
	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 1/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání

OBSAH :

1. ÚVOD A CÍL
2. OBLAST A POUŽITÍ
3. DEFINICE POJMŮ
4. FORMY PROCESU PRONÁJMU, PODMÍNKY
 - 4.1. VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ
 - 4.2. PRODLOUŽENÍ NÁJMU, VÝPÚJČKY
 - 4.3. PŘECHOD PRÁVA NÁJMU, VÝPÚJČKY
5. ADMINISTRATIVA
 - 5.1. SPISY PROCESŮ
 - 5.2. SPISY NÁJEMCŮ, VYPÚJČITELŮ
6. ÚDRŽBA, OPRAVY PROSTORŮ
7. PODNÁJEMCE
8. SOUVISEJÍCÍ DOKUMENTACE
 - 8.1. EXTERNÍ ZÁVAZNÉ DOKUMENTY
 - 8.2. ŘÍDÍCÍ DOKUMENTACE
9. USTANOVENÍ SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ
10. SEZNAM PŘÍLOH

	FUNKCE	JMÉNO	DATUM	PODPIS
ZPRACOVAL	Vedoucí oddělení SBNP	Bc. Dana Hoppová	06.01.2014	
OVĚŘIL	Manažer kvality	Ing. Marie Kolářová	24.01.2014	
SCHVÁLIL	Rada města Šternberk	Usnesení č. 2414 ze dne 3.2.2014		
ÚČINNOST	4.2.2014			

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 2/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

1. Úvod a cíl

Účelem této instrukce je stanovení pravidel a postupu nájmu prostorů nebo místností ve vlastnictví Města Šternberka sloužících podnikání. Nájem se s účinností od 1.1.2014 řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, dále jen NOZ, který k 31.12.2013 zrušil zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů, dle kterého se nájem prostorů a místností sloužících podnikání (nebytové prostory) k tomuto datu řídil.

2. Oblast a použití

Instrukce je určena pro vnitřní potřebu Města Šternberka. Je závazná pro pracovníky odboru správy majetku města zajišťující nájem prostorů a místností ve vlastnictví Města Šternberka a které slouží k podnikatelské činnosti.

3. Definice pojmů

Prostor nebo místnost sloužící podnikání

Jsou místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy, dále jen prostor.

Podnikatelská činnost

Je soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Podnikatelem je:


- osoba zapsaná v obchodním rejstříku,
- osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění,
- osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů,
- osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu.

Pronajímatel/půjčitel

Město Šternberk
sídlem ve Šternberku, Horní náměstí 16
IČ : 00 299 529
DIČ : CZ00299529
Zastoupené starostou, 1. místostarostou

Nájemce/vypůjčitel

Je právnická či fyzická osoba způsobilá k podnikatelské činnosti ve smyslu NOZ.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 3/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

Nájem

Zpoplatněné užívání prostoru na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem.

Služby

Jedná se o služby spojené s nájmem prostoru, které poskytuje pronajímatel, vypůjčitel. Na poskytování se obdobně použije ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu - § 2303 NOZ. Ujednání je pak předmětem nájemní smlouvy ([příloha č. 3](#)).

Výpůjčka

Bezplatné dočasné užívání prostoru na základě písemné smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi půjčkitelem a vypůjčkitelem.

Zóny, ve kterých se prostor nachází

Stanovení zón vychází ze schváleného územního plánu sídelního útvaru Šternberka a příslušných katastrálních území. Pro účely této instrukce jsou stanoveny dvě zóny:

Zóna A – katastrální území Šternberk a Lhota u Šternberka. Dělí se na dvě oblasti:

- 1) centrální území města
- 2) ostatní územní celky města

Zóna B – katastrální území místních částí města Šternberka - Dalov, Chabíčov, Krakořice, Těšíkov. Zóna B má pro účely této instrukce jednotný charakter, dále se nedělí a nerozlišuje.

Nájemné

je cena za užívání prostoru.

Výše nájemného

je předmětem [přílohy č. 1](#), která je nedílnou součástí této instrukce.

Splatnost nájemného


je stanovena v pravidelných měsíčních platbách se splatností vždy k 15 dni příslušného kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu, pokud nebude Radou města Šternberka stanoveno jinak.

4. Formy procesu pronájmu, podmínky

4.1. Výběrové řízení

4.1.1. Výběrové řízení je jednou z forem procesů získání nájemce, vypůjčitele na užívání prostoru. O tomto záměru získání nájemce, vypůjčitele včetně podmínek nájmu ([příloha č. 3](#), [příloha č. 4](#)), výpůjčky prostoru rozhoduje Rada města Šternberka.

4.1.2. Schválený záměr Města Šternberka musí být zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk a jiným obvyklým způsobem ([příloha č. 5](#)). Záměr musí být zveřejněn po období v minimální délce stanovené zákonem, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. O nabídkách a vítězi výběrového řízení

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 4/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

rozhoduje Rada města Šternberka. Rozhodnutí Rady města Šternberka se oznamuje všem zájemcům, kteří podali svá vyjádření a nabídky.

S vítězem výběrového řízení je uzavřena příslušná smlouva. Vzor nájemní smlouvy – [příloha č. 4](#). Prostor je ze strany Města Šternberka předán do užívání na základě písemného předávacího protokolu, pokud není stranami dohodnuto jinak.

4.2. Prodloužení nájmu, výpůjčky

4.2.1. Jedná se o formu procesu pronájmu pro nájemce, vypůjčitele, který má uzavřenu nájemní smlouvu, smlouvu o výpůjčce na dobu určitou a který má zájem v nájmu nebo výpůjčce pokračovat.

4.2.2. Nájemce, vypůjčitel písemně požádá Město Šternberk v termínu 2 měsíce před ukončením stávajícího nájmu, výpůjčky o prodloužení. Žádost je předložena k projednání Radě města Šternberka, která o prodloužení rozhodne. Součástí projednávání žádosti Radou města Šternberka jsou stanoviska příslušných odborů Městského úřadu Šternberk, které se vyjádří k následujícím skutečnostem:

- úhrada veškerého nájemného v předcházejícím nájemním vztahu, včetně úhrady všech dalších smluvních plnění vůči pronajímateli, půjčiteli vyplývajících z činnosti nájemce, vypůjčitele
- plnění věcných závazků vyplývajících ze smlouvy o nájmu, výpůjčky
- dodržování požadavků odboru životního prostředí, především v oblasti odpadového hospodářství
- vyjádření živnostenského úřadu ve věci kontrolní činnosti a jeho stanoviska k úrovni prováděné činnosti a služeb nájemcem, vypůjčitelem
- stávající vztah k dosud pronajatému nebytovému prostoru/nebytových prostorů – péče řádného hospodáře

4.2.3. Doba prodloužení nájmu, výpůjčky:

Nájem, výpůjčka mohou být prodlouženy na dobu určitou v max. délce 15 roků. Nájem, výpůjčka mohou být stanoveny i na dobu neurčitou.


