

# Pravidla pro pronájem prostor v majetku města

## **1. Pronájem prostor, které nejsou určeny k podnikání**

### ***1.1 Instituce hodné zvláštního zřetele***

Při pronájmu nebytových prostor by město mělo brát v úvahu mimo jiné i § 37 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, který zní: „Obce, v nichž sídlí orgány státu nebo kraje, napomohou zabezpečit pro ně důstojné prostory odpovídající významu těchto orgánů.“ Pokud dále přijmeme obecnou definici, že orgán je osoba pověřená výkonnou mocí (bezpečnostní, dozorčí), tak by se to v našem případě týkalo těchto institucí:

- Policie ČR
- Hasičského záchranného sboru
- Zdravotnická záchranná služba
- Finanční úřad
- Úřadu práce

Dalšími osobami, které sice neplní funkci orgánu, ale mají jinou úlohu, například vzdělávací a nejsou založeny za účelem podnikání.

V našem městě se jedná:

- Základní umělecká škola
- Mateřská škola Sluníčko
- Výzkumný ústav rybářský a hydrobiologický
- Jihočeská univerzita, Fakulta rybářství a ochrany vod
- Klub Pavučina Vodňany z.s.
- Český svaz chovatelů
- Dobrovolný svazek obcí Blanicko-otavského regionu

A jiné podobné.

### ***1.2 Způsob pronájmu nebytových prostor institucím hodných zvláštního zřetele***

Ve všech těchto institucích bude uplatňováno tzv. „ekonomické nájemné“. Ekonomické nájemné je takové nájemné, které pokryje vlastníkově náklady spojené s chodem nemovitosti (náklady plynoucí z vlastnictví a z pronájmu nemovitostí) a přinese požadovaný výnos z kapitálu, který byl vložený do obstarávání nemovitosti. Způsob výpočtu ekonomického nájemného je patrný z přílohy č. 2.

### ***1.3 Vliv ekonomického nájemného na rozpočet města***

Při uplatňování ekonomického nájemného zcela logicky dojde ke snížení příjmů z pronájmu nebytových prostor, což se pochopitelně projeví v celkových příjmech v rozpočtu města.

## **2. Pronájem prostor sloužící podnikání**

### ***2.1 Nebytové prostory pronajaté před platností těchto Pravidel***

U prostor sloužících k podnikání pronajatých před platností těchto pravidel, může stávající nájemce požádat o úpravu nájemného na výši 1.000 Kč/m<sup>2</sup>/rok, při splnění následujících podmínek:

- a) nájemce je fyzická či právnická osoba s provozovnou ve Vodňanech, jejichž hlavní činností je podnikání podle živnostenského zákona
- b) nájemce řádně zdůvodní požadavek na snížení nájemného

- c) nájemce plní řádně své povinnosti vyplývající z uzavřené nájemní smlouvy
- d) řádně a včas dodržuje platební kázeň (min. 3 měsíce nebyl v prodlení s placením nájemného včetně služeb, a to ne déle než 10 dní)
- e) nájemce respektuje požadavky města na označení nebytového prostoru, viz bod 2.2 d)
- f) nájemce se zapojí do akce „Zameť si před svým prahem“, viz bod 2.2.
- g) nájemné po úpravě nesmí být nižší, než je minimální nájemné uvedené v Rámcovém ceníku, viz příloha č. 1

**V případě nedodržení platební kázně, tzn., že nájemné včetně služeb nebude více jak dva měsíce po sobě řádně zapláceno v měsíci, na který je hrazeno, dojde počínaje od třetího kalendářního měsíce k úpravě nájemného na původní výši.**

Nájemce bere na vědomí, že v případě snížení nájemného se jedná o podstatnou změnu smlouvy, která podléhá zveřejnění záměru na úřední a elektronické desce MěÚ ve Vodňanech.

### ***2.2 Stanovení výše nájemného po nabytí těchto Pravidel***

Při stanovení výše nájemného prostor sloužící k podnikání se navrhuje, aby se přihlíželo k těmto kritériím:

- a) k místu kde se prostor nachází, atraktivita polohy,
- b) stavu pronajímaného prostoru,
- c) způsobu využití nebytového prostoru (co v něm nájemce zamýšlí provozovat),
- d) označení prostoru podle požadavků města,
- e) vytvoření počtu nových pracovních míst,
- f) zapojení nájemce do akce „Zameť si před svým prahem“,

Na základě těchto kritérií byl vytvořen návrh Rámcového ceníku pronájmu prostor sloužící k podnikání v majetku města.

### ***2.3 Zameť si před svým prahem***

Rozumí se tím závazek nájemce nebytových prostor, že si bude dobrovolně uklízet veřejné prostranství, například chodník, před pronajatým prostorem. Dodržování tohoto závazku bude kontrolováno. Při zjištění závad bude, od následujícího měsíce po zjištění závady, zrušena sleva na nájemném, viz Rámcový ceník.

