



SMĚRNICE RM

Platnost od:	5.8.2002
Číslo dokumentu:	007/08 - 02
Autor dokumentu:	Rada statutárního města Chomutova
Správce dokumentu:	Vedoucí odboru majetku města

Název dokumentu:

PRAVIDLA PRO PRONÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR VE VLASTNICTVÍ MĚSTA

4

číslo výtisku

podpis autora dokumentu

podpis správce dokumentu

Počet stran: 10

Počet příloh: 0

Počet výtisků: 4

OBSAH

ZMĚNOVÝ LIST	3
1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA	4
2 PŮSOBNOST ZÁKONA	4
3 VZNIK NÁJMU	4
4 POVINNÉ NÁLEŽITOSTI NÁJEMNÍ SMLOUVY	4
5 PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE NEBYTOVÉHO PROSTOR	5
6 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE NEBYTOVÉHO PROSTORU	5
7 OPRAVY A OBVYKLÉ UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU	5
8 ZMĚNY NEBYTOVÉHO PROSTORU	6
9 PENĚŽITÉ SANKCE PŘI NEPLACENÍ NÁJEMNÉHO	6
10 PODNÁJEM	6
11 SKONČENÍ NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR	7
První část	8
12 NABÍDKA PROSTOR	8
Druhá část	9
13 PŘEDÁNÍ A PROVOZOVÁNÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR	9
Třetí ČÁST	10
14 UKONČENÍ NÁJMU	10
15 PLATNOST TĚCHTO PRAVIDEL	10

ZMĚNOVÝ LIST

1. 3. 2016

Na základě schválené změny organizačního řádu MMCH dle usnesení rady města č. 448/15 ze dne 29. 10. 2015 byla provedena aktualizace směrnice ve věci názvu odboru z původního odbor rozvoje, investic a majetku města na odbor majetku města.

NÁJEM A PODNÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR

PRAVIDLA PRO PRONÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR VE VLASTNICTVÍ MĚSTA

1 OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA

Nájmem se rozumí takový závazkový právní vztah, v němž pronajímatel přenechává za úplatu věc nájemci, aby ji dočasně užíval.

Základní právní úpravou nájmu a podnájmu je občanský zákoník, který v osmé části obsahuje obecnou úpravu závazkového vztahu, v hlavě sedmé pak i obecnou úpravu nájmu. Zvláštní úprava nájmu nebytových prostor byla odkazem obsaženým v §720 Občanského zákoníku č. 40/1964 v platném znění (dále jen OZ) vyčleněna do zvláštního předpisu. Tím je zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění (dále jen zákon). Tento zákon je ve vztahu k občanskému zákoníku předpisem zvláštním tzn., že na nájem nebytových prostor se vztahují především ustanovení zákona a teprve pokud daná otázka není tímto zákonem upravena, použijí se ustanovení OZ o nájmu, případně další ustanovení, týkající se smluv.

Obec je povinna v souladu se zákonem o obcích zveřejnit svůj záměr pronajmout nebytové prostory před projednáním v orgánech obce.

2 PŮSOBNOST ZÁKONA

Působnost zákona je vymezena v §1 zákona, který určuje, které prostory mohou být předmětem nájmu podle této úpravy. Zákon se vztahuje na nebytové prostory. Za ně se pak považují místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu, než k bydlení. Smlouvu o nájmu nebytových prostor nelze tedy uzavřít u prostor rozestavěných, u kterých dosud nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Za nebytové prostory se pak nepovažují příslušenství bytu ani společné prostory domů. Je-li předmětem nájmu nemovitost (samostatná stavba nebo její část) a nikoliv konkrétně určené nebytové prostory, pak se zákon na takovou smlouvu nevztahuje a platí obecná úprava obsažená v OZ o nájmu nemovitostí.

3 VZNIK NÁJMU

Nájem nebytového prostoru vzniká na základě smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu a musí obsahovat zákonem stanovené náležitosti.