4.2.4. Výše nájemného:

Prodloužení nájmu bude podmíněno akceptováním aktuálně platné výše nájemného pro příslušnou zónu města a účel využití v případě, že výše stávajícího nájemného bude nižší než výše nájmu aktuálního ([příloha č. 3](#)).

4.2.5. Podmínky pronájmu:

Pro prodlužované období může Rada města Šternberka stanovit nové podmínky pronájmu odlišné od podmínek stávající uzavřené nájemní smlouvy, smlouvy o výpůjčce, a to v souvislosti s potřebami Města Šternberka (zajišťování služeb pro občany), které budou mít vliv např. na přerušování nájmu, výpůjčky, na splatnost nájemného v případech rekonstrukce nemovitostí, ve které se prostor nachází, opravy prostoru pronajímatelem, opravy přístupových komunikací, apod.

4.2.6. Záměr města o prodloužení nájmu bude zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk v min. délce odpovídající zákonné lhůtě ([příloha č. 5](#)).

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 5/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

4.3. Přechod práva nájmu, výpůjčky

4.3.1. Přechod práva nájmu, výpůjčky může být uplatňován v případech, kdy nájemce, vypůjčitel má zájem ukončit nájemní vztah před uplynutím doby nájmu, výpůjčky a smlouva o nájmu, výpůjčce je uzavřena na dlouhodobé období a za specifických podmínek. Nájemce, vypůjčitel si v tomto případě zájemce o pokračování nájemního vztahu hledá sám.

4.3.2. O přechodu práva nájmu, výpůjčky a jeho podmínkách rozhoduje Rada města Šternberka. Záměr Města Šternberka – přechod nájmu, výpůjčky musí být zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk v minimální délce stanovené zákonem, aby se občané mohli k záměru vyjádřit a předložit své nabídky ([příloha č. 5](#)). V případě, že nebude jiných nabídek ze strany občanů pokračovat v nájemním vztahu žadatele, může k přechodu práva nájmu, výpůjčky na nového nájemce, vypůjčitele dojít. V případě jiných nabídek bude zveřejněno výběrové řízení na pronájem za podmínek stanovených pro prodloužení nájmu pro možnost podání nabídek všech zájemců. O pokračovateli nájemního vztahu rozhoduje Rada města Šternberka.

5. Administrativa spojená s procesy formy pronájmů

5.1. Spisy procesů


Pro každý proces formy pronájmu se zakládá samostatný spis. Tento je evidován a veden v souladu se spisovým řádem Městského úřadu Šternberk a aktuální spisové služby.

5.1.1. Spis pro proces výběrové řízení

Spis pro proces výběrové řízení obsahuje:

- usnesení Rady města Šternberka ve věci schváleného záměru města včetně výtisku předkládaného materiálu pro jednání rady
- originál zveřejňovaného záměru s podpisem odpovědného pracovníka ([příloha č. 5](#))
- nabídky zájemců o pronájem včetně jejich příloh založené dle data podání
- originál zveřejněného záměru města s potvrzením odboru vnitřních věcí o jeho době zveřejnění včetně evidenčního čísla, pod kterým je zveřejněný záměr evidován
- usnesení Rady města Šternberka o schválení vítězného uchazeče
- písemné oznámení o usnesení Rady všem zájemcům
- případné odvolání žadatele
- usnesení Rady města Šternberka ve věci odvolání
- písemné oznámení odvolateli. Fyzické osobě výhradně do vlastních rukou, právnické osobě dodejkou.

Spis je v evidenci po celou dobu trvání nájemního vztahu se zájemcem, se kterým je uzavřena příslušná smlouva. Podléhá skartaci dle spisového řádu Městského úřadu Šternberk.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 6/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

5.1.2. Spis pro proces prodloužení nájmu, výpůjčky,

Pro tento proces se nezakládá samostatný spis. Záznamy o procesu jsou evidovány ve spisu nájemce/vypůjčitele. Záznamy prokazující průběh procesu:

- zaevidovaná podaná písemná žádost nájemce/vypůjčitele o prodloužení nájmu/výpůjčky.
- písemná stanoviska příslušných odborů Městského úřadu Šternberk dle odst. 4.2.2.
- usnesení Rady města Šternberka ve věci schváleného záměru města včetně výtisku předkládaného materiálu pro jednání Rady.
- originál zveřejňovaného záměru o prodloužení nájmu/výpůjčky včetně podmínek s podpisem odpovědného pracovníka ([příloha č. 5](#)).
- originál zveřejněného záměru s potvrzením odboru vnitřních věcí o jeho době zveřejnění včetně evidenčního čísla, pod kterým je zveřejněný záměr evidován.
- případné nabídky zájemců o prodlužovaný pronájem založené dle data podání.
- usnesení Rady města Šternberka ve věci rozhodnutí o nabídkách včetně výtisku předkládaného pro jednání Rady.
- v případě rozhodnutí Rady města Šternberka o výběrovém řízení, záznamy pro výběrové řízení.
- písemná nová smlouva o nájmu ([příloha č. 4](#)), výpůjčce.
- písemný předávací protokol nebytového prostoru, nebytových prostorů s nájemcem, vypůjčitelem, kterému nebylo schváleno prodloužení nájmu, výpůjčky.

V případě výběrového řízení a rozhodnutí Rady města Šternberka o jiném nájemci, vypůjčiteli je zakládán nový spis nájemce, vypůjčitele. Původní spis je evidován a skartován v souladu se spisovým řádem. V případě nesplněných závazků nájemce, vypůjčitele vůči Městu Šternberku až do doby jejich vyřízení. Následně podléhá skartaci dle spisového řádu.


5.1.3. Spis pro přechod práva nájmu, výpůjčky

Záznamy o procesu jsou shodné jako u spisu pro proces prodloužení nájmu, výpůjčky.