## **3. Pronájem prostor právnickým osobám zřizovaných městem**

Na pronájem nebytových prostor právnickým osobám zřizovaných městem se tato pravidla nevztahují.

## **4. Závěrečná ustanovení**

### ***4.1 Platnost***

Platnost pravidel začíná na základě jejich schválení v Radě města dne 30.6.2014, pod číslem usnesení 2381.

### ***4.2 Účinnost***

Rada města schválila s účinností od 1.7.2014 nová „Pravidla pro pronájem prostor v majetku města“ a zároveň ruší „Pravidla pro pronájem nebytových prostor v majetku města“ schválené Radou města dne 4.4.2011 pod číslem usnesení 229.

**Rámcový ceník pronájmu prostor sloužící podnikání**

<b>Lokalita</b>	<b>Prostor se nachází</b>	<b>Minimální cena za 1 m<sup>2</sup>/rok</b>	<b>Další podmínky</b>
náměstí Svobody	v přízemí	1000 Kč	nájemce bude respektovat požadavek města na využití prostoru
		50 Kč	<b>sleva</b> z ceny nájmného za 1 m <sup>2</sup> /rok při zapojení do akce „Zameť si před svým prahem“
		200 Kč	<b>sleva</b> z ceny nájmného za 1 m <sup>2</sup> /rok, pokud nájemce při využití pronajatého prostoru, zřídí nejméně dvě nová pracovní místa, do tohoto počtu se nepočítá místo samotného nájemce
	v patře	700 Kč	nájemce bude respektovat požadavek města na využití prostoru
		50 Kč	<b>sleva</b> z ceny nájmného za 1 m <sup>2</sup> /rok při zapojení do akce „Zameť si před svým prahem“
		200 Kč	<b>sleva</b> z ceny nájmného za 1 m <sup>2</sup> /rok, pokud nájemce při využití pronajatého prostoru, zřídí nejméně dvě nová pracovní místa, do tohoto počtu se nepočítá místo samotného nájemce
Vodňany I. a II.	v ostatních nebytových prostorách nacházejících se v těchto lokalitách budou uplatňovány principy tržního nájmného		

# VZOR

Příloha č. 2

Výpočet ekonomického nájemného – budova v ulici Dr. Hajného, č.p. 22

**Výpočet ekonomického nájemného** určí výši nájemného pro nemovitost, které pokryje náklady spojené s chodem nemovitosti a zároveň přinese i očekávaný výnos z pronájmu.

Základní údaje o nemovitosti:			
Cena nemovitosti:	6 500 000,00	CZK	Aktuální cena nemovitosti, kterou chcete pronajímat.
Rozloha nemovitosti:	1374	m <sup>2</sup>	Rozlohu uveďte v metrech čtverečních.
Požadovaná výnosnost:			
Míra kapitalizace:	3,00	%	Požadovaná míra výnosnosti z pronájmu nemovitosti.
Průměrné roční náklady:			
Údržba a opravy:	150 000,00	CZK	Roční výdaje na opravu a údržbu nemovitosti. Obvykle se pohybuje okolo 1,5 – 2,5 %.
Pojištění nemovitosti:	10 000,00	CZK	Roční pojistné nemovitosti. Obvykle se pohybuje okolo 0,2 %.
Daň z nemovitosti:	0,00	CZK	Roční daň z nemovitosti
Správa nemovitosti:	40 000,00	CZK	Roční výdaje na správu nemovitosti
Míra amortizace:	2,00	%	Míra opotřebení. Kolik % z ceny nemovitosti se ročně uloží na obstarání nové nemovitosti na konci životnosti současné nemovitosti. Obvykle se pohybuje okolo 1 %.
Riziková premie:	1,03		Riziko, že se nepodaří úplně pronajmout nemovitost. Obvykle se pohybuje okolo 1,03. Pokud je riziko nulové, míra rizika je rovná 1.
Celkové roční náklady:	330 000,00	CZK	Průměrné roční náklady na nemovitost
Čisté roční nájemné:	195 000,00	CZK	Čisté nájemné pokrývá požadovanou výnosnost investice
Hrubý roční výnos z nájemného:	525 000,00	CZK	Výnos pokrývá náklady i čistý zisk
Ekonomické nájemné			
<b>Roční ekonomické nájemné:</b>	540 750,00	CZK	Nájemné ošetřené o rizikovou premii.
<b>Měsíční ekonomické nájemné:</b>	45 062,50	CZK	
<b>Měsíční ekonomické nájemné na m<sup>2</sup>:</b>	32,80	CZK/m <sup>2</sup> tj. 393,60 Kč/m <sup>2</sup> /rok	