Pronajímatelem může být fyzická nebo právnická osoba, která je oprávněná disponovat nebytovým prostorem, tj. vlastník (spoluvlastník) budovy, v níž je nebytový prostor, nebo vlastník nebytového prostoru jako jednotky, vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů v platném znění, dále osoba, která vykonává právo hospodaření k majetku státu (zejména rozpočtové a příspěvkové organizace a státní podniky) a rovněž osoba, která v právních vztazích vystupuje za vlastníka na základě pověření.

4 POVINNÉ NÁLEŽITOSTI NÁJEMNÍ SMLOUVY

Povinnými náležitostmi nájemní smlouvy jsou:

1. označení předmětu nájmu
2. účel nájmu
3. doba, na kterou se nájem sjednává
4. výše a splatnost nájemného a způsob platby

Ad 1. V označení nebytových prostor je třeba uvést konkrétní charakter a druh nebytových prostor, a to v souladu se stavebním určením těchto prostorů.

Ad 2. Konkrétní účel užívání musí být v souladu se stavebně technickým určením nebytového prostoru. Doporučuje se v nájemní smlouvě uvádět činnost, jakou bude nájemce v nebytovém prostoru provádět.

Ad 3. Nájem lze sjednat na dobu neurčitou nebo na dobu určitou. Při sjednání na dobu určitou lze s účastníky také dohodnout, že při splnění určitých předpokladů se nájem prodlouží o další období.

Ad 4. Výše nájemného z nebytových prostor není regulována. Ke zvýšení nájemného lze dojít pouze na základě dohody obou smluvních stran. V nájemní smlouvě je třeba uvést zvlášť nájemné a zvlášť úhradu za služby spojené s tímto nájmem. V nájemní smlouvě je pak třeba uvést způsob placení nájemného, přičemž není vyloučeno, aby bylo dohodnuto, že nájemné bude uhrazeno předem. Pokud není dohodnuto jinak, platí se nájemné v souladu s ustanoveními §671 odst. 2 OZ měsíčně pozadu. Je nutné dále pamatovat na možnost zvýšení stanovením tzv. inflační doložky, kdy se výše nájemného upraví vždy k určitému termínu podle míry inflace.

Pronájem nebytových prostor je osvobozen od daně z přidané hodnoty, pokud nejde o případy:

- pronajímatel i nájemce jsou oba plátcí daně z přidané hodnoty
- plátce daně jako pronajímatel se rozhodne daň zahrnout do nájemného

Dani z přidané hodnoty podléhá krátkodobý pronájem, jímž se rozumí doba kratší než 48 hodin.

5 PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE NEBYTOVÉHO PROSTORU

Podle §5 odst. 1 zákona je pronajímatel povinen odevzdat nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Dále je pronajímatel povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno. U nájmu nebytového prostoru je však i možná jiná úprava, při níž se účastníci smlouvy dohodnou jinak, například na tom, že pronajímatel odevzdá nebytový prostor ve stavu nezpůsobilém užívání a nájemce v něm provede opravy vlastním nákladem, nebo že nájemce bude sám udržovat nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání. Dohoda o odchylných podmínkách odevzdání nebytového prostoru by měla být ve smlouvě uvedena. Pro provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn, kdy je třeba povolení příslušného stavebního úřadu, by měl dát pronajímatel nájemci písemné zmocnění k jednání se stavebním úřadem.

Pronajímatel je oprávněn kontrolovat plnění povinností nájemce. Za tím účelem je nájemce povinen umožnit přístup pronajímateli do nebytového prostoru, přičemž je však nutné dbát na soulad s dobrými mravy.

6 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE NEBYTOVÉHO PROSTORU

Podle §5 odst. 2 zákona je nájemce oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu, dohodnutém ve smlouvě. Pokud není způsob užívání konkrétně vymezen ve smlouvě, vychází se z toho, že jde o užívání obvyklé, dané druhem a charakterem nebytového prostoru.