5.2. Spisy nájemců/vypůjčitelů

Na výše uvedené dokumenty v příslušném spise navazují dokumenty vyplývající z nájmu, výpůjčky prostoru

- usnesení Rady města Šternberka u uzavření nájemní smlouvy smlouvy o výpůjčce včetně výtisku materiálu projednaného Radou
- záznamy ve věci uzavření nájemní smlouvy/smlouvy o výpůjčce
- písemný předávací protokol prostoru
- originál smlouvy zaevidovaný dle vnitřních předpisů města
- dodatky smlouvy založené vzestupně, dle data uzavření
- záznamy o zvýšení nájemného o inflaci, DPH včetně usnesení Rady města Šternberka ve věci
- záznamy související s údržbou, opravami, technickým zhodnocením, modernizací prostoru

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 7/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

- vyúčtování služeb pronajímatelem / půjčitelem (faktury, protokoly)
- záznamy o šetření
- originál splátkového kalendáře dluhu
- postoupení vymáhání pohledávky (dluhu) příslušnému odboru
- rozhodnutí o výpovědi z nájmu/vypůjčky orgánem, který je k podání výpovědi zmocněn včetně originálu výpovědi z nájmu, vypůjčky
- rozhodnutí o skončení nájmu/vypůjčky dohodou
- originál dohody o skončení nájmu, vypůjčky
- písemný předávací protokol o vrácení nebytového prostoru/nebytových prostorů nájemcem/vypůjčitelem zpět Městu Šternberku

Spis je evidován, uzavřen a skartován v souladu se spisovým řádem Městského úřadu Šternberk. V případě nesplněných závazků nájemce, vypůjčitele vůči Městu Šternberku je evidován až do doby jejich vyřízení. Následně podléhá skartaci dle spisového řádu.

6. Údržba, opravy prostoru

6.1. Údržba a opravy prostoru


6.1.1. Údržbou se rozumí zpomalování fyzického opotřebení, předcházení jeho následkům a odstraňování drobnějších závad.

6.1.2. Specifikace opravy se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví a dalších právních předpisů s tímto spojené. Dále se při specifikaci vychází ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

6.1.3. Pro účely této instrukce se údržbou prostoru rozumí:

- oprava fasády v rozsahu parteru průčelí prostoru/prostorů
- opravy výkladců, oken a dveří nebytového prostoru/nebytových prostorů
- nátěry rámců a ostění výkladců, oken, vstupních dveří, vnitřních dveří
- opravy a malby vnitřních omítek, opravy obkladů stěn, podlah a dlažeb, opravy vnitřních instalací včetně zabezpečovací techniky
- oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotnické techniky
- opravy zdrojů tepla, otopných těles a rozvodů tepla,
- opravy měřicí a regulační techniky
- opravy zdrojů teplé vody
- opravy osvětlovací techniky
- výměna zámků a kování
- opravy vyjmenované v Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, které k 31.12.2013 zrušil NOZ. Vyjmenované opravy budou nedílnou součástí nájemní smlouvy ([příloha č. 4](#)).
- pravidelné předepsané revize, zkoušky a odstraňování závad v souvislosti s nimi

Údržbu provádí nájemce/vypůjčitel vlastním finančním nákladem bez ohledu na vlastnictví, pokud smluvní strany se nedohodnou jinak. Dohoda o rozsahu prováděné údržby je předmětem smlouvy o nájmu ([příloha č. 4](#)), smlouvy o vypůjčce.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 8/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

6.1.4. Výměnu zařizovacích předmětů, které pořídil nájemce, vypůjčitel na své finanční náklady, hradí nájemce, vypůjčitel.

6.1.5. Výměnu zařizovacích předmětů, které pořídil vlastním finančním nákladem pronajímatel, hradí pronajímatel a nájemce ze zařizovacích předmětů hradí nájem. Jedná se o zdroje tepla, teplé užitkové vody, termoregulační a měřicí technika a další.

6.1.6. Výměnu zařizovacích předmětů, které pořídil vlastním finančním nákladem půjčitel, hradí vypůjčitel, pokud nebude Radou města Šternberka rozhodnuto jinak.

7. Podnájemce

7.1. Jedná se o zřízení užívacího práva nájemce třetí osobě. K tomuto se vyžaduje písemný souhlas pronajímatele. Pokud je nájemcem zřízeno užívací právo třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu (§ 2215 NOZ).

7.2. Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.

7.3. Podmínky podnájmu


O souhlasu se zřízením užívacího práva nájemce třetí osobě rozhoduje vždy Rada města Šternberka včetně podmínek udělení souhlasu.

8. Související dokumentace

8.1. Externí závazné dokumenty

Pravidla a postup pronájmu nebytových prostorů se řídí

- zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění pozdějších předpisů (poskytování služeb a způsob jejich vyúčtování)
- zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích / obecní zřízení /, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů
- č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
- č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole) ve znění pozdějších předpisů
- č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů ve znění pozdějších předpisů
- a dalšími právními předpisy s pronájmem a užíváním nebytových prostorů souvisejících.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 9/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

8.2. Řídící dokumentace

Jedná se o dokumenty zpracované ve smyslu Směrnice S 42-02, Řízení dokumentace a záznamů ve znění pozdějších změn a která slouží pro řízení všech druhů dokumentace města vztahující se k jeho činnosti. Ve smyslu této instrukce se jedná především o činnosti a dokumenty související s pronájmem prostorů sloužících podnikání.


9. Ustanovení společná, přechodná a závěrečná

9.1. Změna instrukce podléhá schválení Radou města Šternberka.

9.2. Instrukce nabývá účinnosti prvním následujícím dnem po dni jejího schválení Radou města Šternberka. K tomuto datu pozbývá účinnosti INSTRUKCE I 10-07 Pravidla a postup pronájmu nebytových prostorů 2. vydání schválená Radou města Šternberka usnesením č. 1061 ze dne 28.3.2012.

10. Seznam příloh

Příloha č. 1	Záznam o seznámení	F 42-02-01
Příloha č. 2	Revizní / změnový list	F 42-02-02
Příloha č. 3	Výše nájemného schválená Radou města Šternberka usnesením č. 1061 ze dne 28.3.2012	
Příloha č. 4	Nájemní smlouva na pronájem prostoru sloužícího podnikání	vzor
Příloha č. 5	Smlouva o výpůjčce prostor sloužících podnikání	vzor
Příloha č. 6	Záměr Města Šternberka na pronájem prostoru	vzor
Příloha č. 7	Nabídka zájemce	vzor

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 12/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

Příloha č. 3

Výše nájemného schválená Radou města Šternberka usnesením č. 1061 ze dne 28.3.2012 s účinností od 28.3.2012.

Výše nájmu je stanovena jako násobek základní ceny Kč/m²/rok a schválené inflace Radou města Šternberka pro příslušný rok nájmu a DPH ve výši dle platného právního předpisu počítanou ze základní ceny.

O výjimkách rozhoduje Rada města Šternberka.


