



STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



ZÁSADY PRO VÝPOČET NÁJEMNÉHO V NEBYTOVÝCH PROSTORECH

Účinnost od:	18.11.2013
Účinnost do:	
Určeno:	nebytové prostory v majetku Statutárního města Opavy
Nahrazuje dokument:	Zásady pro určení výše minimálního nájemného nebytových prostor v majetku města Opavy, platné od 1.7.2006
Zpracoval:	Radomír Bittner, odbor majetku města
Název odboru (oddělení) zpracovatele:	Odbor majetku města

OBSAH

Čl. 1.	Základní ustanovení a pojmy	3
Čl. 2.	Základní nájemné	3
Čl. 3.	Výpočet nájemného	3
Čl. 4.	Specifikace koeficientů	3
Čl. 5.	Závěrečná ustanovení	4

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

SMO	Statutární město Opava
RMO	Rada Statutárního města Opavy

Článek 1

Základní ustanovení a pojmy

1. Zásady jsou určeny pro výpočet výše nájemného v nebytových prostorech, které jsou situovány v budovách ve vlastnictví Statutárního města Opavy (dále také jen „SMO“). Nájemné, vypočtené dle těchto zásad, schvaluje Rada Statutárního města Opavy (dále také jen „RMO“). Nájemné vypočtené dle těchto zásad, lze se souhlasem RMO zvýšit či snížit.
2. Pro účely těchto zásad se definují tyto základní pojmy:
 - ZN – základní nájemné
 - VN – vypočtené nájemné
 - K1 – koeficient lokality nebytového prostoru
 - K2 – koeficient umístění nebytového prostoru v budově
 - K3 – koeficient využití nebytového prostoru
 - K4 – koeficient činnosti nájemce

Článek 2

Základní nájemné

Základní nájemné je stanoveno na částku **4.500,-Kč** (slovy:čtyřitisícepětsetkorunčeských) za m² a běžný rok. Tato částka je uvedena bez daně z přidané hodnoty. Základní nájemné nebude navyšováno o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu.

Článek 3

Výpočet nájemného

Výši nájemného tvoří součin základního nájemného a jednotlivých koeficientů dle vzorce:

$$VN = ZN \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

Článek 4

Specifikace koeficientů

K1 - Koeficient lokality nebytového prostoru:

- 1,00 Horní náměstí, ulice Mezi trhy, Dolní náměstí , ulice Ostrožná, ulice Hrnčířská až po Masarykovu třídu, to vše se vstupem z obchodní třídy u všech vyjmenovaných náměstí a ulic
- 0,70 zbytek náměstí a ulic v katastrálním území Opava – Město
- 0,40 ostatní

K2 - Koeficient umístění nebytového prostoru v budově

- 1,00 nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží s výklady a vstupem z obchodní třídy
- 0,90 nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží
- 0,80 nebytové prostory ve druhém nadzemním podlaží s výtahem
- 0,70 nebytové prostory ve druhém nadzemním podlaží bez výtahu
- 0,65 nebytové prostory ve třetím nadzemním podlaží s výtahem
- 0,60 nebytové prostory ve třetím nadzemním podlaží bez výtahu
- 0,55 nebytové prostory ve čtvrtém nadzemním podlaží s výtahem
- 0,50 nebytové prostory ve čtvrtém nadzemním podlaží bez výtahu
- 0,35 nebytové prostory nad čtvrté nadzemní a v prvním podzemním podlaží s výtahem
- 0,20 nebytové prostory nad čtvrté nadzemní a v prvním podzemním podlaží bez výtahu

K3 - Koeficient využití nebytového prostoru

- 1,30 sázkové kanceláře – plochy určené ke kontaktu s klientem
- 1,10 banky, směnárny - plochy určené ke kontaktu s klientem
- 1,00 ostatní - prodejní plochy a plochy určené ke kontaktu s klientem
- 0,50 zázemí nebytových prostorů, výrobní a skladové plochy, kancelářské prostory, čekárny, jídelny a prostory sloužící k občerstvení

K4 – Koeficient činnosti nájemce

- 0,10 neziskové subjekty
- 0,50 všichni ostatní
- 1,00 sázkové kanceláře, banky, směnárny

Článek 5

Závěrečná ustanovení

1. Za prokazatelně nevyužívané nebytové prostory v prvním podzemním podlaží, které jsou nedílnou součástí nebytového prostoru v prvním nadzemním podlaží, není stanoveno nájemné.
2. Pro SMO se přijatelným účelem využití nebytových prostor v majetku města nemyslí provozování heren a kasin.
3. Pokud zájem o pronájem nebytového prostoru projeví více zájemců se srovnatelným a pro SMO přijatelným účelem využití, může být výše nájmu stanovena na základě nabídky zájemce. Se zájemcem, který nabídne nejvyšší nájem, bude po schválení RMO a nebude-li RMO rozhodnuto jinak, uzavřena Smlouva o nájmu nebytových prostor.
4. Tyto zásady byly schváleny Radou Statutárního města Opavy dne 18.11.2013, číslo usnesení 2558/72 RM 13 a jsou platné s účinností ode dne 18.11.2013. Schválením těchto zásad se ruší platnost Zásad pro určení výše minimálního nájemného nebytových prostor v majetku města Opavy, platných od 1.7.2006.

.....
prof. PhDr. Zdeněk Jirásek, CSc.
primátor

.....
Ing. Pavla Brady
1. náměstkyně primátora