Další povinností nájemce nebytového prostoru dle §5 odst. 3 zákona je povinnost oznámit bez odkladu potřebu oprav nebytového prostoru. Oznamovací povinnost nemá, pokud je smluvně zavázán, že bude svým nákladem udržovat nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání. Pokud nájemce nesplní oznamovací povinnost, nemohou mu být přiznány žádné nároky vzniklé z toho, že neměl možnost používat nebytový prostor pro jeho vady.

Dojde-li po uzavření nájemní smlouvy ke změně pronajímatele, nemá tato skutečnost za následek zánik nájemního poměru.

7 OPRAVY A OBVYKLÉ UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU

Nájemce je povinen hradit náklady, spojené s obvyklým užíváním nebytového prostoru. Pronajímatel pak je povinen udržovat nebytový prostor ve stavu způsobilém k jeho obvyklému nebo smluvenému užívání. Smluvní strany se mohou dohodnout i odlišně, tj. že udržování nebytového prostoru ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání je věcí nájemce (pronajímatele).

Pokud není jiné ujednání a nájemce po bezvýsledném upozornění zajistil opravu sám, má ve smyslu §669 OZ právo na úhradu nákladů, které vynaložil. Hodnota vlastní práce nájemce se přitom rovněž započítává mezi skutečně vynaložené náklady.

Provede-li nájemce opravu bez předchozího upozornění pronajímatele, nemá právo na úhradu všech nákladů s tím spojených, ale jen v tom rozsahu, pokud se pronajímatel obohatil (§451 a násl. OZ o bezdůvodném obohacení).

8 ZMĚNY NEBYTOVÉHO PROSTORU

Změny na nebytovém prostoru je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je nájemce oprávněn požadovat jen v tom případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Pokud smlouva nestanoví jinak, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž došlo v mezidobí v důsledku užívání věci. Pokud pronajímatel souhlasí se změnou, ale nezaváže se k úhradě nákladů, může nájemce po skončení nájmu požadovat protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.

Pronajímatel může dát svůj souhlas dodatečně. Nemá-li nájemce souhlas pronajímatele a změny přesto provede, je povinen podle §667 odst. 2 OZ po skončení nájmu uvést nebytový prostor do původního stavu.

Pokud provedením změn dojde ke značné škodě (rozumí se tím značná majetková újma) je pak pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Nájemce je pak povinen provedené změny odstranit. Povinnost náhrady škody tím není dotčena.

Pokud pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce provedl změny v pronajatém nebytovém prostoru, je zapotřebí, aby o tom byla sjednána smlouva v písemné formě. Smluvní strany disponují smluvní volností, jde-li o obsah takové smlouvy, lze tedy dohodnout, že pronajímatel uhradí nájemci náklady, jejich část, popřípadě že je neuhradí. Ustanovení OZ pak upravují práva a povinnosti na základě principu odpovědnosti z bezdůvodného obohacení.

9 PENĚŽITÉ SANKCE PŘI NEPLACENÍ NÁJEMNÉHO

Zákon neupravuje sankce v případě neplacení nájemného z nebytových prostor. Proto je nutné použít obecných ustanovení OZ. Podle §517 odst. 2 OZ má věřitel právo na úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení je pak upravena v §1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb. V platném znění, kterým se stanoví výše úroků z prodlení, která odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 7 procentních bodů. Úroky z prodlení při nezaplacení nájemného z nebytových prostor a úhrady za služby spojené s nájmem se budou počítat počínaje prvním dnem po splatnosti.

10 PODNÁJEM

Podle ustanovení §6 odst. 1 zákona lze smlouvu o podnájmu nebytových prostor sjednat za podmínek:

- podnájem se sjednává na dobu určitou
- pronajímatel dá k podnájmu souhlas

Nesplnění i jedné z těchto podmínek má za následek absolutní neplatnost smlouvy o podnájmu ve smyslu §39 OZ. Není ani možné, aby pronajímatel dal ve smlouvě o nájmu předem obecný souhlas

nájemci ke sjednání budoucí smlouvy o podnájmu. Souhlas pronajímatele musí být dán ke konkrétní smlouvě o podnájmu.

