

Směrnice č.: 41

Vydání č.: 1

Statutární město Brno, městská část Brno-střed

## **SMĚRNICE PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ V MĚSTSKÉ ČÁSTI BRNO-STŘED**



Účinnost: 07.11.2016

Martin Landa, v.r.  
starosta MČ Brno-střed

**Vydal/schválil:** Rada městské části Brno-střed  
**Dne:** 31.10.2016 usnesení č. RMČ/2016/102/60  
**Zpracovatel:** Mgr. Ivana Kincová (OPO),  
Mgr. Dana Vernerová (BO), Mgr. Marta Vlachová (BO),  
Petr Liškutin (OISBD), Petr Pacal (OISBD),  
Bc. Marie Pešáková (SNMČ BS),  
Svatopluk Bartík (člen RMČ BS)

**Tato směrnice je závazná pro:** Úřad městské části Brno-střed  
Správa nemovitostí městské části Brno-střed,  
příspěvková organizace

**Projednáno v orgánech:**

35. zasedání Dislokační komise RMČ BS dne 23.08.2016, usnesení 35.6.3.  
41. zasedání Komise pro správu bytových domů RMČ BS dne 06.10.2016, usnesení č. 41.12  
26. zasedání Komise legislativní a organizační dne 19.10.2016, usnesení č. KLO.26.10

**Osoba pověřená výkladem:** vedoucí OPO, vedoucí BO  
**Četnost kontroly aktuálnosti:** čtvrtletně  
**Osoba pověřená kontrolou aktuálnosti:** vedoucí BO, vedoucí OISBD

**Související vnitřní předpisy:**

Směrnice o zadávání veřejných zakázek – „Organizační směrnice č. 61/2015 – Zadávání veřejných zakázek dle zák. č. 137/2006 Sb.“

**Historie změn:**

Datum	Číslo vydání	Strana	Článek	Stručný popis změny

**Odkaz na předešlá vydání:**

*nejsou*

**Související záznamy a formuláře:**

Žádost o pronájem nebytového prostoru

**Zrušovací ustanovení:**

*nejsou*

## **Článek 1**

### **Účel směrnice a obecná právní úprava**

- (1) Pro účely zavedení pravidel v procesu hospodaření a pronajímání majetku statutárního města Brna ve správě městské části Brno-střed (dále jen „MČ Brno-střed“) se stanovuje tento vnitřní předpis pro pronájem nebytových prostorů ve vlastnictví statutárního města Brna ve správě městské části Brno-střed (dále jen „směrnice“).
- (2) Pronájem nebytových prostorů se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a to § 2302 – 2315 v případě, že účelem nájmu je podnikatelská činnost, a prostory tak slouží převážně podnikání. V případě, že prostory budou sloužit nepodnikatelským účelům, použijí se obecná ustanovení o nájmu podle § 2201 – 2234 občanského zákoníku.
- (3) Tato směrnice je závazná pro všechny zaměstnance Úřadu městské části Brno-střed (dále jen „ÚMČ Brno-střed“) a Správy nemovitostí městské části Brno-střed, příspěvkové organizace (dále jen „SNMČ BS“), kteří se podílejí na pronájmu nebytových prostorů svěřených MČ Brno-střed nebo v nemovitostech svěřených MČ Brno-střed.

## **Článek 2**

### **Vymezení některých pojmů**

- (1) **Nebytové prostory**
  - a) Nebytovými prostory se dle této směrnice rozumí místnosti nebo soubor místností, které jsou určeny k jinému účelu než k bydlení a které jsou ve správě SNMČ BS, Odboru investičního a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed (dále jen „OISBD“) nebo jiného odboru, nesloužící výhradně potřebám ÚMČ Brno-střed, a jimiž jsou zejména prostory sloužící k podnikání ve smyslu § 2302 a násl. občanského zákoníku. Jedná se především o prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, dále prostory určené k umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti a dále archivy, garáže, skladové prostory.
  - b) Nebytovými prostory není příslušenství bytů a nejsou jimi ani společné prostory bytových domů.
- (2) **Pronajímatel**