1. Výše nájemného v zóně A

1.1. Centrální území města

účel využití	výše nájmu bez vlivu inflace Kč/m ² /rok
a) skladové prostory nenáležící k provozu prostoru, sázkové kanceláře, finančnictví, reality a pod.	1.385,-
b) obchodní, restaurační, administrativa, poskytování zdravotní péče a další prostory podobných užitných vlastností	1.296,-
c) společenské, kulturní a další prostory podobných užitných vlastností	1.111,-
d) školské, soc. zabezpečení, charity a dobročinných organizací.....	1.018,-
e) služeb výrobní, nevýrobní povahy - čistírna, prádelna, opravná obuvi apod.	836,-
f) sklady, které jsou součástí nebytových prostor, chodby, soc. zařízení, šatny, atd. a další.....	836,-
Cena z těchto místností nebude zvýšena o inflaci za rok 2011 a roky následující, pokud nebude Radou města Šternberka stanoveno jinak.	
g) garáže.....	317,-
h) u nebytových prostorů bez soc. zařízení, se ztíženou dostupností (dvorní trakty), stavebně a technicky méně dokonalé objekty.....	smluvní cena na základě nabídky zájemce

1.2. Ostatní územní celky města

účel využití	výše nájmu bez vlivu inflace Kč/m ² /rok
a) obchodní, restaurační, administrativa, poskytování zdravotní péče a další prostory podobných užitných vlastností	1.203,-
b) společenské, kulturní	1.018,-
c) služeb nevýrobní, výrobní a dílenské povahy, školské, soc. zabezpečení, charity, dobročinných organizací a ostatní.....	836,-
c) sklady, které jsou součástí nebytových prostor, chodby, soc. zařízení, šatny, atd. a další.....	836,-
Cena z těchto místností nebude zvýšena o inflaci za rok 2013 a roky následující, pokud nebude Radou města Šternberka stanoveno jinak.	
d) garáže.....	315,-
e) stavebně a technicky méně dokonalé objekty	smluvní cena

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 13/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		


2. Výše nájemného v zóně B

Výše nájemného pro nebytové prostory nacházející se v zóně B bude ve smluvní výši schválené Radou města Šternberka pro každého nájemce samostatně.

3. Úpravy nájemného

3.1 Nájemné bude každý rok s účinností od 1.1. upravováno v souladu s indexem spotřebitelských cen stanovených Českým statistickým úřadem na základě rozhodnutí Rady města Šternberka. Nájemcům, kteří jsou plátcí DPH, se zvýšení nájemného oznámí do 10.2. příslušného roku nájmu. Ostatním nájemcům bude zvýšení nájemného o inflaci oznámeno písemně k 30.6. příslušného roku nájemního vztahu.

3.2. Pronajímatel je oprávněn na základě usnesení Rady města Šternberka nebo Zastupitelstva města Šternberka ke zvýšení nájemného pro nájemce během nájemního vztahu v případě, že v důsledku vývoje tržních cen nájemného z prostorů sloužících podnikání bude prokazatelné, že v daném období by bylo nájemné z pronajatého prostoru nižší než nájemné v místě a čase obvyklé z obdobných prostorů v daném regionu či obci.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 14/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

Příloha č. 4

Nájemní smlouva na pronájem prostoru sloužícího podnikání - vzor.

Č.evidence smluv :
Č.registru smluv odb.:
Č.spisu :

NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli následující účastníci:

Pronajímatel: Město Šternberk

se sídlem ve Šternberku,
Horní náměstí 78/16
zastoupené
IČ : 00 299 529
DIČ : CZ00299529
Právní forma: obec

na straně jedné

a

Nájemce :


.....
bytem
datum narození /
sídlem
zastoupený
IČ
DIČ :
Bankovní účet :
Zapsaný u

na straně druhé

I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastní nemovitou věc nacházející se ve Šternberku na ulici č. pop., č. o. postavené na pozemku parc. č. v k. ú. Nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Olomouc, na listu vlastnictví č. ... pro obec Šternberk a katastrální území

1.2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje pronajmout nájemci prostor sloužící k podnikání, který se nachází v (přízemí, patro) výše specifikované nemovitosti s vchodem z o následující specifikaci a ploše, dále jen prostor:

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 15/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

Počet	popis	plocha celkem m ²
.....
užívaná plocha celkem		m ²

1.3. Dojde-li ke změně dispozičního řešení prostoru nebo se změní poměr užívaných ploch, které by měly vliv na výši nájemného a platby za pronajímatelem poskytované služby, budou nájemné a platby upraveny dle nového řešení.

II. Účel nájmu

2.1. Nájemce bude prostor specifikovaný v čl. I užívat v rámci své podnikatelské činnosti –

2.2. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor za dohodnutým účelem. K případné změně účelu nájmu je nutný souhlas pronajímatele.

2.3. Pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele změní provozní činnost v prostoru, je povinen uhradit ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý měsíc provozování činnosti, která nebude pronajímatelem odsouhlasena.

III. Doba nájmu

3.1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od; určitou oddo

3.1.1. Nájem na dobu určitou má pronajímatel právo vypovědět i před uplynutím ujednané doby


a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat

b) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

3.1.2. Nájem na dobu neurčitou má strana právo vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

3.2. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu pronajatý prostor vyklidí a vyklizený protokolárně osobně vrátí pronajímateli.

3.3. V případě prodlení s protokolárním předáním prostoru při skončení nájmu – pokud se smluvní strany na základě rozhodnutí Rady města Šternberka nedohodnou jinak - je nájemce povinen uhradit dle § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s protokolárním předáním prostoru. Dále je nájemce povinen uhradit pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši nájmu, které nájemce získá neoprávněným užíváním prostoru po skončení nájmu.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 16/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

IV. Výše a splatnost nájemného

4.1. Výše nájemného je stanovena na základě dohody smluvních stran ve smluvní výši dle přílohy č. 3 nebo Radou města Šternberka, pokud jde o výši nájemného odlišnou od této přílohy. Výše nájemného byla schválena Radou města Šternberk usnesením č. ze dne a činí bez vlivu inflace

popis	plocha celkem m ²	Kč/m ² /rok
Nájem celkem ... Kč/rok = Kč/měsíc		

4.2. Nájemné bude od účinnosti smlouvy zvyšováno o míru inflace stanovenou Statistickým úřadem ČR pro rok a roky následující, pokud nebude stanoveno Radou města Šternberk jinak. Navýšení nájemného o inflaci bude nájemci sděleno v každém roce nájemního vztahu nejpozději do 30.6. písemnou formou. Nájemce se zavazuje zvyšované nájemné o inflaci pronajímateli hradit. Smluvní strany se dohodly, že navyšování nájemného o inflaci nebude řešeno dodatky smluv. První oznámení o navýšení o inflaci bude učiněno nejpozději do


4.3. Nájem sjednaný v odstavci 4.1. čl. IV. Výše a splatnost nájemného shora citované smlouvy se zvyšuje o daň z přidané hodnoty ve výši Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty splátkový kalendář, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy a je uveden v příloze 2. této smlouvy. Splátkový kalendář bude obnovován vždy na kalendářní rok. Nájemné zvýšené o daň na výstupu je splatné k datu uvedenému ve splátkovém kalendáři.