V §9 odst. 2 písm. g) zákona je navíc upraven výpovědní důvod pro případ, že nájemce uzavře bez souhlasu pronajímatele smlouvu o podnájmu.

Předmětem podnájmu mohou být nejen nebytové prostory jako celek, tvořící předmět nájmu, ale i jejich část, popř. jednotlivé místnosti.

Zákon to neukládá, přesto by měla být smlouva o podnájmu sjednána v písemné podobě.

11 SKONČENÍ NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Nájem lze ukončit několika způsoby:

1. dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
2. uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán
3. výpovědí nájmu ze strany nájemce nebo pronajímatele
4. smrtí nájemce nebo zánikem právnické osoby, která je nájemcem
5. zánikem předmětu nájmu
6. odstoupením od smlouvy

Ad 1. dohoda – zákon nepředepisuje formu dohody ani podmínky a termín skončení nájmu. Je ale vhodné, že by smlouva měla být sjednána písemně. V dohodě je nezbytné uvést den, ke kterému má nájem skončit

Ad 2. uplynutí doby – přichází v úvahu u nájmu sjednaného na dobu určitou. Nájem končí posledním dnem lhůty, na kterou byl sjednán. Užívá-li nájemce věc i po skončení nájmu, a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána. Nájem sjednaný na dobu delší než 1 rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto kratší dobu.

Ad 3. výpověď nájmu – je třeba rozlišit, zda se jedná o nájem sjednaný na dobu určitou nebo neurčitou.

Doba neurčitá – nájemce i pronajímatel jsou oprávněni vypovědět nájem písemně bez udání důvodu, pokud není dohodnuto jinak. Účastníci nájemní smlouvy se mohou dohodnout na určitých výpovědních důvodech, a pak jsou jimi vázáni. Pokud není dohody, lze nájem vypovědět bez udání důvodu. Zákon předepisuje písemnou formu výpovědi, jinak je neplatná.

Doba určitá – důvody pro výpověď jsou taxativně stanoveny v §9 odst. 2 a 3 zákona. Jakákoliv jiná sjednaná dohoda je neplatná.

Výpovědní důvody na straně pronajímatele:

- nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s nájemní smlouvou
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či úhradou za služby,
- nájemce, který na základě smlouvy má poskytnout pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas,
- nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek
- užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit
- stavební úřad rozhodl o odstranění stavby nebo o změnách stavby, které brání užívání nebytového prostoru
- nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
 - jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti, vydané oprávněné osobě podle zákona č. 403/1990 Sb. o zmírnění následků některých majetkových křivd

- jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti, převedené původnímu vlastníkovu podle zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

Výpovědní důvody na straně nájemce:

- nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal
- nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvnímu užívání
- pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti, vyplývající z §5 odst. 1 zákona

Výpovědní lhůta u výpovědi z nájmu je tři měsíce, pokud není dohodnuto jinak.

Po skončení nájmu ne nájemce povinen vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se účastníci nedohodli jinak.

Pokud nájemce prostor nevyklidí po skončení nájmu dobrovolně, může se pronajímatel obrátit na soud se žalobou na vyklizení.

Ad 4. smrt nájemce - nájem zaniká pouze v případě, že dědici nájemce do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu. Pokud dědici ve stanovené lhůtě oznámí pronajímateli, že v nájmu budou pokračovat, nájem přechází na dědice.

