

Zásady

**pro pronájem/pacht prostor sloužících podnikání,
nebytových prostor, garážových stání a garáží
v bytových domech a parkovacích stání
v parkovacích objektech ve vlastnictví statutárního
města Ostravy, svěřených městskému obvodu
Ostrava-Jih**

Vydala:

Rada městského obvodu Ostrava-Jih

usnesením č. 5553/RMOB-JIH/1822/98 dne 27.01.2022
s účinností od 01.02.2022

Aktualizované znění s účinností od 01.01.2024

Schváleno:

Usnesením č. 1912/RMOB-JIH/2226/35 ze dne 21.12.2023

Za vydavatele:

Bc. Martin Bednář, MBA, starosta, v.r.

Zpracovatel:

Ing. Blanka Jalovíecová, vedoucí odboru bytového a ostatního hospodářství

Ing. Michaela Podhorská, vedoucí oddělení ekonomiky a nebytových prostor

Obsah

Článek I.	Základní ustanovení	str. 4
	1. Úvod	str. 4
	2. Definice základních pojmů	str. 4
Článek II.	Nový pronájem, pacht	str. 5
	1. Záměr a jeho náležitosti, nabídka volných prostor	str. 5
	2. Podání žádosti	str. 6
	3. Minimální požadované nájemné	str. 7
	4. Výběr nového nájemce, pachtýře	str. 8
	5. Uzavření smlouvy, jistota	str. 9
	6. Specifika nájemní smlouvy na garáž, garážové stání v bytovém domě a parkovací stání v parkovacím objektu	str. 9
Článek III.	Změny smluvních vztahů	str. 10
	1. Přechodné nájemné/pachtovné, sleva z nájmu	str. 10
	2. Změna účelu a doby nájmu/pachtu	str. 10
	3. Změny v osobě nájemce/pachtýře	str. 11
	4. Podnájem/podpacht	str. 11
Článek IV.	Označení prostor, stavební úpravy	str. 12
	1. Označení prostor (polepy, návěstí, štíty apod.)	str. 12
	2. Stavební a jiné úpravy prostor	str. 12
Článek V.	Ustanovení společná, přechodná a závěrečná	str. 12
	Seznam příloh	str. 13

Seznam použitých zkratk

RMOb	Rada městského obvodu Ostrava-Jih
SMO	statutární město Ostrava
OZ	zákon č. 89/2012 sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
NP	nebytové prostory
PSP	prostory sloužící podnikání
MOb OJ	městský obvod Ostrava-Jih
OBH	odbor bytového a ostatního hospodářství
GBD	garáž v bytovém domě
SPO	parkovací stání v parkovacím objektu

Článek I. - Základní ustanovení

1. Úvod

Účelem zásad je stanovení závazných pravidel pro pronájem/pacht prostor sloužících podnikání, nebytových prostor, garáží a garážových stání v bytových domech a parkovacích stání v parkovacích objektech, které jsou svěřeny do správy MOb OJ.

Úkony spojené s nabídkou a související s uzavřením smluvního vztahu směřujícího k pronájmu, či pachtu výše uvedených prostor zajišťuje OBH.

2. Definice základních pojmů

Pro účely těchto zásad se rozumí pod pojmem:

Prostor sloužící podnikání (PSP)

prostor nebo místnosti, které jsou předmětem nájmu/pachtu, jehož účelem není bydlení, ale provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen

Nebytový prostor (NP)

prostor nebo místnosti, které jsou předmětem nájmu/pachtu, jehož účelem není ani bydlení ani provozování podnikatelské činnosti

Garáž a garážové stání v bytovém domě (GBD)

prostor, který je součástí bytového domu a slouží ke garážování motorového vozidla

Stání v parkovacích objektech (SPO)

prostor v samostatně stojícím objektu, jehož účelem je garážování motorových vozidel

Prostor

prostor sloužící podnikání nebo nebytový prostor nebo garáž/garážové stání v bytovém domě nebo stání v parkovacích objektech

Pronajímatel, propachtovatel

Statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-Jih

Záměr

informace MOb OJ o úmyslu pronajmout nebo propachtovat prostor zveřejněná v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

Nájem

úplatné přenechání prostor k dočasnému užívání na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem

