - Husitská 70/110
 - Jana Želivského 15/2387
 - Jana Želivského 17/2388
 - Jeseniova 27/846

- Jeseniova 37/446
 - Kouřimská 4/2368V
 - Květinová 17A/2576
 - Lucemburská 24/2013, 26/2014, 30/2016
 - Lupáčova 20/865A
 - Na lučinách 3/2536
 - Ondříčkova 37/391
 - Orlická 8/2012
 - Písecká 20/2341
 - Pod lipami 33A/2561A
 - Radhoštská 9/2017
 - Roháčova 34/297
 - Roháčova 46/410
 - Sabinova 8/278
 - Slezská 0/8A
 - Táboritská 0/16A
 - V Horní Stromce 3/2323
 - Vinohradská 114/1756
 - Vinohradská 172/2370B
 - Za žižkovskou vozovnou 18/2687
 - Zelenky-Hajského 14/1516B
2. Seznam parkovacích míst je zveřejněn na webových stránkách MČ Praha 3 a pronajímají se formou pořadníku. U jednotlivých objektů určených k parkování je uvedeno konečné měsíční nájemné zahrnující i cenu za služby.
 3. Zájemce o konkrétní parkovací místo se může přihlásit do pořadníku, prostřednictvím řádně vyplněné Přihlášky do evidence žadatelů o parkovací místo, kterou odevzdá na podatelnu MČ Praha 3, Havlíčkovo nám. 700/9, Praha 3, případně přihlášku odešle poštou. Přihláška je k dispozici na webu MČ Praha 3.
 4. Odevzdáním nebo posláním přihlášky, nevzniká žadateli právní nárok na poskytnutí parkovacího místa do nájmu, nájem vzniká až uzavřením nájemní smlouvy na dobu neurčitou.
 5. Pořadí žadatelů stanovuje datum přijetí přihlášky na podatelnu MČ Praha 3, které následně eviduje OBNP.
 6. OBNP osloví žadatele, pouze v případě, že jeho přihláška bude řádně vyplněna a bude umístěna v pořadníku na prvním místě.
 7. OBNP bude žadatele umístěného na prvním místě v pořadníku informovat doporučeným dopisem, případně emailem, pokud je v přihlášce uveden. Žadatel je povinen se do 10 pracovních dnů od doručení oznámení o umístění, písemně vyjádřit na OBNP, zda stále trvá jeho zájem o parkovací místo. Pokud zájem žadatele trvá, bude uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou od 1. dne následujícího v měsíci. Uzavřené nájemní smlouvy budou předloženy Komisi pro VHČ na vědomí.
 8. Pokud se oslovený žadatel nevyjádří do 10 pracovních dnů od doručení oznámení, nebo 2 x nepřevzme doporučený dopis s oznámením o umístění, bude žadatel z pořadníku vyřazen a následně OBNP osloví dalšího žadatele o parkovací místo dle pořadníku.

VI. Účel nájmu

1. Záměrem MČ Prahy 3 je spolu s hospodárnou politikou pronajímání nebytových prostor také dostat 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.

VII. Investice do předmětu nájmu ze strany nájemce

1. Nájemce je povinen 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. Nájemce se s MČ Praha 3 může dohodnout, že provede konkrétní opravy. Součástí dohody může být rovněž ujednání o tom, že MČ Praha 3 nahradí nájemci část finančních prostředků vynaložených za opravy, a to až do výše 50% prokazatelně vynaložených nákladů. Náhrada bude provedena formou zápočtu na neuhrazené nájemné. Dohoda musí být písemná. Nájemce musí náklady vynaložené na opravy doložit doklady o jejich zaplacení. Kontrolu splnění podmínek pro náhradu části nákladů provádí SZM MČ Praha 3 a.s.

VIII. Doložka přímé vykonatelnosti

1. U následujících právních jednání se vyžaduje sepis notářského zápisu, jehož součástí je svolení zavázaného nájemce, aby byl podle tohoto zápisu nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce) a aby byl takový notářský zápis exekučním titulem:
 - a) Uznání již existujícího konkrétního dluhu (dlužné nájemné, úhrada za služby, náhrada škody, úroky z prodlení atp.)
 - b) Nájemní smlouvy za účelem zajištění teprve splatného nájemného a úhrad za služby
 - c) Nájemní smlouvy za účelem zajištění vyklizení NP po skončení smluvního vztahu
2. Náklady na sepis notářského zápisu nese nájemce/dlužník.

IX. 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. 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. Změna nájemní smlouvy na základě převodu nájmu nepodléhá uveřejnění.

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.

X. 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 lhůtou.
4. Důvody výpovědi nájmu NP se řídí NOZ 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, nesložení jistoty;
 - 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 NOZ nebo ze smlouvy;
 - e) nežádoucí změna vlastnické struktury nájemce právnické osoby v takovém rozsahu, že to může mít vliv na rozhodování vrcholného orgánu této právnické osoby, nebo změna jejího předmětu činnosti, která může mít vliv na naplňování sjednaného účelu nájemní 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 VHČ. V případě, že komise 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. Možné i

svépomocí, je-li to sjednáno v nájemní smlouvě; vyklizení zajistí na náklady nájemce MČ Praha 3, předměty v NP uskladní a může je zadržet k zajištění splatného dluhu osoby, jíž by jinak měla věc být vydána, o zadržení dlužníka písemně vyrozumí; zadržené věci lze zpeněžit, buď způsobem dohodnutým s dlužníkem, nebo v dražbě, z výtěžku věřitel uspokojí své pohledávky.

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.