Pro účely této směrnice se pronajímatelem rozumí: **Statutární město Brno, městská část Brno-střed, IČ: 44992785.**
- (3) **Záměr pronájmu**

Pro účely této směrnice se záměrem pronájmu rozumí nabídka pronajímatele na pronájem nebytového prostoru. Tento záměr je v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) schválen usnesením Rady městské části Brno-střed (dále jen „RMČ BS“).
- (4) **Uživatelný stav nebytových prostorů**

Uživatelným stavem nebytových prostorů se rozumí stav bez faktických či právních vad (zejména s ohledem na neexistenci práv omezujících užívání prostorů, vyhovující statiku, vlhkost, stav výkladců, elektroinstalací, zdravotně technické instalace, vytápění, podlahy,

omítky, přístup k prostorům apod.), umožňující úplatné užívání nebytových prostorů nájemcem.

(5) **Kategorie nebytových prostorů**

- a) **1. kategorie – prostory vhodné k okamžitému užívání** (nepotřebují žádné opravy nebo potřebují pouze drobné udržovací práce – např. výmalbu, opravy podlah, výměnu kotle apod.). Předpokládané náklady na prováděné práce do 100 tis. Kč včetně, bez DPH na dotčený prostor.
- b) **2. kategorie – prostory, které lze užívat po opravách** (např. odstranění vlhkosti, statické poruchy, nové dispoziční uspořádání, vybudování chybějícího sociálního zázemí apod.). Předpokládané náklady na opravy nad 100 tis. Kč bez DPH na dotčený prostor, max. však do výše 8 000,- Kč/m<sup>2</sup> včetně, bez DPH.
- c) **3. kategorie – prostory, které potřebují nákladné opravy a u kterých je nutno posoudit rentabilitu takových oprav.** Předpokládané náklady na opravy nad 8 000,- Kč/m<sup>2</sup> bez DPH.

(6) **Žadatel**

Žadatelem je fyzická nebo právnická osoba, která pronajímateli předloží písemně svou žádost (nabídku) o pronájem nebytového prostoru.

(7) **Oprava, úprava, údržba**

- a) **Oprava** – za opravu jsou považovány takové práce, které vycházejí ze zákonné povinnosti pronajímatele udržovat předmět nájmu tak, aby jej bylo možno podle podmínek smlouvy nerušeně užívat.
- b) **Úprava** – za úpravu nebytového prostoru jsou považovány veškeré stavební práce, které provádí nájemce za účelem přizpůsobení daného prostoru účelu nájmu. Takové práce smí provádět nájemce vždy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- c) **Údržba** – k výkladu pojmu údržba se přiměřeně použijí ustanovení týkající se běžné údržby bytu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

### Článek 3

#### Postup městské části Brno – střed při přípravě pronájmu a pronájmu nebytových prostorů

(1) **Určení nebytových prostorů vhodných k pronájmu, příprava nebytových prostor k pronájmu a záměr pronájmu a jeho zveřejnění**

- a) SNMČ BS nebo příslušný odbor ÚMČ Brno-střed vykonávající správu nebytového prostoru (dále jen „příslušný odbor“) v souladu se svojí věcnou působností v rámci ÚMČ Brno-střed sleduje uvolnění nebytových prostorů vhodných k pronájmu, a při jejich uvolnění:
  - i) v případě, že se nacházejí v užitelném stavu a není třeba žádných oprav ani drobných udržovacích prací, nejpozději do 7 pracovních dnů od uvolnění nebytového prostoru vyhotoví SNMČ BS nebo příslušný odbor hlášenku volného nebytového prostoru obsahující zprávu o stavu nebytového prostoru, včetně půdorysu s aktuálním zaměřením podlahové plochy volného nebytového prostoru, fotodokumentace, návrhu preferovaného účelu užívání nebytového prostoru a upozornění na případná omezení nebo specifika prostoru, která mají vliv na způsob užívání nebytového prostoru. Tuto hlášenku předá SNMČ BS Odboru bytovému