Pacht

úplatné přenechání prostor společně s případným inventářem k dočasnému užívání a požívání na základě pachtovní smlouvy uzavřené mezi propachtovatelem a pachtýřem

Článek II. – Nový pronájem, pacht

1. Záměr a jeho náležitosti, nabídka volných prostor

- 1.1. Záměr pronajmout nebo propachtovat prostor je zveřejňován na úřední desce MOB OJ v souladu se zákonem o obcích.
- 1.2. O zveřejnění záměru rozhoduje RMOB na základě návrhu předloženého OBH. Záměr je zveřejněn na úřední desce (také formou umožňující dálkový přístup) po dobu minimálně 15 dnů před projednáním obdržených nabídek RMOB.
- 1.3. Záměr musí obsahovat alespoň tyto náležitosti:
 - specifikace zamýšlené majetkové dispozice (nájem, pacht),
 - identifikace prostor,
 - zamýšlený způsob využití prostor (tj. účel/bez účelu),
 - celkovou výměru prostor v m² (netýká se GBD a SPO),
 - minimální požadovanou výši nájemného/pachtovného za 1 m²/rok bez DPH u nájmu/pachtu, minimální požadovanou výši měsíčního nájemného vč. DPH u nájmu GBD a SPO
 - upozornění na skutečnost, že v předmětu nájmu či pachtu nelze provozovat hazardní hry a jejich druhy dle ust. § 27 a násl., § 42 a násl., § 57 a násl., § 64 a násl. zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, ve znění pozdějších předpisů, nebude provozována herna ve smyslu ust. § 67 zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, ve znění pozdějších předpisů a ani kasino ve smyslu ust. § 68 zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, ve znění pozdějších předpisů a nebudou provozovány činnosti, které jsou v rozporu s běžnými morálně etickými a kulturními hodnotami a činnosti s erotickým podtextem a zastavárenské činnosti (netýká se GBD a SPO),
 - informaci, zda má být nájem/pacht sjednán na dobu neurčitou nebo určitou (s uvedením délky doby určité),
 - pokyny pro označení a doručení žádostí,
 - údaj, jak dlouho bude záměr zveřejněn na úřední desce.
- 1.4. V záměru je vždy uvedena informace o tom, že si MOB OJ vyhrazuje právo kdykoli od záměru odstoupit bez udání důvodu.
- 1.5. V odůvodněných případech může RMOB rozhodnout o zveřejnění adresného záměru na pronájem/pacht konkrétnímu žadateli. V případě, že o prostor projeví zájem i jiný žadatel budou RMOB předloženy všechny obdržené nabídky bez jejich veřejného projednání.
- 1.6. Při uvolnění garáže či garážového nebo parkovacího stání v parkovacím objektu zajistí OBH nejpozději do 15 dnů od uvolnění příslušných prostor vyvěšení záměru na jejich pronájem na úřední desku, ve kterém budou stanoveny požadavky na minimální požadované nájemné v souladu s čl. 3.4., 3.5. a 3.6. a doba nájmu bude stanovena na dobu neurčitou. Záměr bude takto zveřejněn bez nutnosti zvláštního projednání RMOB.
- 1.7. V případě dlouhodobého nezájmu (delším než 6 měsíců), kdy o pronájem/pacht neprojeví zájem žádný žadatel nebo v případě hodném zvláštního zřetele, předloží OBH RMOB návrh na snížení minimální výše požadovaného nájemného/pachtovného či na jinou úpravu podmínek

záměru.

- 1.8. Informace o neobsazených prostorách jsou souběžně zveřejňovány na internetovém portále nemovitosti.ovajih.cz, v sekci nebytové prostory/garáže. Nabídka je zveřejňována bezodkladně po rozhodnutí RMOB o záměru právního jednání a je stažena následující pracovní den po uzavření smluvního vztahu.

