



ZÁSADY PRO VÝPOČET NÁJEMNÉHO V PROSTORECH SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

Účinnost od:	1. 1. 2020
Účinnost do:	
Určeno:	prostory sloužící podnikání v majetku Statutárního města Opava
Nahrazuje dokument:	Zásady pro výpočet nájemného v nebytových prostorech, platné od 18. 11. 2013
Zpracoval:	Mgr. Ivana Sýkorová, odbor majetku města
Název odboru (oddělení) zpracovatele:	odbor majetku města

OBSAH

Čl. 1 Základní ustanovení a vymezení pojmů	3
Čl. 2 Základní nájemné	3
Čl. 3 Výpočet nájemného	3
Čl. 4 Specifikace koeficientů	4
Čl. 5 Podmínky pronájmu	5
Čl. 6 Závěrečná ustanovení	5

SEZNAM PŘÍLOH

1. Bez příloh

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

SMO	statutární město Opava
RMO	Rada statutárního města Opavy

Článek 1
Základní ustanovení a vymezení pojmů

1. Pro účely těchto zásad se rozumí:
 - a) prostorem sloužícím podnikání prostor nebo místnost, je-li účelem nájmu 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 (dále jen „prostor sloužící podnikání“),
 - b) nebytovým prostorem se rozumí prostor nebo místnost, jehož účelem není ani bydlení ani provozování podnikatelské činnosti ve smyslu předchozího bodu (dále jen „nebytový prostor“),
 - c) pronajímatelem statutární město Opava.
2. Tyto zásady upravují výpočet výše nájemného a podmínky pronájmu prostor sloužících podnikání a nebytových prostor (dále také jen „prostory“), 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.
3. Volné prostory, určené k novému pronájmu budou zveřejněny na úřední desce Magistrátu města Opavy záměrem města na pronájem těchto prostor dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) (dále jen „zákon o obcích“).
4. Pro účely těchto zásad se definují tyto základní pojmy:
 - a) ZN – základní nájemné
 - b) VN – vypočtené nájemné
 - c) K1 – koeficient lokality prostor
 - d) K2 – koeficient umístění prostor v budově
 - e) K3 – koeficient využití prostor
 - f) K4 – koeficient činnosti nájemce

Článek 2
Základní nájemné

1. Základní nájemné je stanoveno na částku 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za m² a běžný rok. U nájemců - plátců DPH představuje tato částka základ daně z přidané hodnoty a nájemné (dle článku 3 těchto zásad) bude o příslušnou sazbu DPH navýšeno (režim zdanitelného plnění). U nájemců - neplátců DPH představuje tato částka celkovou částku nájemného, dle článku 3 těchto zásad (režim osvobozeného plnění). Se souhlasem RMO lze režim plnění změnit. Základní nájemné nebude navyšováno o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu.

Článek 3
Výpočet nájemného

1. 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

1. K1 – Koeficient lokality prostor:

- a) 1,00 Horní náměstí, ulice Mezi trhy, Dolní náměstí, ulice Ostrožná, to vše se vstupem z obchodní třídy u všech vyjmenovaných náměstí a ulic
- b) 0,80 ulice Hrnčířská až po Masarykovu třídu
- c) 0,70 zbytek náměstí a ulic v katastrálním území Opava – Město
- d) 0,40 ostatní.

2. K2 – Koeficient umístění prostor v budově:

- a) 1,00 prostory v prvním nadzemním podlaží s výklady a vstupem z obchodní třídy
- b) 0,90 prostory v prvním nadzemním podlaží
- c) 0,80 prostory ve druhém nadzemním podlaží s výtahem
- d) 0,70 prostory ve druhém nadzemním podlaží bez výtahu
- e) 0,65 prostory ve třetím nadzemním podlaží s výtahem
- f) 0,60 prostory ve třetím nadzemním podlaží
- g) 0,55 prostory ve čtvrtém nadzemním podlaží s výtahem
- h) 0,50 prostory ve čtvrtém nadzemním podlaží
- i) 0,35 prostory nad čtvrté nadzemní a v prvním podzemním podlaží s výtahem
- j) 0,20 prostory nad čtvrté nadzemní a v prvním podzemním podlaží bez výtahu.

3. K3 – Koeficient využití prostor:

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

4. K4 – Koeficient činnosti nájemce:

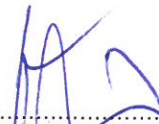
- a) 0,10 neziskové subjekty
- b) 0,50 všichni ostatní
- c) 1,00 sázkové kanceláře, banky, směnárny.

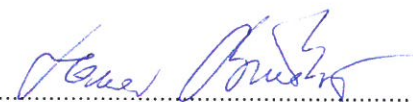
Článek 5 Podmínky pronájmu

1. Každá nabídka zájemců o pronájem nebytového prostoru nebo prostoru sloužícího podnikání, jejichž záměr pronájmu bude řádně zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Opavy dle § 39 zákona o obcích, bude přijata jen za podmínky složení peněžité částky jako jistoty ve výši, která bude zveřejněna v záměru pro účast ve výběrovém řízení (dále jen „složená jistota“). Neúspěšným zájemcům bude složená jistota vrácena v plné výši. Úspěšnému zájemci bude složená jistota převedena na jistotu (dále jen „kauce“) uvedenou v nájemní smlouvě sloužící k zajištění splnění povinností vyplývajících z nájmu. V případě, že úspěšný zájemce odstoupí z výběrového řízení, či neuzavře s SMO, z důvodů na straně zájemce nájemní smlouvu, složená jistota propadne ve prospěch SMO.
2. Pokud zájem o pronájem nebytového prostoru či prostoru sloužícího podnikání projeví více zájemců se srovnatelným a pro SMO přijatelným účelem využití, může být výše nájemného stanovena na základě nabídky zájemce. Pro SMO se přijatelným účelem využití prostor v majetku SMO nemyslí provozování heren a kasin. Nejvyšší nabídnuté nájemné není jediným kritériem k výběru vhodného nájemce. Může být přihlédnuto i k jiným kritériím, např. k účelu využití prostoru apod.
3. Nájemce bude povinen složit ve lhůtě uvedené v nájemní smlouvě kauci ve výši rovnající se 3 měsíčnímu nájemnému, pokud RMO nerozhodne jinak.
4. V případě dlouhodobého nezájmu o pronájem nabízeného volného nebytového prostoru nebo prostoru sloužícího podnikání (více než 9 měsíců) nebo v případě hodném zvláštního zřetele, má RMO oprávnění snížit roční nájemné při nově vyhlášeném záměru pronájmu, a to až o 50 %.
5. Za prokazatelně nevyužívané prostory v prvním podzemním podlaží, které jsou nedílnou součástí nebytového prostoru nebo prostoru sloužícího podnikání v prvním nadzemním podlaží, není stanoveno nájemné.

Článek 6 Závěrečná ustanovení

6. Tyto zásady byly schváleny Radou statutárního města Opava dne 11. 9. 2019, číslo usnesení 973/24/RM/19 a nabývají účinnosti dne 1. 1. 2020. Schválením těchto zásad se ruší platnost Zásad pro výpočet nájemného v nebytových prostorech, účinných od 18. 11. 2013.


.....
Ing. Tomáš Navrátil
primátor


.....
Bc. Hana Brňáková
1. náměstkyně