ÚMČ Brno-střed (dále jen „BO“); příslušné odbory vyhotoví hlášenku, kterou si ponechají;

- ii) v případě, že se volné nebytové prostory nacházejí v užitelném stavu, náleží do 1. kategorie a vyžadují drobné udržovací práce, postupuje SNMČ BS nebo příslušný odbor ohledně hlášenky volného nebytového prostoru dle předchozího odstavce, SNMČ BS navíc informuje BO, že budou provedeny nezbytné drobné udržovací práce, a jejich provedení zajistí SNMČ BS bez zbytečného odkladu a poté informuje BO, že tyto práce již byly provedeny;
  - iii) v případě, že se volný nebytový prostor nenachází v užitelném stavu, zajistí SNMČ BS nebo příslušný odbor do 10 pracovních dnů od uvolnění nebytového prostoru vyhotovení předběžného seznamu prací a dodávek stavebních oprav nebytového prostoru nezbytných pro uvedení prostoru do užitelného stavu, včetně předpokladu hodnoty těchto stavebních prací; tento seznam zašle SNMČ BS nebo příslušný odbor spolu se zjednodušenou hlášenkou volného nebytového prostoru OISBD, a SNMČ BS zároveň zašle na BO protokol o předání a převzetí prostoru (u něhož SNMČ BS vykonává správu) jako informaci o uvolnění nebytového prostoru;
    - na základě informací obdržených ze SNMČ BS nebo příslušného odboru určí bez zbytečného odkladu OISBD, zda nebytový prostor náleží do 2. nebo 3. kategorie, a za tímto účelem může též zajistit zpracování odborného posouzení, v němž bude uvedeno zhodnocení technického stavu prostoru a bude proveden odborný odhad nákladů;
    - v případě zařazení nebytového prostoru do 2. kategorie zajistí bez zbytečného prodlení OISBD v souladu se směrnicí pro zadávání veřejných zakázek zadání veřejné zakázky na provedení nezbytných oprav; OISBD informuje SNMČ BS nebo příslušný odbor o uvedení nebytového prostoru do užitelného stavu a po obdržení této informace vyhotoví SNMČ BS nebo příslušný odbor nejpozději do 7 pracovních dnů hlášenku volného nebytového prostoru obsahující zprávu o stavu nebytového prostoru, včetně půdorysu s aktuálním zaměřením podlahové plochy volného nebytového prostoru, fotodokumentace, návrhu preferovaného účelu užívání nebytového prostoru, a upozornění na případná omezení nebo specifika prostoru, která mají vliv na způsob užívání nebytového prostoru; tuto hlášenku předá SNMČ BS BO; příslušné odbory vyhotoví hlášenku, kterou si ponechají;
    - v případě zařazení nebytového prostoru do 3. kategorie zajistí OISBD bez zbytečného odkladu zpracování odborného posouzení, v němž bude uvedeno zhodnocení technického stavu prostoru a bude proveden odborný odhad nákladů, pokud již odborné posouzení nebylo zpracováno; následně, a to bez zbytečného prodlení, OISBD zpracuje materiál pro Dislokační komisi Rady MČ Brno-střed (dále jen „DK“) a předloží jej BO k jeho zařazení na program jednání DK; po projednání v DK předloží BO usnesení DK OISBD k dalšímu projednání.
- b) BO (který obdrží od SNMČ BS úplnou hlášenku volného nebytového prostoru) nebo příslušný odbor zpracuje bez zbytečného prodlení pro DK o uvolněném prostoru materiál a předloží jej k zařazení do programu nejbližšího jednání DK, na němž může být tento bod projednán. DK na základě informací obdržených k předmětnému prostoru projedná záměr pronájmu; po projednání v DK předloží BO usnesení DK příslušnému odboru k dalšímu projednání. Záměr pronájmu projedná následně RMČ BS.