2. Podání žádosti

- 2.1. Žádost může podat právnická osoba, fyzická podnikající osoba nebo fyzická osoba starší 18 let. Žádost musí být písemná, podaná na formuláři, který je přílohou č. 1 zásad. Formulář žádosti je k dispozici v elektronické podobě na internetovém portále nemovitosti.ovajih.cz. Tištěná verze formuláře je k dispozici na OBH, oddělení ekonomiky a pronájmu nebytových prostor. Obecné informace k podání žádosti a jejímu vyřizování poskytnou zájemcům příslušní referenti OBH, oddělení ekonomiky a pronájmu nebytových prostor.
- 2.2. Žádost musí být doručena prostřednictvím podatelny městského obvodu, musí být dodána v zalepené obálce s označením „ŽÁDOST O NEBYTOVÉ PROSTORY (GARÁŽ/ PARKOVACÍ STÁNÍ) - NEOTEVÍRAT“ a s uvedením konkrétního prostoru, kterého se žádost týká. Žádost musí obsahovat níže uvedené náležitosti, musí být podaná v souladu s podmínkami záměru a musí být podepsána osobou oprávněnou jednat za žadatele.
- 2.3. Z doručené žádosti o pronájem/pacht PSP nebo NP musí být zřejmé:
- identifikace žadatele a jeho kontaktní údaje (e-mail, telefon),
 - specifikace prostoru, o který je žádáno,
 - účel nájmu či pachtu,
 - požadavek na dobu nájmu,
 - nabízená výše ročního nájemného, pachtovného za 1m²/Kč/rok,
 - koncepce budoucího využití prostoru,
 - požadované nebo navrhované stavební úpravy spojené s navrženým účelem nájmu/pachtu, a jakým způsobem budou úpravy realizovány a financovány,
 - souhlasné stanovisko ke složení jistoty.

K žádosti musí být přiloženy dokumenty opravňující žadatele provozovat činnost, kterou zamýšlí v dotčeném prostoru provozovat. Dále pak dokumenty opravňující k jednání za žadatele v případě, že žádost podává a smlouvu za žadatele bude podepisovat zástupce na základě pověření nebo plné moci.

- 2.4. V případě žádosti o pronájem garáže či garážového stání v bytovém domě nebo o stání v parkovacím objektu musí být z žádosti zřejmé:
- identifikace žadatele a jeho kontaktní údaje (e-mail, telefon),
 - specifikace prostoru, o který je žádáno,
 - požadavek na dobu nájmu,
 - výše nabízeného měsíčního nájemného.

K žádosti musí být přiloženy dokumenty o vozidle, z nichž je zřejmá registrační značka, tovární značka, barva vozidla a číslo technického průkazu. Pokud je zájemcem o pronájem právnická osoba, bude k žádosti přiloženo čestné prohlášení právnické osoby, že zaměstnanec zájemce užívající parkované vozidlo má trvalé bydliště v městském obvodu Ostrava-Jih.

Vyřizovány nebudou žádosti zájemců:

- s trvalým bydlištěm mimo území městského obvodu Ostrava-Jih,
- kteří jsou nájemci dvou a více míst ke garážování (parkování) vozidla, tj. garáž, garážové stání v bytovém domě a parkovací stání v parkovacím objektu.

Vyřizovány nebudou žádosti zájemců, jejichž vozidla jsou vybaveny alternativním pohonem nebo totálním pohonem na:

- stlačený zemní plyn neboli metan (CNG),
- zkapalněný ropný plyn (LPG),
- elektrický pohon – elektromobil (baterie)
- hybridní pohon (kombinuje spalovací motor a elektromobil).

Těmto vozidlům je stanoven přísný zákaz vjíždění do parkovacích objektů a garážování v nich.

- 2.5. Žádost musí být vyplněna v rozsahu uvedeném v bodě 2.3. resp. 2.4. tohoto článku. V případě chybějící informace v žádosti bude žadatel vyzván k doplnění, a to nejpozději na veřejném projednání žádostí, u varianty bez veřejného projednávání nejpozději do 10 dnů před termínem projednání žádosti v RMOB.
- 2.6. Vyřizovány nebudou žádosti zájemců, kteří mají trvalé bydliště na adrese sídla městských obvodů nebo obcí.