Další daňové doklady nebudou nájemci pronajímatelem vystavovány. Pokud nájemce není plátcem DPH, k tomuto ustanovení smlouvy se nepřihlíží.

4.4. Pronajímatel je oprávněn na základě usnesení Rady města Šternberka nebo Zastupitelstva města Šternberka ke zvýšení nájemného v případě, že v důsledku vývoje tržních cen nájemného z prostorů sloužících podnikání bude prokazatelné, že v daném budoucím období by bylo nájemné stanovené touto smlouvou nižší než nájemné obvyklé z obdobných prostorů v daném regionu či obci.

4.5. S účinností od bude nájemné hrazeno ze strany nájemce v pravidelných měsíčních platbách se splatností nejpozději k 15 dni kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu. Platby nájemného budou hrazeny na účet pronajímatele vedený u expositura Šternberk, č.ú....., var.symbol

4.6. Rozhodující pro posouzení včasnosti úhrady nájemného nebo jiného finančního plnění dle této smlouvy o nájmu a případných dodatků je datum přípisu finančních prostředků na výše uvedeném účtu pronajímatele. V případě prodlení s platbou nájemného nebo jiného finančního plnění dle této smlouvy a případných dodatků bude nájemci účtován ve smyslu § 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 17/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

4.7. Nájemce je povinen hradit nájemné ze zařizovacích předmětů nebytového prostoru. Jedná se o Nájemné je stanoveno ve smluvní výši a činí

.....Kč/měsíc. Nájemné bude hrazeno ze strany nájemce v pravidelných měsíčních platbách se splatností nejpozději k 15 dni kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu. Platby nájemného budou hrazeny na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. expozitura Šternberk, č.ú....., var.symbol Rozhodující pro posouzení včasnosti úhrady nájemného je datum přípisu finančních prostředků na výše uvedeném účtu pronajímatele. V případě prodlení s platbou nájemného bude nájemci účtován úrok z prodlení ve smyslu § 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

V. Služby spojené s užíváním prostoru

5.1. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit služby, které souvisí s provozem prostoru. Nájemce vlastním jménem uzavře smlouvy na odběr el. energie, plynu, na odvoz TKO a dalších služeb souvisejících s provozem prostoru v rámci schváleného účelu nájmu prostoru.

5.2. V případě, že některou ze služeb zajišťuje pronajímatel, jsou tyto služby poskytovány analogicky ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění pozdějších předpisů takto:

Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy ve smluvní výši za poskytované služby:

5.1.1.

Záloha na službu vodné, stočné:

Záloha je stanovena ve smluvní výšiKč/měsíc.

5.1.2.

Záloha na službu - osvětlení společných prostor:

Záloha je stanovena ve smluvní výšiKč/měsíc

5.1.3.

Záloha na službu kontrola a revize spalinových cest

Záloha je stanovena ve smluvní výšiKč/měsíc

5.1.4.


Záloha na službu - úklidové služby

Záloha je stanovena ve smluvní výšiKč/měsíc

atd.

Zálohy jsou hrazeny v měsíčních platbách s účinností od Jsou splatné nejpozději k 15 dni kalendářního měsíce příslušného roku nájemního vztahu na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. expozitura Šternberk, č. ú....., var.symbol Rozhodující pro posouzení včasnosti úhrady těchto záloh je datum přípisu finančních prostředků na výše uvedeném účtu pronajímatele. V případě prodlení s platbou nájemného bude nájemci účtován úrok z prodlení ve smyslu § 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů ve výši dle platných právních předpisů.

5.3. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 18/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Nájemce je povinen hradit změněnou zálohu na výše uvedený účet pronajímatele od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

5.4. Skutečná výše nákladů a zaplacených záloh za jednotlivé služby budou nájemci pronajímatelem vyúčtovány vždy za zúčtovací období a doručeny nájemci nejpozději do 4. měsíce od skončení zúčtovacího období, pokud nebude stranami dohodnuto jinak. Finanční vyrovnání bude provedeno v dohodnuté lhůtě Jestliže nájemce se dostane do prodlení s peněžitým plněním, které přesáhne 5 dnů od data jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

VI. Další ujednání

6.1. Prostor je ve stavu odpovídajícímu běžnému užívání a stavu standardním. Nájemce je se stavem prostoru seznámen a prostor v tomto stavu do užívání přijímá. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu prostor pronajímateli vyklizený prostor a jedenkrát vymalovaný na bílo vrátí pronajímateli zpět ve shora uvedeném stavu s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení, pokud během nájemního vztahu nebude oběma smluvními stranami dohodnuto jinak.

6.2. Nájemce je povinen hradit po celé období nájemního vztahu na vlastní náklady údržbu a opravy prostoru. Jedná se o níže uvedené práce:


- oprava fasády v rozsahu parteru průčelí prostoru/prostorů
- opravy výkladců, oken a dveří nebytového prostoru/nebytových prostorů
- nátěry ránu a ostění výkladců, oken, vstupních dveří, vnitřních dveří
- opravy a malby vnitřních omítek, opravy obkladů stěn, podlah a dlažeb, opravy vnitřních instalací včetně zabezpečovací techniky
- oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotnické techniky
- opravy zdrojů tepla, otopných těles a rozvodů tepla,
- opravy měřicí a regulační techniky
- opravy zdrojů teplé vody
- opravy osvětlovací techniky
- výměna zámků a kování
- opravy vyjmenované v nařízení vlády č.258/1995 Sb.

Změnu je možno dohodnout jen na základě usnesení Rady města Šternberka. Provedení údržby a oprav je nájemce povinen pronajímateli ohlásit písemně nebo ústně do protokolu před zahájením vlastní realizace údržby a oprav.

6.3. Pronajímatel zajišťuje pojištění nemovitosti, ve které se prostor nachází, proti živelným pohromám v rozsahu své uzavřené pojistné smlouvy.

6.4. Nájemce pojistí věci, které vnese do prostoru, a za tyto vnesené věci nese plnou odpovědnost.

6.5. Nájemce je povinen oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav nad rámec vyjmenovaných oprav v odst. 6.2. čl. V. této smlouvy. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nebude mít nároky, které by

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 19/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost prostor a nemovitost užívat pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. Nájemce musí údržbu či opravu strpět, i když mu provedení údržby nebo opravy způsobí obtíže nebo omezení užívání prostoru. Pronajímatel je zavázán oznamovací povinností doby pro provedení údržby a oprav v případě, že nebude hrozit nebezpečí z prodlení.

6.6. Nájemce nesmí provést stavební úpravy prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele, je povinen zaplatit pronajímateli ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč a uvést prostor do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skočení nájmu prostoru. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud se strany nedohodnou jinak.