- c) V případě, že RMČ BS schválí záměr pronájmu, dojde k jeho zveřejnění na úřední desce ÚMČ Brno-střed bez zbytečného odkladu po jeho schválení. Způsobem umožňujícím dálkový přístup k úřední desce zveřejní Odbor informatiky ÚMČ Brno-střed záměr pronájmu, včetně fotodokumentace a půdorysu nebytového prostoru (v případě, že to bude daný nebytový prostor umožňovat) vyhotovených v rámci hlášenky volného nebytového prostoru (viz čl. 3 odst. (1) písm. a) směrnice). BO nebo příslušný odbor informuje SNMČ BS o termínu zveřejnění záměru a SNMČ BS zajistí oznámení o hledání nájemce nebytového prostoru za účelem zajištění dostatečné prezentace záměru pronájmu také těmito způsoby:
- na výkladci daného prostoru nebo vstupních dveřích do domu, popř. nebytového prostoru;
  - na realitních webových stránkách;
  - v případě pronájmu garáží a skladů např. roznosem letáků do domovních schránek v nejbližším okolí.
- d) Případným žadatelům o pronájem nebytového prostoru bude umožněna jeho prohlídka. Prohlídku umožní SNMČ BS v termínu, který si příp. žadatel dohodne s pověřeným pracovníkem SNMČ BS, zpravidla se bude jednat o prohlídku konající se v pracovním dni v době mezi 9:00 až 16:00.
- (2) **Žádosti o pronájem s předložením nabídek ze strany žadatelů, jejich hodnocení a výběr**
- a) Žadatelé o pronájem nebytového prostoru předloží pronajímateli své žádosti o pronájem s nabídkami (dále jen „nabídky“) na předepsaném formuláři „Žádost o pronájem nebytového prostoru“ (viz příloha č. 1 této směrnice), který bude k dispozici na příslušném odboru nebo na podatelně ÚMČ Brno-střed na adrese Dominikánská 2, Brno, a ke stažení na webových stránkách MČ Brno-střed. Vyplněný formulář musí být opatřen podpisem žadatele, popř. osoby oprávněné jednat jménem žadatele. Z formuláře musí být zřejmé identifikační údaje, kterými se v případě fyzické osoby jako žadatele rozumí její jméno, příjmení a datum narození, v případě podnikající fyzické osoby jako žadatele její jméno, příjmení a IČ; v případě právnické osoby jako žadatele název obchodní firmy a IČ. Nabídky, pokud jsou podávány v papírové podobě, je třeba doručit v zalepené obálce s označením „Žádost o nebytový prostor“ a uvedením adresy a číselného označení požadovaného nebytového prostoru, a to poštou nebo osobně prostřednictvím podatelny ÚMČ Brno-střed. Má-li žadatel zřízenou datovou schránku, lze formulář a jeho přílohy odeslat také jejím prostřednictvím. Formulář může být odeslán též na adresu elektronické podatelny ÚMČ Brno-střed. Podání doručované na adresu elektronické podatelny musí být podepsáno zaručeným elektronickým podpisem. V předmětu elektronické zprávy je třeba uvést adresu a číselné označení požadovaného nebytového prostoru.
- b) Nabídky, které žadatelé předloží, budou po jejich zaevidování podatelnou shromažďovány u vedoucího příslušného odboru, příp. jím pověřeného zaměstnance ÚMČ Brno-střed.
- c) Příslušný odbor předloží veškeré shromážděné nabídky Komisi pro otevírání obálek (dále jen „KOO“). KOO je sestavena DK, a to určením 3 členů a minimálně 2 jejich náhradníků. Otevírání obálek musí být přítomni alespoň 3 členové KOO. Po otevření obálek bude vyhotoven protokol, v němž budou zaznamenány identifikační údaje žadatelů, výše nabídky, účel nájmu a kdy a jakou formou byly nabídky doručeny.