3. Minimální požadované nájemné/pachtovné

- 3.1. O výši minimálního požadovaného nájemného/pachtovného pro žadatele rozhoduje RMOB v rozhodnutí o záměru na zveřejnění pronájmu/pachtu konkrétního prostoru, není-li dále stanoveno jinak. Při stanovení minimálního požadovaného nájemného/pachtovného se vychází zejména z výše nájemného/pachtovného předchozího nájemce/pachtýře, zároveň je zohledněna atraktivnost lokality, technický stav prostoru a výše nájemného/pachtovného ve srovnatelných prostorách v bezprostředním okolí.
- 3.2. Minimální požadované nájemné pro žadatele z řad neziskových organizací je s ohledem na jejich obecně prospěšnou činnost stanoveno ve dvou kategoriích:
 - hlavní užitné prostory, které nezisková organizace bezprostředně potřebuje ke své činnosti, kde minimální nájemné je stanoveno ve výši 300 Kč/m²/rok
 - vedlejší „obslužné“ prostory charakteru chodeb, schodišť, zádveří, sociálních zařízení, šaten apod., kde minimální nájemné je stanoveno ve výši 100 Kč/m²/rok.
- 3.3. Minimální požadované nájemné pro žadatele z řad příspěvkových organizací zřízených městem Ostrava je stanoveno ve dvou kategoriích:
 - hlavní užitné prostory, které příspěvková organizace bezprostředně potřebuje ke své činnosti, kde minimální nájemné je stanoveno ve výši 150 Kč/m²/rok
 - vedlejší „obslužné“ prostory charakteru chodeb, schodišť, zádveří, sociálních zařízení, šaten apod., kde minimální nájemné je stanoveno ve výši 50 Kč/m²/rok.
- 3.4. Minimální požadované nájemné u garáží a garážových stání v bytových domech je stanoveno dle lokality a typu takto:
 - 1 200 Kč včetně zákonné sazby DPH měsíčně za garážové stání v bytových domech na ul. Fr. Formana, Ostrava-Dubina.

- 1 400 Kč včetně zákonné sazby DPH měsíčně za garáže v bytových domech na ul. Oráčova, Stadická a Provaznická 32, k.ú. Ostrava-Hrabůvka, na ul. Výškovická, k.ú. Ostrava-Výškovice a na ul. Čujkovova, k.ú. Ostrava-Zábřeh
- 2 000 Kč včetně zákonné sazby DPH měsíčně za garážové stání o výměře vhodné pro dvě vozidla v bytových domech na ul. Horní, Ostrava-Dubina
- 1 500 Kč včetně zákonné sazby DPH měsíčně za garážové stání o výměře vhodné pro jedno vozidlo v bytových domech na ul. Horní, Ostrava-Dubina

- 3.5. Minimální požadované nájemné za parkovací stání v parkovacích objektech je stanoveno dle typu motorového vozidla takto:
- 1 200 Kč včetně zákonné sazby DPH měsíčně pro parkování osobních automobilů
 - 400 Kč včetně zákonné sazby DPH měsíčně pro parkování motocyklů.
- 3.6. Minimální výše požadovaného nájemného za parkovací objekt po realizované rekonstrukci bude stanovena samostatně v příloze č. 9 těchto zásad.

4. Výběr nového nájemce, pachtýře

- 4.1. Doručené žádosti budou po zaevidování podatelnu číslovány dle pořadí jejich doručení a budou zapečetěné shromažďovány u vedoucího OBH, případně jím pověřeného zaměstnance, do uplynutí termínu pro podání nabídek.
- 4.2. O termínu uzávěrky pro možnost podání nabídky rozhodne vedoucí OBH. Tento termín bude zveřejněn na internetovém portále nemovitosti.ovajih.cz u konkrétního nabízeného prostoru. V případě, že nebude ve stanoveném termínu doručena žádná žádost, je vedoucí OBH oprávněn stanovit nový termín.
- 4.3. Po uplynutí termínu pro podání nabídek bude provedeno neveřejné otevírání obálek za přítomnosti minimálně tří zaměstnanců OBH, při kterém bude provedena kontrola úplnosti všech nabídek a vyhotoven protokol o zjištěných skutečnostech. Nabídky, které nebudou podány na předepsaném formuláři, budou postrádat některou z náležitostí v tomto formuláři uvedenou, nebo nebudou odpovídat podmínkám záměru, budou rovněž zaznamenány v protokolu s označením vad podání. V případě nekompletnosti doručené žádosti bude žadatel vyzván k neprodlenému doplnění podle článku II. bodu 2.5. zásad.
- 4.4. Každá úplná žádost o nájem/pacht nabízených prostor, ke které nebylo svoláno veřejné projednávání, bude předložena RMOB a projednána nejpozději do 90 dnů od podání žádosti. V případě konání veřejného projednávání bude projednána v RMOB nejpozději do 120 dnů od podání žádosti.
- 4.5. **Veřejné projednání žádosti**
- 4.5.1. V případě přijetí dvou a více žádostí svolá vedoucí OBH veřejné projednání doručených žádostí. Informace ohledně termínu konání veřejného projednání bude zaslána elektronicky všem žadatelům minimálně 5 pracovních dnů před konáním veřejného projednání na kontaktní email uvedený v žádosti.
- 4.5.2. Veřejné projednání se koná za účasti žadatelů a uvolněného člena rady pro úsek bytového hospodářství, vedoucího OBH, vedoucího oddělení ekonomiky a pronájmů nebytových prostor a administrátora žádosti. Z veřejného projednání bude pořízen