6.7. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce převést právo nájmu, resp. jeho část, na jinou fyzickou či právnickou osobu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k prostoru bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V této věci sjednávají obě strany ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, kterou nájemce je povinen pronajímateli zaplatit v pronajímatelem stanoveném termínu. Tím není dotčeno právo pronajímatele nájem vypovědět dle § 2309 a § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

6.8. Nájemce je povinen reklamní štít provozovny a místo jeho umístění schválit pronajímatelem před zahájením realizace. V případě, že takto neučiní, považuje se toto jednání nájemce za hrubé porušení nájemcových povinností vůči pronajímateli a pronajímatel má právo nájem prostoru vypovědět. Při skončení nájmu prostoru je nájemce povinen reklamní štít odstranit a místo uvést do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak. V případě, že tak nájemce neučiní ani do 30 dnů od data skončení nájmu, má pronajímatel právo reklamní štít odstranit vlastním finančním nákladem a tento po nájemci požadovat uhradit. V případě nezaplacení nákladů nájemcem, bude postupováno dle platných právních předpisů.

6.9. Nájemce je povinen případné nevyužívání pronajatého nebytového prostoru projednat pronajímatelem za účelem posouzení závažnosti důvodu neužívání.

6.10. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních a dalších předpisů spojených s užíváním prostoru a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města vyplývajících z činnosti nájemce, např. ve věci likvidace odpadů, udržování pronajatého prostoru apod.. Nájemce je povinen svým jménem uzavřít smlouvu s firmou, která je oprávněna k likvidaci odpadů, a to s účinností od účinnosti nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje zajišťovat celoročně čistotu pronajatého prostoru a přístupových chodníků.

6.11. Nájemce je povinen vlastním finančním nákladem zajišťovat revize související s provozem prostoru a zajistit odstranění případných závad vyplývajících z těchto revizí.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 20/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

V případě, že tak neučiní, odpovídá za případné škody vzniklé na majetku pronajímatele a je povinen tyto škody v plné výši pronajímateli uhradit.

6.12. Nájemce je povinen umožnit přístup oprávněné osobě pronajímatele do pronajatého prostoru za účelem kontroly plnění této smlouvy. Kontrola bude provedena za jeho přítomnosti během provozní doby mimo havarijních stavů. Oprávněná osoba pronajímatele bude povinna svou návštěvu předem nájemci oznámit.

VII. Závěrečná ustanovení

7.1. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů a právních předpisů souvisejících s nájmem prostoru sloužícího podnikání.

7.2. Případné změny nájemní smlouvy bude možno provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

7.3. Dojde-li ke změně zákona, jsou pronajímatel i nájemce případné změny sjednat písemným dodatkem smlouvy.

7.4. Obě smluvní strany souhlasí s případným zveřejněním této smlouvy o nájmu. O skutečnosti zveřejnění a jeho důvodech bude příslušná smluvní strana informovat druhou smluvní stranu.

7.5. V souvislosti se zákonem o ochraně osobních údajů č. 101/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů souhlasí nájemce s vedením osobních údajů v evidenci Města Šternberka. Nájemce souhlasí s tím, aby osobní údaje byly předmětem materiálů pro Radu města Šternberk a Zastupitelstvo města Šternberk pro možnost projednání všech závazků a povinností vyplývajících z užívání předmětu nájmu.

7.6. Tato smlouva nabývá účinnosti

7.7. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu. Nájemce jej obdrží v jednom vyhotovení a ostatní vyhotovení zůstávají u pronajímatele.


VIII.

Doložka :

Doložka platnosti právního úkonu města dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů:

Na straně pronajímatele schválila záměr města - pronájem prostoru, který je předmětem této smlouvy, Rada města Šternberka dne usnesením č. a tento záměr byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk oddo

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Šternberka dne usnesením č.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 21/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

IX. Podpisy smluvních stran

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Ve Šternberku dne :

za pronajímatele:

.....

za nájemce:

.....

Příloha č. 1
Situační plán

Příloha č. 2

Příloha č. 2 je součástí nájemní smlouvy v případě, že nájemce je plátcem DPH.

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ – ROZPIS NÁJEMNÉHO

Město Šternberk

zastoupené
se sídlem Horní náměstí 78/16 ve Šternberku
IČ: 00299529
DIČ: CZ00299529
(správce)

Nájemce

bytem.....
datum narození
se sídlem
IČ
DIČ :
Bankovní účet :
Datum vystavení :
Variabilní symbol:
Předpis nájemného za období od
Datum uskutečnění zdanitelného plnění se rovná datu splatnosti.

Předpis měsíčních plateb nájemného
Adresa nájmu – nebytový prostor

Typ platby	Období	Splatnost	Sazba DPH	Základ daně (Kč)	DPH (Kč)	Celkem (Kč)
měsíční						


Ve Šternberku dne:

za pronajímatele:

.....

za nájemce:

.....

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 22/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

Příloha č. 5 - Smlouva o výpůjčce prostor sloužících podnikání - vzor

Č.evidence smluv :
Č.registru smluv odb.:
Č.spisu :

Smlouva o výpůjčce prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli následující účastníci:

Půjčitel : **Město Šternberk**
se sídlem ve Šternberku,
Horní náměstí 78/16
zastoupené
IČ : 00 299 529
DIČ : CZ00299529
Právní forma: obec

na straně jedné

a


Vypůjčitel :
sídlem
zastoupený
IČ
DIČ :
Bankovní účet :
Zapsaný u

na straně druhé

I. Předmět výpůjčky

1.1. Půjčitel prohlašuje, že vlastní nemovitou věc nacházející se ve Šternberku na ulici č. pop., č. o. postavenou na pozemku parc. č. v k.ú. Nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, na listu vlastnictví č. ... pro obec Šternberk a katastrální území

1.2. Půjčitel se touto smlouvou zavazuje přenechat vypůjčitelu do bezplatného dočasného užívání prostor sloužící k podnikání, který se nachází v (přízemí, patro) výše specifikované nemovité věci s vchodem z o následující specifikaci a ploše, dále jen prostor:

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 23/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

Počet	popis	plocha celkem m ²
.....
užívaná plocha celkem		m ²

II. Účel výpůjčky


- 2.1. Vypůjčitel bude prostor specifikovaný v čl. I užívat v rámci své činnosti k účelu
- 2.2. Vypůjčitel je povinen užívat přenechaný prostor k dohodnutému účelu. K případné změně účelu výpůjčky je nutný předchozí písemný souhlas půjčitele.
- 2.3. Pokud vypůjčitel bez souhlasu půjčitele změní ujednaný účel užívání prostoru, je povinen uhradit ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý měsíc užívání, který nebude půjčitelem odsouhlasen.