Zánik nájemce – právnické osoby – nájem zaniká dnem zániku právnické osoby, tj. dnem výmazu z obchodního rejstříku

Ad 6. odstoupení od smlouvy – odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak. Odstoupit od smlouvy lze jen z vážných důvodů, pro které nelze na pronajímateli nebo na nájemci spravedlivě požadovat, aby byli nadále vázáni nájemním poměrem. Účastníci si mohou v nájemní smlouvě sjednat, že odstoupením od smlouvy nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, ale až od okamžiku právně relevantního projevu vůle od smlouvy odstoupit. Pro odstoupení od smlouvy není předepsána žádná forma. Doporučuje se písemná forma.

Možnost pronajímatele odstoupit od smlouvy – pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud nájemce užívá přes písemnou výstrahu pronajímatele nebytový prostor takovým způsobem, že pronajímateli hrozí škoda nebo značná škoda. Je to sice i důvodem pro výpověď, ale možností odstoupení od smlouvy se předchází vzniku škody (není výpovědní doba).

Možnost nájemce odstoupit od smlouvy:

- nebytový prostor mu byl předán ve stavu nezpůsobilém smluvenému nebo obvyklému užívání. Tato možnost padá, pokud se s pronajímatelem dohodnul na tom, že si nebytový prostor sám upraví k užívání
- nebytový prostor se stal v průběhu jeho užívání nezpůsobilým ke smluvenému nebo obvyklému užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodnul na tom, že bude nebytový prostor udržovat v řádném stavu
- pronajatý nebytový prostor je určen k činnosti, která předpokládá pravidelný pobyt lidí a stal se zdravotně závadný (restaurace, ateliéry)

Z předchozího výtahu norem, které se týkají úpravy nájmu nebytových prostor, je zřejmé, že je tato oblast poměrně důkladně upravena, i když nechává určitý prostor pro dohody mezi nájemcem a pronajímatelem. Pro potřeby Statutárního města Chomutova pak je navržen následující postup při pronájmu nebytových prostor, respektující plně legislativní normy:

PRVNÍ ČÁST

12 NABÍDKA PROSTOR

Podněty o volných nebytových prostorách sdělí příslušný správce odboru majetku města (dále jen OMM). Pokud je správcem známo ukončení nájemního vztahu, sdělí předem tuto skutečnost. OMM vypíše na volné prostory výběrové řízení nebo v odůvodněných případech navrhne uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor s jiným nájemcem než je nájemce stávající.

OMM v souladu se zákonem o obcích zveřejní výběrové řízení na uzavření smlouvy o nájmu volných nebytových prostor či jejich uzavření s jiným nájemcem než je nájemce stávající, a to na úředních deskách včetně podmínek k jejich přidělení.

Zájemci o přidělení nebytového prostoru si vyzvednou podklady, potřebné pro účast ve výběrovém řízení, na ORIaMM. Po vzájemné dohodě bude umožněna zájemci prohlídka prostor.

Po ukončení termínu výběrového řízení budou došlé nabídky soustředěny na OMM. Vedoucí odboru určí komisi pro otevření obálek (jeden z členů komise je vždy pracovník, který má příslušné nebytové prostory na starosti včetně vyhlášení výběrového řízení). Komise otevře obálky, zkontroluje, zda byly neporušeny a dále zhodnotí, zda účastník (účastníci) splnil podmínky výběrového řízení. Obě skutečnosti budou uvedeny v zápise, který komise učiní včetně uvedení jména pracovníka, který záležitost dále vyřizuje. Nabídky, které nesplnily podmínky výběrového řízení, budou z dalšího kola vyřazeny.

Podmínky výběrového řízení:

- vyplněný formulář k podání žádosti o pronájem nebytových prostor
- doklad či kopii dokladu o zaplacení poplatku za účast ve výběrovém řízení
- ověřená kopie oprávnění k podnikatelské činnosti nebo ověřená kopie výpisu z obchodního rejstříku
- návrh podnikatelského záměru
- odevzdání přihlášky do výběrového řízení v termínu

Nabídky do výběrového řízení postoupí OMM k vyjádření na odbor ekonomiky, odbor rozvoje a investic, odbor stavební úřad, odbor životní prostředí, odbor dopravních a správních činností, které nabídky zhodnotí, obodují a zašlou zpět na OMM ke konečnému zpracování nabídky.