protokol. Při jednání, které řídí vedoucí OBH, mohou žadatelé jednotlivé žádosti doplnit, změnit, blíže objasnit a zvýšit navrhovanou částku nájmu/pachtu. Minimální příhoz v rámci licitace mezi účastníky veřejného projednání je stanoven na výši 50 Kč. Po ukončení jednání na další změny žádostí nebude brán zřetel. Žadatel je oprávněn nechat se na veřejném projednání žádostí zastoupit na základě plné moci nebo pověření, jejichž originál či ověřenou kopii je zástupce žadatele povinen na tomto jednání doložit.

4.5.3. Následně jsou všechny obdržené žádosti a jejich konečná podoba ve formě protokolu z veřejného projednání předloženy RMOB k rozhodnutí.

4.6. Varianta bez veřejného projednání

Bez veřejného projednání bude RMOB předložena k rozhodnutí žádost, pokud o nabízený prostor k termínu pro podání nabídky projeví zájem pouze jeden zájemce.

5. Uzavření smlouvy, jistota

- 5.1. O uzavření nájemní nebo pachtovní smlouvy rozhoduje RMOB. OBH nejpozději do 10 dnů od rozhodnutí RMOB vyzve písemně budoucího nájemce nebo pachtýře, aby nejpozději do 15 dnů po doručení výzvy uzavřel smlouvu. Marným uplynutím této lhůty zaniká možnost uzavřít smluvní vztah s vybraným nájemcem nebo pachtýřem.
- 5.2. Nedojde-li k uzavření smlouvy s vybraným žadatelem, vyzve OBH písemně k uzavření smlouvy dalšího žadatele dle pořadí stanoveného RMOB, popřípadě zajistí úkony potřebné k novému zveřejnění záměru.
- 5.3. Podmínkou pro uzavření nájemní/pachtovní smlouvy je uzavření Dohody o složení jistoty (příloha č. 2) dle ust. § 1746 občanského zákoníku a uhrazení jistoty před uzavřením nájemní/pachtovní smlouvy. Složení jistoty se nevztahuje na pronájem garáží a garážových stání v bytových domech a parkovacích stáních v parkovacích objektech.
- 5.4. Účelem složení jistoty je zajistit ve prospěch pronajímatele/propachtovatele řádné plnění finančních závazků nájemce/pachtýře souvisejících s nájemní/pachtovní smlouvou, včetně pravomocně přiznaných nebo nájemcem/pachtýřem uznaných pohledávek vzniklých v souvislosti s nájmem/pachtem. Výše jistoty se stanoví na trojnásobek měsíčního nájemného/pachtovného.
- 5.5. Smlouva nebude s nájemcem/pachtýřem uzavřena, pokud tento neuzavře Dohodu o složení jistoty a nepředloží doklad o složení jistoty v dohodnuté výši.
- 5.6. OBH zajistí vedení přesné evidence složených jistot, jejich řádné obhospodařování a používání k účelům, pro které byly tyto jistoty složeny. O čerpání z jistoty bude nájemce/pachtýř písemně informován.
- 5.7. Pokud pronajímateli/propachtovateli nevznikne právo uspokojit se z jistoty, a to plně nebo částečně, vrátí nájemci/pachtýři složenou jistotu nebo její zbytek po provedení zápočtu vzájemných závazků v souladu s Dohodou o složení jistoty.