III. Doba výpůjčky

- 3.1. Výpůjčka se uzavírá na dobu určitou oddo
- 3.2. Vypůjčitel je oprávněn vrátit přenechaný prostor půjčiteli před uplynutím sjednané doby výpůjčky s tím, že vrácení přenechaného prostoru oznámí půjčiteli písemně nejpozdějiměsíců před vrácením prostoru půjčiteli.
- 3.3. Půjčitel je oprávněn žádat po vypůjčiteli vrácení přenechaného prostoru před uplynutím sjednané doby výpůjčky v případě, že vypůjčitel užívá prostor v rozporu se smlouvou, a dále v případě, že půjčitel potřebuje prostor nevyhnutelně dříve z důvodu, který nemohl při uzavření smlouvy předvídat. O vrácení přenechaného prostoru požádá půjčitel vypůjčitele písemně nejpozdějiměsíců před vrácením prostoru.

IV. Úhrada nákladů

- 4.1. Vypůjčitel je povinen hradit náklady spojené s užíváním prostoru.
- 4.2. Vypůjčitel je povinen zajišťovat a hradit služby, které souvisí s provozem prostoru. Vypůjčitel vlastním jménem uzavře smlouvy na odběr el. energie, plynu, na odvoz TKO a dalších služeb souvisejících s provozem prostoru v rámci schváleného účelu výpůjčky prostoru.
- 4.3. V případě, že některou ze služeb zajišťuje půjčitel, jsou tyto služby poskytovány analogicky ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění pozdějších předpisů takto:
Vypůjčitel je povinen hradit půjčiteli zálohy ve smluvní výši za poskytované služby:
- 4.3.1.
Záloha na službu vodné, stočné:

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 24/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

Záloha je stanovena ve smluvní výšiKč/měsíc.

4.3.2.

Záloha na službu - osvětlení společných prostor:

Záloha je stanovena ve smluvní výšiKč/měsíc

4.3.3.

Záloha na službu kontrola a revize spalinových cest

Záloha je stanovena ve smluvní výšiKč/měsíc

4.3.4.

Záloha na službu - úklidové služby

Záloha je stanovena ve smluvní výšiKč/měsíc

atd.

Zálohy jsou hrazeny v měsíčních platbách s účinností od Jsou splatné nejpozději k 15. dni kalendářního měsíce příslušného roku výpůjčky na účet půjčitele vedený u Komerční banky a.s. expozitura Šternberk, č. ú....., var. symbol Rozhodující pro posouzení včasnosti úhrady těchto záloh je datum přípisu finančních prostředků na výše uvedeném účtu půjčitele.

4.4. Půjčitel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Vypůjčitel je povinen hradit změněnou zálohu na výše uvedený účet půjčitele od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

4.5. Skutečná výše nákladů a zaplacených záloh za jednotlivé služby bude vypůjčiteli půjčitelem vyúčtována vždy za zúčtovací období a doručena vypůjčiteli nejpozději do 4. měsíce od skončení zúčtovacího období, pokud nebude stranami dohodnuto jinak. Finanční vyrovnání bude provedeno v dohodnuté lhůtě


4.6. Jestliže se vypůjčitel dostane do prodlení s peněžitým plněním, které přesáhne 5 dnů od data jeho splatnosti, je povinen zaplatit půjčiteli poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Jestliže se vypůjčitel dostane do prodlení s peněžitým plněním, které přesáhne 3 měsíce od data jeho splatnosti, je půjčitel oprávněn žádat po vypůjčiteli vrácení přenechaného prostoru bez zbytečného odkladu, pokud se strany nedohodnou jinak.

V. Další ujednání

5.1. Prostor je ve stavu odpovídajícímu běžnému užívání a stavu standardním. Vypůjčitel je se stavem prostoru seznámen a prostor v tomto stavu do užívání přijímá. Vypůjčitel se zavazuje, že ke dni skončení výpůjčky půjčiteli prostor vyklizený a jedenkrát vymalovaný na bílo vrátí zpět ve shora uvedeném stavu s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení, pokud během výpůjčky nebude oběma smluvními stranami dohodnuto jinak.

5.2. Vypůjčitel je povinen hradit po celé období výpůjčky na vlastní náklady údržbu a opravy prostoru. Jedná se o níže uvedené práce:

- oprava fasády v rozsahu parteru průčelí prostoru/prostorů
- opravy výkladců, oken a dveří prostoru/ prostorů
- nátěry rámu a ostění výkladců, oken, vstupních dveří, vnitřních dveří

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 25/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

- opravy a malby vnitřních omítek, opravy obkladů stěn, podlah a dlažeb, opravy vnitřních instalací včetně zabezpečovací techniky
- oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotnické techniky
- opravy zdrojů tepla, otopných těles a rozvodů tepla
- opravy měřicí a regulační techniky
- opravy zdrojů teplé vody
- opravy osvětlovací techniky
- výměna zámků a kování
- opravy vyjmenované v nařízení vlády č.258/1995 Sb.

Změnu je možno dohodnout jen na základě usnesení Rady města Šternberka. Provedení údržby a oprav je vypůjčitel povinen půjčiteli ohlásit písemně nebo ústně do protokolu před zahájením vlastní realizace údržby a oprav.

5.3. Půjčitel zajišťuje pojištění nemovité věci, ve které se prostor nachází, proti živelným pohromám v rozsahu své uzavřené pojistné smlouvy.


5.4. Vypůjčitel pojistí věci, které vnese do prostoru, a za tyto vnesené věci nese plnou odpovědnost.

5.5. Vypůjčitel je povinen oznamovat půjčiteli bez zbytečného odkladu potřeby oprav nad rámec vyjmenovaných oprav v odst. 5.2. čl. V. této smlouvy. Při porušení této povinnosti odpovídá vypůjčitel za škodu tím způsobenou. Vypůjčitel musí údržbu či opravu strpět, i když mu provedení údržby nebo opravy způsobí obtíže nebo omezení užívání prostoru. Půjčitel je zavázán oznamovací povinností doby pro provedení údržby a oprav v případě, že nebude hrozit nebezpečí z prodlení.

5.6. Vypůjčitel nesmí provést stavební úpravy prostoru bez předchozího písemného souhlasu půjčitele. V případě, že vypůjčitel provede stavební úpravy bez souhlasu půjčitele, je povinen zaplatit půjčiteli ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč a uvést prostor do původního stavu, jakmile o to půjčitel požádá, nejpozději však při skočení výpůjčky prostoru. Neuvede-li vypůjčitel na žádost půjčitele prostor do původního stavu, může půjčitel žádat vrácení prostor bez zbytečného odkladu, pokud se strany nedohodnou jinak.