- d) Příslušný odbor zajistí naskenování všech doručených nabídek a jejich následné odeslání včetně protokolu z otevírání obálek všem členům DK, nejpozději v den rozeslání pozvánky na jednání příslušné DK. Nabídky, které budou doručeny po termínu uvedeném v záměru pronájmu, předloží příslušný odbor DK, pokud budou příslušnému odboru doručeny nejpozději den přede dnem projednání pronájmu nebytového prostoru v DK.
- e) Nabídky, které nebudou podány na předepsaném formuláři, budou postrádat některou z náležitostí v tomto formuláři uvedených nebo nebudou odpovídat zveřejněné variantě podmínek pronájmu, budou rovněž předloženy DK způsobem uvedeným v čl. 3 odst. (2) písm. d) směrnice.
- f) DK projedná všechny nabídky, jejichž existence jí v době projednání byla známa, nabídky vyhodnotí, vybere nájemce, případně vybere nájemce v pořadí, a doporučí je RMČ BS ke schválení. V případě, že má nabídka vady dle čl. 3 odst. (2) písm. e) směrnice a tyto vady nebudou odstraněny do doby projednání nabídek v DK, může DK doporučit RMČ BS další postup, jak s těmito nabídkami naložit. Pokud DK nájemce nevybere, doporučí další postup.
- g) Jako nejvhodnější nabídka bude ze strany RMČ BS vybrána nabídka nejvhodnější z hlediska ekonomické výhodnosti a obecné prospěšnosti, kterou se pro účely této směrnice rozumí zejména vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb občanů, zejména uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku ve smyslu § 35 zákona o obcích.
- h) V případě, že RMČ BS nevybere nejvhodnější nabídku
  - pokud zveřejněnému záměru vyhovuje více nabídek, pověří RMČ BS předsedu, popř. i jiného člena DK dalším jednáním s vybranými žadateli;
  - vyhrazuje si RMČ BS právo odmítnout všechny nabídky.

### (3) **Nájemní smlouva**

- a) V souladu s usnesením RMČ BS bude zajištěno příp. podepsání nájemní smlouvy.
- b) Nájemce se zaváže uhradit jednorázově nájemné za první tři měsíce pronájmu a dále hradit nájemné po celou dobu nájmu alespoň 3 měsíce předem.
- c) V případě, že nájemce bude mít v souladu se zveřejněným záměrem a podanou nabídkou zájem provádět stavební úpravy nebytového prostoru, zajistí OISBD přípravu a podpis smlouvy upravující právo provést stavební úpravy v přesně vymezeném rozsahu, včetně detailního technického popisu těchto úprav a položek provedených stavebních prací.
- d) Pro případ uzavření smlouvy upravující právo provést stavební úpravy dle čl. 3 odst. (3) písm. c) směrnice musí nájemní smlouva obsahovat, buď závazek nájemce uvést před skončením nájmu nebytový prostor do původního stavu v jakém nebytový prostor převzal, nebo závazek nabývající účinnosti ke dni ukončení nájemní smlouvy, kterým dojde ke vzdání se práva na náhradu zhodnocení nebytového prostoru či nemovitosti.
- e) K předání nebytového prostoru nájemci dojde na základě písemného předávacího protokolu s uvedením technického stavu nebytového prostoru.

## **Článek 4**

### **Záměr pronájmu**

(1) Zveřejněný záměr pronájmu musí obsahovat:

- náležitosti dle § 39 zákona o obcích;
- identifikaci nebytového prostoru, který je předmětem pronájmu, a to především adresou a číselným označením objektu, včetně specifikace pozemku, na němž se nachází, termín, do něhož lze podat žádosti o pronájem;
- doplňující charakteristiku nebytového prostoru uvedením energetické náročnosti budovy, v níž se nachází a celkové podlahové plochy prostoru;
- preferovaný účel pronájmu.