6. Specifika nájemní smlouvy na garáž či garážové stání v bytovém domě a parkovací stání v parkovacím objektu

6.1. S nájemci garáží, resp. garážových stání v bytových domech jsou uzavírány vzorové nájemní

smlouvy NS 01 a NS 02, jejich znění je přílohou č.3, resp. přílohou č. 4 zásad.

- 6.2. S nájemci parkovacích stání v parkovacích objektech jsou uzavírány vzorové nájemní smlouvy NS 03, jehož znění je přílohou č. 5 zásad.
- 6.3. Nájemci garážových stání a parkovacích stání jsou povinni neprodleně oznámit změnu parkovaného vozidla nebo registrační značky, kdy o této změně s nimi bude uzavřen vzorový dodatek k nájemní smlouvě DNS ve znění přílohy č. 6 zásad.
- 6.4. Změna v osobě nájemce parkovacích stání v parkovacích objektech, či garáží a garážových stání v bytových domech, se zásadně nepřipouští. Stejně tak není přípustné rozšíření počtu nájemců, a to ani o manžela/manželku či jiné rodinné příslušníky nájemce. Tyto žádosti o změnu v osobě nájemce nebudou předkládány k rozhodnutí do RMOB, ale budou vyřízeny OBH v souladu s těmito zásadami.
Žádosti o změnu v osobě nájemce, kterým je fyzická podnikající osoba či právnická osoba, při převodu nájmu/pachtu v souvislosti s prodejem (případně darováním) závodu nebo jeho části nebo postoupením nájemní/pachtovní smlouvy, budou vyřízeny postupem dle čl. III. odst. 3 těchto zásad.

Článek III. - Změny smluvních vztahů

1. Přechodné nájemné/pachtovné, sleva z nájmu

- 1.1. Rada městského obvodu může v případech změny účelu užívání u pronájmu/pachtu prostor stanovit přechodnou dobu nájmu/pachtu na dobu 2 měsíců. Pro tyto účely se v souladu s bodem 3.1. Článku II těchto zásad určuje přechodné nájemné ve výši 100 Kč/m²/rok, za předpokladu, že uvedení prostor do provozu, včetně případné rekolaudace realizuje nájemce vlastním nákladem.
- 1.2. Na základě individuální žádosti nájemce/pachtýře může RMOB rozhodnout o přechodné době delší než 2 měsíce, a to z důvodu realizace stavebních úprav většího rozsahu.
- 1.3. V případech omezení provozu vnějšími vlivy a v dalších odůvodněných případech může být poskytnuta sleva z nájemného/pachtovného na základě řádně zdůvodněné žádosti podané nájemcem/pachtýřem. O poskytnutí slevy rozhoduje RMOB.

2. Změna účelu a doby nájmu/pachtu

- 2.1. O změně účelu nájmu/pachtu a o změně doby užívání prostoru rozhoduje RMOB na základě odůvodněné žádosti nájemce/pachtýře. Písemná žádost na změnu doby užívání by měla být podána nejpozději 2 měsíce před ukončením sjednané doby nájmu/pachtu za podmínky řádného plnění sjednaných smluvních ustanovení.
- 2.2. Na základě rozhodnutí RMOB o změně účelu nebo změně doby užívání prostoru bude s nájemcem/pachtýřem uzavřen dodatek ke smlouvě.
- 2.3. Před uzavřením dodatku o změně doby užívání nebo změně účelu je nutné zveřejnit na úřední desce v zákonné lhůtě záměr tohoto rozhodnutí.
- 2.4. Souhlas pronajímatele se změnou účelu užívání nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu o

změně v užívání stavby, pokud je toto rozhodnutí podle stavebního zákona nutné.

3. Změny v osobě nájemce/pachtýře

K převodu nájmu/pachtu v souvislosti s prodejem (případně darováním) závodu nebo jeho části nebo postoupením nájemní/pachtovní smlouvy je nutný předchozí písemný souhlas RMOB.