OMM následně zpracuje podklad pro jednání rady města, kde uvede návrhy odborů a doporučí konečné stanovisko. Pokud bude jeho stanovisko v rozporu s celkovým stanoviskem jmenovaných odborů, uvede zdůvodnění doporučení. V návrhu na usnesení bude stanoveno pořadí na prvních třech místech tak, aby pokud uchazeč na prvním místě neuzavřel smlouvu v dále uvedeném časovém termínu, mohl být vyzván další v pořadí. Součástí podkladů budou přihlášky účastníků a seznam přihlášek, které došly po ukončení termínu výběrového řízení včetně základních údajů.

OMM písemně vyrozumí vybraného uchazeče a příslušného správce nebytových prostor o výsledku výběrového řízení. Vybraný uchazeč je pak povinen nejdéle do 30 kalendářních dnů po rozhodnutí Rady města v Chomutově uzavřít nájemní smlouvu. Pokud tak bezdůvodně neučiní, zaniká vybranému uchazeči nárok uzavřít nájemní smlouvu na pronájem nebytového prostoru a bude vyzván další uchazeč v pořadí.

DRUHÁ ČÁST

13 PŘEDÁNÍ A PROVOZOVÁNÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR

Předání a provozování se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona o nájmu nebytových prostor.

Nebytový prostor předá vybranému nájemci buď příslušný správce, nebo zástupce odboru majetku města.

O předání prostoru bude učiněn zápis, ve kterém bude uveden stav nebytového prostoru, popis závad včetně dohody o jejich odstranění. Součástí zápisu bude informace o stavu měřidel energií.

Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, pokud není ujednáno jinak.

Nájemce je oprávněn nebytový prostor užívat v rozsahu dohodnutém ve smlouvě. Dále je povinen hradit náklady spojené s obvyklým užíváním.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.

Nájemce je povinen zabezpečovat na své náklady příslušná ustanovení zákona o požární ochraně a zabezpečit řádné nakládání s odpady. Tato povinnost bude zakotvena ve smlouvě o nájmu nebytových prostor.

K provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn pronajímatel písemně zmocní nájemce k jednání se stavebním úřadem.

Změny na nebytovém prostoru je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. O rozsahu změn bude sjednána samostatná písemná dohoda, ve které bude dohodnut rozsah změn i způsob vypořádání. Návrh dohody bude předložen ke schválení radě města. Po ukončení prací zajistí pronajímatel znalecký posudek, který zhodnotí vynaložené náklady. Cena za zpracování znaleckého posudku bude připočtena k tíži nájemce eventuelně odečtena od hodnoty úprav a změn. Rozsah konečného vypořádání bude předložen ke schválení radě města.

Mezi nájemcem a pronajímatelem lze dohodnout, že nájemce bude hradit i náklady spojené s udržováním nebytového prostoru ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání. Tato dohoda bude sjednána písemně a bude předložena ke schválení radě města spolu se zdůvodněním tohoto návrhu.

TŘETÍ ČÁST

14 UKONČENÍ NÁJMU

S nájemcem bude o předání nebytových prostor sepsán zápis. Součástí zápisu bude informace o stavu měřidel a soupis závad na prostoru včetně dohody o jejich odstranění. Pokud bude nájemce požadovat dodatečné vyrovnání za ponechaný inventář či úpravy na nebytovém prostoru, bude návrh dohody předložen ke schválení radě města.

15 PLATNOST TĚCHTO PRAVIDEL

Tato pravidla nabývají platnosti dnem jejich schválení v Radě města Chomutov dne 5. 8. 2002 usnesením č. 379/02/6.

Tímto dnem se zároveň ruší pravidla stávající.

.....
STATUTÁRNÍ MĚSTO CHOMUTOV

Ing. Daniel Černý
primátor