(2) Zveřejněný záměr pronájmu může dle rozhodnutí RMČ BS dále obsahovat

- uvedení informace o technickém stavu prostoru;
- další podmínky pronájmu, kterými může být mj. minimální výše nájemného, splatnost nájemného, povinnost obstarání ručitele;
- další podmínky pronájmu, jsou-li pro pronájem konkrétního nebytového prostoru stanoveny.

## **Článek 5**

### **Účinnost směrnice**

Tato směrnice nabývá účinnosti dne 07.11.2016 za podmínek stanovených usnesením RMČ BS.



## Příloha č. 1

Statutární město Brno, městská část Brno-střed, Dominikánská 2, 601 69 Brno

### ŽÁDOST O PRONÁJEM NEBYTOVÉHO PROSTORU

Žadatel:  
(Jméno a příjmení/  
obchodní firma)

Datum nar./IČO:

Bydliště/Sídlo:

Doručovací adresa:

Číslo účtu:

Člen statutárního orgá-  
nu oprávněný jednat:

**Telefon:**

**E-mail:**

Prostor, o který žádáte (ulice a číslo orientační, popř. číslo prostoru)

Účel nájmu v poptávaném nebytovém prostoru (možno rozvést v samostatné příloze):

.....  
.....  
.....

Nabídka nájemného (v Kč/rok): .....

**Závazně prohlašuji, že nebytový prostor jsem viděl/a, a je mi znám jeho technický stav.**

Při znalosti svých práv dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dávám městské části Brno-střed a právnickým osobám zřízeným nebo založeným městskou částí Brno-střed souhlas se zpracováním svých osobních údajů uvedených v této žádosti v souladu s daným zákonem pro účely výběru nájemce výše uvedeného nebytového prostoru, popř. pro účely uzavření nájemní smlouvy a z ní vyplývajícího nájemního vztahu, či dalšího užívání předmětného nebytového prostoru, a následně též na období archivace daných dokumentů, min. na dobu 10 let.

#### **Čestné prohlášení:**

Žadatel na svou čest prohlašuje, že **nemá žádné neuhrazené splatné závazky** (např. neuhrazené nájemné, služby, úroky z prodlení, pokuty, vyměřené poplatky, plnění ze smluv apod.) **vůči statutárnímu městu Brno, městským částem statutárního města Brna, právnickým osobám zřízeným nebo založeným statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí**

**včetně těch právnických osob, ve kterých má statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl.**

Žadatel čestně prohlašuje, že v současné době

- **má/nemá\* od městské části Brno-střed pronajaty nebytové prostory**, pokud má, jedná se o prostor v domě č. or. .... na ulici ..... v Brně, kde je **řádným nájemcem a nedluží na nájemném, službách a úrocích z prodlení.**

Zároveň prohlašuji na svou čest, že **všechny údaje** uvedené v této Žádosti o pronájem nebytového prostoru **jsou pravdivé a úplné.**

**Jsem si vědom/a právních následků nepravdivého čestného prohlášení a toho, že jeho nepravdivost lze postihnout v souladu s platnou právní úpravou.**

V ..... dne .....

.....  
podpis žadatele,  
popř. osoby oprávněné jednat jménem žadatele

Příloha\*\*:  
- např. podnikatelský záměr

Vyplněnou Žádost je třeba doručit **ÚMČ Brno-střed, Dominikánská 2, 601 69 Brno**, a to v zalepené obálce s označením „Žádost o nebytový prostor“ s uvedením adresy a číselného označení požadovaného nebytového prostoru poštou, nebo osobně prostřednictvím podatelny ÚMČ Brno-střed. Má-li žadatel zřízenou datovou schránku, lze formulář odeslat také jejím prostřednictvím. Formulář může být odeslán též na adresu elektronické podatelny ÚMČ Brno-střed. Podání doručované na adresu elektronické podatelny musí být podepsáno zaručeným elektronickým podpisem. V předmětu elektronické zprávy je třeba uvést adresu a číselné označení požadovaného nebytového prostoru.

\* nehodící se škrtněte

\*\* uveďte případné další přílohy, jsou-li přiloženy