- 3.1. Koupě závodu dle § 2175 a násl. Občanského zákoníku:
 - 3.1.1. O vydání předchozího souhlasu se změnou nájemce v souvislosti s prodejem závodu nebo jeho části rozhoduje RMOB na základě písemné žádosti nájemce/pachtýře v souladu s uzavřenou nájemní/pachtovní smlouvou.
 - 3.1.2. Před rozhodnutím o vydání souhlasu se změnou nájemce bude záměr vydat souhlas zveřejněn v zákonné lhůtě na úřední desce.
 - 3.1.3. Po vydání souhlasu nájemce/pachtýř uzavře smlouvu o koupi závodu a neprodleně po jejím uzavření informuje o této skutečnosti pronajímatele/propachtovatele, a to doložením úředně ověřené listiny stvrzující koupi závodu.
 - 3.1.4. Kupující subjekt vstupuje v plném rozsahu do práv a povinností uvedených v nájemní/pachtovní smlouvě. V případě, že kupující strana je zapsána ve veřejném rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodu dnem zveřejnění údaje o uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin a k tomuto dni bude v evidenčním programu MOB OJ změněna osoba nájemce/pachtýře.
 - 3.1.5. RMOB vezme na nejbližší schůzi na vědomí informaci o koupi závodu. Následně bude o této skutečnosti písemně nový nájemce/pachtýř informován.
 - 3.1.6. Obdobně bude postupováno v případě darování závodu.
- 3.2. Postoupení nájemní/pachtovní smlouvy dle § 1895 a násl. Občanského zákoníku:
 - 3.2.1. Nájemce/pachtýř může postoupit nájemní/pachtovní smlouvu pouze s předchozím souhlasem RMOB.
 - 3.2.2. O vydání předchozího souhlasu s postoupením nájmu/pachtu rozhoduje RMOB na základě písemné žádosti nájemce/pachtýře, ve které uvede veškeré údaje nutné k rozhodnutí rady, zejména identifikační údaje postupníka.
 - 3.2.3. Před vydáním předchozího souhlasu s postoupením nájmu/pachtu bude záměr vydat souhlas zveřejněn v zákonné lhůtě na úřední desce.
 - 3.2.4. Po vydání předchozího souhlasu nájemce/pachtýř uzavře smlouvu o postoupení nájmu/pachtu a neprodleně po jejím uzavření informuje o této skutečnosti MOB OJ, a to doložením úředně ověřené listiny stvrzující postoupení.
 - 3.2.5. Postoupení smlouvy se vůči MOB OJ stane účinné okamžikem, kdy mu postupitel postoupení smlouvy oznámí nebo kdy postupník postoupení prokáže., K tomuto dni postupník vstupuje v plném rozsahu do práv a povinností uvedených v nájemní/pachtovní smlouvě a bude v evidenčním programu MOB OJ provedena změněna osoby nájemce/pachtýře.

4. Podnájem/podpacht

- 4.1. Nájemce/pachtýř může přenechat pronajaté/propachtované prostory do podnájmu/podpachtu pouze se souhlasem pronajímatele/propachtovatele vydaným RMOB.
- 4.2. Do podnájmu/podpachtu nesmí být přenecháno více než 50 % celkové pronajaté/propachtované plochy.
- 4.3. Přílohou žádosti o souhlas s podnájmem/podpachtem prostoru musí být již uzavřená smlouva

o podnájmu/podpachtu s účinností odloženou ke dni vydání souhlasu pronajímatele/pachtýře vydaného RMOB. Výše podnájemného/podpachtovného nesmí přesahovat výši nájemného/pachtovného za prostor dle smluvního vztahu. Podnájem/podpacht může být povolen vždy maximálně do ukončení nájmu/pachtu žadatele s tím, že podnájem/podpacht nelze převést bez nového schválení RMOB na jinou osobu.

- 4.4. Přenechání prostor do podnájmu/podpachtu nebo jiného užívání třetí osobě bez souhlasu RMOB bude považováno za důvod pro podání výpovědi.

Článek IV. Označení prostor, stavební úpravy

1. Označení prostor (polepy, návěští, štíty apod.)

- 1.1. Nájemce/pachtýř je oprávněn umísťovat na budově, kde se nalézá prostor v nájmu či pachtu jakékoliv reklamní zařízení, označení provozoven či jiná firemní označení (polepy, návěští, štíty apod.) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a je povinen přitom dodržet nařízení města Ostravy č. 2/2020 v platném znění, kterým se stanoví zákaz šíření reklamy na veřejně přístupných místech mimo provozovnu.
- 1.2. Písemná žádost o souhlas musí být doručena na podatelnu městského obvodu, přílohou žádosti bude vizualizace s návrhem vzhledu budoucího označení prostor, která by měla odpovídat doporučením uvedených na webových stránkách www.ostrava360.cz.
- 1.3. Po skončení smluvního vztahu nájemce/pachtýř výše uvedená označení prostor na vlastní náklad odstraní a dotčené místo uvede do původního stavu.