5.7. Bez souhlasu půjčitele nesmí vypůjčitel převést právo výpůjčky, resp. jeho část, na jinou fyzickou či právnickou osobu. Zřídí-li vypůjčitel třetí osobě užívací právo k prostoru bez souhlasu půjčitele, je půjčitel oprávněn žádat po vypůjčiteli vrácení přenechaného prostoru bez zbytečného odkladu, pokud se strany nedohodnou jinak. V této věci sjednávají obě strany ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, kterou je vypůjčitel povinen půjčiteli zaplatit v půjčitelem stanoveném termínu.

5.8. Vypůjčitel je povinen štít se svým označením a místo jeho umístění schválit půjčitelem před umístěním štítu. Při skončení výpůjčky prostoru je vypůjčitel povinen tento štít odstranit a místo uvést do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak. V případě, že tak vypůjčitel neučiní ani do 30 dnů od data skončení výpůjčky, má půjčitel právo štít odstranit vlastním finančním nákladem a úhradu s tím vzniklých nákladů po vypůjčiteli požadovat.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 26/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

5.9. Vypůjčitel je povinen případné nevyužívání přenechaného nebytového prostoru projednat s půjčkitelem za účelem posouzení závažnosti důvodu neužívání.

5.10. Vypůjčitel odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních a dalších předpisů spojených s užíváním prostoru a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města vyplývajících z činnosti vypůjčitele, např. ve věci likvidace odpadů, udržování přenechaného prostoru apod. Vypůjčitel je povinen svým jménem uzavřít smlouvu s firmou, která je oprávněna k likvidaci odpadů, a to s účinností od účinnosti smlouvy o výpůjčce. Vypůjčitel se zavazuje zajišťovat celoročně čistotu přenechaného prostoru a přístupových chodníků.

5.11. Půjčitel je povinen vlastním finančním nákladem zajišťovat revize související s provozem prostoru a zajistit odstranění případných závad vyplývajících z těchto revizí. V případě, že tak neučiní, odpovídá za případné škody vzniklé na majetku půjčkitele a je povinen tyto škody v plné výši půjčkiteli uhradit.

5.12. Vypůjčitel je povinen umožnit přístup oprávněné osobě půjčkitele do přenechaného prostoru za účelem kontroly plnění této smlouvy. Kontrola bude provedena za jeho přítomnosti během provozní doby mimo havarijních stavů. Oprávněná osoba půjčkitele je povinna svou návštěvu předem vypůjčkiteli oznámit.

VI. Závěrečná ustanovení

6.1. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů a právních předpisů souvisejících.


6.2. Případné změny této smlouvy bude možno provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

6.3. Dojde-li ke změně zákona, sjednaní účastníci případné změny sjednat písemným dodatkem smlouvy.

6.4 Obě smluvní strany souhlasí s případným zveřejněním této smlouvy o výpůjčce. O skutečnosti zveřejnění a jeho důvodech bude příslušná smluvní strana informovat druhou smluvní stranu.

6.5. Tato smlouva nabývá účinnosti

6.6. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu. Vypůjčitel jej obdrží v jednom vyhotovení a ostatní vyhotovení zůstávají u půjčkitele.

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 27/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

VII.

Doložka :

Doložka platnosti právního úkonu města dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů:

Na straně půjčitele schválila záměr města - výpůjčku prostoru, který je předmětem této smlouvy, Rada města Šternberka dne usnesením č. a tento záměr byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Šternberk oddo

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada města Šternberka dne usnesením č.

VIII. Podpisy smluvních stran

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.


Ve Šternberku dne :

za půjčitele:

.....

za vypůjčitele:

.....

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 28/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

Příloha č. 6

Záměr Města Šternberka na pronájem prostoru - vzor

Město Šternberk

Horní náměstí 16, 785 01 Šternberk

v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů a na základě usnesení Rady města Šternberka č. ze dne

zveřejňuje záměr

pronájmu prostoru o ploše m² v nemovitosti
ve Šternberku na ulici č. pop. č. o. na pozemku
parc. č. v k.ú.

Popis prostoru.

Závazné podmínky nájmu:

Žádosti, podněty a připomínky k tomuto záměru Města Šternberka se přijímají do na adrese Město Šternberk, odbor správy majetku města, Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk v zalepené obálce označené neotvírat doručení poštovní službou nebo na podatelnu Městského úřadu Šternberk, Opavská 1.


Tiskopis žádosti zájemci obdrží na oddělení správy bytů a nebytových prostor nebo na internetové adrese www.sternberk.eu

Kontakt:

Doba zveřejnění záměru: od do

Vyvěšeno na úřední desce Městského úřadu Šternberk dne

Sejmuto z úřední desky Městského úřadu Šternberk dne

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 29/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

Příloha č. 7

Nabídka zájemce - vzor

Město Šternberk
Horní náměstí 16
Š T E R N B E R K
785 01

Nabídka na pronájem prostoru sloužícího podnikání v nemovitosti ve Šternberku, ulice
č. pop., č.o.na pozemku č. parcelní v k.ú. Šternberk

Fyzická osoba

Jméno a příjmení :

Bydliště :

Rodné číslo :

IČO :

Fyzická osoba doloží s přihláškou:

- ◆ Živnostenské oprávnění
- ◆ Podnikatelský záměr (popis provozované činnosti a účel nájmu)
- ◆ Čestné prohlášení o bezdlužnosti
- ◆ Další přílohy

Právnícká osoba

Jméno :

Sídlo :


Zastoupená :

IČO :

Právnícká osoba doloží s přihláškou:

- ◆ Výpis z obchodního rejstříku ne starší 90 dnů
- ◆ Podnikatelský záměr (popis provozované činnosti a účel nájmu)
- ◆ Čestné prohlášení o bezdlužnosti
- ◆ Další přílohy

Závazné prohlášení pro fyzickou i právníckou osobu :

	Městský úřad Šternberk	Vydání/změna: 3/0	List číslo: 30/30
	Druh dokumentu: INSTRUKCE SMM		
	Identifikační označení: I 10-07 Pravidla a postup pronájmu prostorů sloužících podnikání		

Prohlašuji, že jsem seznámen, a*, firma *, se závaznými podmínkami získání práva nájmu výše uvedeného prostoru a tyto se zavazuji, firma se zavazuje, v plném rozsahu a daných termínech plnit.

Podnikatelský záměr je pro mne*, firmu*, závazný a nebude z mé strany*, ze strany firmy* měněn.

Prohlašuji, že údaje uvedené v Čestném prohlášení, které je nedílnou součástí této nabídky, jsou pravdivé.

Ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů souhlasím s vedením osobních údajů v evidenci Města Šternberka. Souhlasím s tím, aby osobní údaje byly předmětem materiálů pro Radu města Šternberka a Zastupitelstvo města Šternberka pro možnost projednání všech závazků a povinností vyplývajících z užívání prostoru.

Ve

Datum

Podpis

Pozn.:

* nehodící se škrtněte

NERÍZENÁ KOPIE