



## **SMĚRNICE RM**

**Platnost od: 5. 8. 2002**

**Aktualizace: 1. 3. 2016**

**Autor dokumentu:**

**Správce dokumentu:**

**Číslo: 018/05-04**

**Rada statutárního města  
Chomutova**

**Vedoucí odboru majetku  
města**

**Název dokumentu:**

# **Pravidla pro umožnění investic při zhodnocení majetku města formou slevy z nájemného**

**1**

číslo výtisku

-----  
podpis autora dokumentu

-----  
podpis správce dokumentu

**Počet stran: 4**

**Počet příloh: 0**

**Počet výtisků: 4**

## 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.

# PRAVIDLA PRO UMOŘENÍ INVESTIC PŘI ZHODNOCENÍ MAJETKU MĚSTA FORMOU SLEVY Z NÁJEMNÉHO.

## 1. Úvodní část

**Zásady jsou platné pro všechny nebytové prostory, nacházející se v nemovitostech v majetku Statutárního města Chomutova. Nebytovým prostorem dle těchto zásad se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určené k jinému účelu, než k bydlení a dále se nebytovým prostorem rozumí i bytový prostor popřípadě příslušenství bytu a společných prostor bytového domu, pokud bude rozhodnuto orgány k tomu oprávněnými o jiném využití, než k bydlení.**

## 2. Předání nebytových prostor

Nájemce přebírá od pronajímatele nebytový prostor ve stavu, který umožňuje obvyklé užívání (tj. nevyžaduje stavební úpravy z důvodu zanedbanosti). O předání nebytových prostor (dále jen NP) bude sepsán protokol, ve kterém budou specifikovány jednotlivé nedostatky NP včetně termínu k jejich odstranění. Současně se nájemce zaváže zajišťovat veškeré potřebné revize dle příslušných norem na vlastní náklady. V protokole bude rovněž specifikováno, zda je NP schopný k užívání ke smlouvenému účelu. V případě, že budou NP předány nájemci ve stavu nezpůsobilém k užívání ke smlouvenému účelu (jde o případy, kdy má být NP využitý k účelu, na který není uzpůsoben, po ostatních stránkách je ale v pořádku) je pronajímatel povinen sepsat zápis o provedení prací, nutných k uvedení prostor do stavu vhodného k činnosti nájemce. Vzhledem k tomu, že se jedná o úpravu NP pro potřeby nájemce, není v tomto případě prováděno umoření nákladu z nájemného a v zápise musí být zakotvena povinnost nájemce uvést prostor po ukončení předmětu nájmu do původního stavu. V případě, že budou NP předány nájemci ve stavu nezpůsobilém k užívání ke smlouvenému účelu vzhledem ke stavu prostor a bude nutné provést stavební úpravy zhodnocující stavbu či opravy velkého rozsahu, bude postupováno podle čl. 3 těchto zásad.

## 3. Úpravy NP během nájemního vztahu

### **3a. Běžná oprava a údržba**

Pronajímatel je povinen předat NP ve stavu způsobilém ke smlouvenému nebo obvyklému užívání. Nájemce je povinen udržovat předaný NP ve stavu způsobilém ke smlouvenému nebo obvyklému užívání. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním po dobu užívání NP ke smlouvenému účelu.

### **3b. Nájemce provádí opravy předmětu pronájmu nad rámec běžných oprav a údržby**

Jde o stavební opravy, které by měl provádět pronajímatel (opravy podlah, fasády, střechy, vytápění apod.). Celá oprava musí být předem písemně schválena včetně předpokládaných nákladů Radou města Chomutova a umořena formou slevy z nájemného, přičemž výše slevy v jednom kalendářním roce nemůže přesáhnout 50% výše nájemného. Pro požadovanou slevu je nájemce povinen předložit příslušné doklady. Se stavebními pracemi není možno začít před sepsáním dodatku ke smlouvě,

upravujícím předpokládané náklady a průběh stavebního řízení včetně ujednání o majetkoprávním vypořádání. Pokud je třeba pro tyto stavební úpravy provést ohlášení u Stavebního úřadu, zajišťuje si toto nájemce na vlastní náklady.

O vynaloženou částku se nezvyšuje hodnota budovy nebo stavby.

Pro případ, že bude nájemní vztah ukončen před umořením vynaložené částky a bude nutné provést majetkoprávní vyrovnání, bude samostatnou dohodou řešen souhlas nájemníka se splácením dlužné částky ze strany města ve výši měsíčního nájemného, pokud nebude dohodnuto jinak.

### **3c. Nájemce provádí úpravy vedoucí ke zhodnocení majetku Města.**

Navrhované úpravy musí být předem projednány a odsouhlaseny RM. Se stavebními pracemi není možno začít před sepsáním dodatku ke smlouvě, upravujícím předpokládané náklady na investici a průběh stavebního řízení včetně ujednání o majetkoprávním vypořádání.

Nájemce je povinen před zahájením stavebních úprav provést u odboru Stavební úřad dle zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění správní řízení (stavební povolení, změnu užívání, ohlášení).

Po dokončení stavebních úprav objedná pronajímatel znalecký posudek, ve kterém budou oceněny provedené práce. Na základě znaleckého posudku budou pak nájemci náklady umořeny formou slevy na nájemném, přičemž výše slevy je v jednom kalendářním roce nesmí převýšit 50% z výše nájemného. Nájemce si neodepisuje provedenou investici v nákladech. V případě ukončení předmětu pronájmu před umořením investované částky ze strany nájemce bude provedeno mezi oběma stranami vzájemné vypořádání.

O investovanou částku se zvyšuje hodnota budovy nebo stavby.

Pro případ, že bude nájemní vztah ukončen před umořením vynaložené částky a bude nutné provést majetkoprávní vyrovnání, bude samostatnou dohodou řešen souhlas nájemníka se splácením dlužné částky ze strany města ve výši měsíčního nájemného, pokud nebude dohodnuto jinak.

Tyto zásady byly schváleny usnesením rady města č. 379/02/6 ze dne 5. 8. 2002. Úprava těchto zásad byla schválena usnesením rady města č. 280/04/2 ze dne 17. 5. 2004.

.....  
**STATUTÁRNÍ MĚSTO CHOMUTOV**

Ing. Daniel Černý  
primátor



Rozdělovník řídicího dokumentu č. 012/12-03

Adresát	Číslo výtisku	Převzal - jméno	Datum - podpis
<b>OKT</b>	<b>1</b>	Ing. Václav Fiala	
<b>KP (SZM)</b>	<b>2</b>	Alena Jelínková	
<b>IA</b>	<b>3</b>	Jana Tučková	
<b>OMM</b>	<b>4</b>	Bc. Pavlína Kolářová	

(Tento list je přílohou výtisku č. 1 řídicího dokumentu)