2. Stavební a jiné úpravy prostor

- 2.1. Stavební či jiné úpravy pronajatého/propachtovaného prostoru je nájemce/pachtýř oprávněn provádět výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele/propachtovatele, a to na vlastní náklady.
- 2.2. Žádost o souhlas vlastníka s provedením stavebních úprav nebo oprav podá nájemce/pachtýř na podatelnu městského obvodu. OBH poté zajistí její projednání v RMOB. V příloze žádosti uvede žadatel popis a rozsah zamýšlených stavebních úprav nebo oprav spolu s předpokládaným rozpočtem a termínem dokončení, případně doloží projektovou dokumentaci a to v návaznosti na rozsah zamýšlených úprav. Souhlas se stavebními úpravami je vydáván formou uzavření vzorové smlouvy Souhlas pronajímatele se změnou na věci, Smlouva o úhradě nákladů spojených se změnou věci (příloha č. 7).
- 2.3. Rozsah skutečně provedeného technického zhodnocení majetku, konkrétní způsob jeho odepisování, výše a způsob případného finančního vypořádání v případě ukončení smluvního vztahu bude upraveno v samostatné vzorové smlouvě, a to Smlouvě o odepisování technického zhodnocení pronajatého/propachtovaného majetku nájemcem/pachtýřem (příloha č. 8).

Článek V. - Ustanovení společná, přechodná a závěrečná

1. Zásady se nevztahují na krátkodobé pronájmy/pachty prostor jedním subjektem po dobu kratší

30 dnů nebo jde-li o pronájem/pacht právnické osobě založené MOB OJ nebo právnické osobě, kterou MOB OJ ovládá. Zásady se dále nevztahují na prostory svěřené k hospodaření příspěvkovým organizacím MOB OJ.

2. RMOB může ve výjimečných případech rozhodnout odlišně od ustanovení jednotlivých článků těchto zásad.
3. Nestanoví-li RMOB jinak, bude při uzavírání nových nájemních/pachtovních smluv postupováno podle čl. II. těchto zásad v případě prostor, u kterých byl záměr na pronájem/pacht zveřejněn po nabytí účinnosti těchto zásad.
4. Zásady byly schváleny RMOB dne, usnesením č. 5553/RMOB-JIH/1822/98 dne 27.01.2022 nabývají účinnosti dnem 01.02.2022.
5. Aktualizované znění s účinností od 01.01.2023 schváleno usnesením č. 0268/RMOB-JIH/2226/6 ze dne 22.12.2022.
6. Aktualizované znění s účinností od 01.04.2023 schváleno usnesením č. 0612/RMOB-JIH/2226/14 ze dne 23.03.2023.
7. Aktualizované znění s účinností od 01.07.2023 schváleno usnesením č. 1118/RMOB-JIH/2226/24 ze dne 29.06.2023.
8. Aktualizované znění s účinností od 01.01.2024 schváleno usnesením č. 1912/RMOB-JIH/2226/35 ze dne 21.12.2023.

Seznam příloh

- | | |
|---------------------|---|
| Příloha č. 1 | Tiskopisy žádosti o pronájem |
| Příloha č. 2 | Dohoda o složení jistoty – vzor 05 |
| Příloha č. 3 | Nájemní smlouva – garážové stání – vzor NS 01 |
| Příloha č. 4 | Nájemní smlouva – garáž – vzor NS 02 |
| Příloha č. 5 | Nájemní smlouva – parkovací stání – vzor NS 03 |
| Příloha č. 6 | Dodatek k nájemní smlouvě – vzor DNS |
| Příloha č. 7 | Smlouva o úhradě nákladů spojených se změnou věci – vzor 06 |
| Příloha č. 8 | Smlouvě o odepisování technického zhodnocení pronajatého/propachtovaného majetku nájemcem/pachtýřem – vzor 07 |
| Příloha č. 9 | Seznam parkovacích objektů po realizované rekonstrukci |