

PRAVIDLA PRO PRONAJÍMÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU MĚSTA

Článek 1 Úvodní ustanovení

1. Pravidla upravují podmínky a postup pronajímání vybraného majetku Města Rýmařov. Zahrnují:
 - pronajímání pozemků (spravuje přímo Městský úřad Rýmařov, finanční odbor),
 - pronajímání nebytových prostor (spravuje Byterm Rýmařov, p.o.),
 - stanovení výše nájemného z pozemků a nebytových prostor,
 - stavební úpravy a technické zhodnocení nebytových prostor po dobu trvání nájemní smlouvy.
2. Při pronájmu se vymezují nájemní jednotky. Jednotkou takto vymezenou je:
 - a) *Nebytový prostor* – kterým, se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než bydlení. Dále je nebytovým prostorem byt, jeho příslušenství a společné prostory bytového domu, pokud bylo oprávněným orgánem rozhodnuto o jiném využití než k bydlení; nebytový prostor (dále jen NP) je určen označením budovy, v níž je vymezen, jsou-li NP číslovány, pak jeho číslem, jinak popisem umístění NP v budově.
 - b) *Pozemek* - určený parcelním číslem a katastrálním územím nebo obdobným jednoznačným způsobem.

Článek 2 Schvalovací pravomoci

1. O pronajímání nemovitostí rozhoduje Rada města Rýmařova. Stanoví zejména:
 - a) který majetek bude pronajímán, vymezuje nájemní jednotky,
 - b) schvaluje vyhlášení záměru pronájmu a způsob zveřejnění,
 - c) vyhlašuje výběrové řízení, stanoví jeho podmínky a termíny,
 - d) schvaluje výsledky výběrového řízení, rozhoduje o případných protestech a sporech,
 - e) schvaluje uzavření nájemních smluv v rozsahu:
 - předmět nájmu,
 - účel nájmu, užívací oprávnění nájemce,
 - výši nájemného a způsob jeho valorizace, splatnost a způsob úhrady,
 - dobu, na kterou se nájem uzavírá,
 - výpovědní lhůtu,
 - přípustnost a rozsah případného kompenzování částky nájemného s prostředky vynaloženými nájemcem na údržbu objektu.
2. V rámci urychlení administrativního postupu při vyřizování běžných žádostí občanů nebo potřeb města a v souladu s § 102, odst. 2, písm. m) zákona o obcích v platném znění jsou na základě usnesení rady města č. 2232/47/05 ze dne 12.09.2005 finančnímu odboru Městského úřadu Rýmařov svěřeny tyto pravomoci:
 - a) přijímat od nájemců pozemků výpovědi smluv o pronájmu pozemku, a zveřejňovat záměr k pronájmu těchto pozemků,

- b) přijímat od nájemců nebytových prostor výpovědi smluv o pronájmu nebytových prostor a zveřejňovat záměr k pronájmu těchto prostor,
- c) vypovídat nájemní smlouvy k pozemkům nebo k jejich částem, které budou nebo byly schváleny k prodeji anebo budou potřeba k plnění záměrů města (např. výstavba kanalizace, chodníků, DPS, atd.),
- d) schvalovat záměry při přechodu práva pronájmu k pozemkům.

Článek 3

Postup řízení o pronájmu nemovitostí

1. Řízení o pronájmu nemovitostí zahrnuje tento postup, konkretizovaný v následujících člancích:
 - a) projednání žádosti o pronájem – je-li tato žádost podnětem k řízení o pronájmu, jinak dle bodu b),
 - b) schválení a zveřejnění záměru pronájmu,
 - c) projednání přijatých žádostí – pokud na zveřejněný záměr zareaguje více zájemců, vyhodnocení přijatých žádostí a volba výběru nájemce (přímo nebo jiným způsobem – viz bod d)
 - d) vyhlášení výběrového řízení mezi přihlášenými zájemci - vyhodnocení předložených žádostí,
 - e) výběr zájemce,
 - f) uzavření nájemní smlouvy.

Článek 4

Schválení a zveřejnění záměru pronájmu nemovitosti

1. Záměr pronájmu nemovitosti schvaluje svým usnesením rada města ve smyslu § 102 odst. 2, písm. m) zákona č. 128/2000 Sb. v platném znění, případně finanční odbor městského úřadu v rozsahu Článku 2, bodu 2 (dále jen pověřený orgán). Záměr pronájmu je zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Rýmařov minimálně po dobu stanovenou zákonem.
2. Záměr bude vyhlášen i v případech ukončení dosavadního pronájmu nemovitosti uzavřeného na dobu určitou, pokud není obecnou zákonnou normou stanoveno právo dosavadního nájemce na přednost při výběru nájemce této nemovitosti. V těchto případech bude záměr vydán nejlépe 2 měsíce před termínem ukončení stávajícího nájmu.
3. Záměr bude obsahovat:

[A] u pozemků:

- a) usnesení rady města, resp. rozhodnutí pověřeného orgánu, kterým je záměr pronájmu schválen;
- b) přesné vymezení předmětu nájmu – dle Článku 1;
- c) lhůtu pro podání návrhů, určení adresáta pro jejich podání a odkaz, kde mohou žadatelé nalézt náležitosti návrhu;
- d) upozornění, že v případě podání více návrhů může rada města vybrat přímo některý návrh posouzením jeho výhodnosti pro město nebo může rozhodnout o provedení uzavřeného výběru za účasti všech osob, které návrhy podaly, a to obálkovou metodou, pokud rada města ve svém usnesení nestanoví jinak. Pro tento uzavřený výběr může rada města stanovit dodatečné podmínky (např. z došlých návrhů vybere pouze uchazeče nabízející konkrétní jeden účel a mezi těmito vyhlásí výběrové řízení)

[B] u nebytových prostor jako u pozemků a navíc:

- e) způsob stávajícího využití, který si pronajímatel případně vyhrazuje;

- f) určení začátku pronájmu a určení délky trvání pronájmu (na dobu určitou nebo neurčitou) a délku výpovědní lhůty;
 - g) oznámení základní požadované výše nájemného;
 - h) výměry NP, rozlišení na hlavní a vedlejší funkční plochu;
4. V případě, že stávající nájemce pozemku požádá spolu s třetí osobou o změnu v osobě nájemce nájemní smlouvy na třetí osobu, lze toto provést po zveřejnění záměru přechodu práva pronájmu a schválení oprávněným orgánem. Pro úspěšné vyřízení této záležitosti je také nutné uzavřít se stávajícím nájemcem Dohodu o skončení nájmu a s třetí osobou je uzavřena nová nájemní smlouva.
5. V případě, že stávající nájemce nebytových prostor požádá spolu s třetí osobou o změnu v osobě nájemce nájemní smlouvy na třetí osobu, musí být stávající nájemní smlouva řádně ukončena (a to buď výpovědí jedné ze smluvních stran či vzájemnou dohodou) a uzavřena nová smlouva, včetně schválení a zveřejnění záměru.
- V případě, že stávající nájemce nebytových prostor požádá spolu se třetí osobou o rozšíření strany nájemce o třetí osobu, může toto být radou města schváleno a musí být uzavřen dodatek ke stávající smlouvě řešící přistoupení dalšího nájemce k nájemní smlouvě.
- Současné ale v tomto případě platí pravidlo, že pokud bude chtít některý z nájemců ze smlouvy vystoupit, musí být celá smlouva ukončena (výpověď nebo dohoda).
6. Při změně doby stávající nájemní smlouvy u nájemní jednotky, a to jak z doby určité na dobu neurčitou, tak z doby neurčité na dobu určitou, je nutné schválit záměr změny doby nájemní smlouvy.

Článek 5

Náležitosti podávaných žádostí

1. Žádosti se zasílají Městskému úřadu Rýmařov, finančnímu odboru v jednom vyhotovení. U neúplných žádostí může být vyžádáno doplnění a stanoven termín.

Žádosti musí obsahovat:

- a) údaje o žadateli (u občanů jméno, příjmení, rod. číslo a bydliště; u podnikatelů přesný název firmy, právní formu, sídlo, IČO, ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku nebo živnostenského listu, bankovní spojení);
- b) účel pronájmu resp. při pronájmu k podnikání stručný podnikatelský záměr - zejména předmět podnikání, potřeba stavebních úprav a rekonstrukcí v nemovitostech a forma jejich úhrady – podrobněji článek 9, předpokládaný termín zahájení činnosti;

Žádosti mohou dále obsahovat:

- c) nabídku výše nájemného a způsob jeho placení;
 - d) v souladu se zněním zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů souhlas ke zpracování osobních údajů nájemce uvedených ve smlouvě za účelem evidence nájemce v registru smluv s používáním osobních údajů.
2. Žadatel může návrh během lhůty stanovené pro jeho podání písemně změnit nebo odvolat.

Článek 6

Vyhodnocení přijatých žádostí a výběr nájemce

1. Rada města provádí výběr nájemce ze všech žádostí podaných v termínu uvedeném při zveřejnění záměru. K žádostem, zejména pokud jde o pronájmy k podnikatelským účelům, si může vyžádat posudky a vyjádření dalších osob nebo institucí.

2. Rada města může k podaným žádostem rozhodnout takto:
 - a) přímo vybrat některou z předložených žádostí,
 - b) odmítnout všechny žádosti - v tomto případě současně rozhodne, zda bude záměr pronájmu znovu zveřejněn,
 - c) vyhlásit provedení výběrového řízení – formou obáلكové metody, Rada města může pro výběrové řízení stanovit dodatečné podmínky a kritéria výběru.
3. Rada města si ponechává právo neuzavřít nájemní smlouvu s žádným zájemcem o pronájem v případě svých odůvodněných obav ze zachování konkurenčního prostředí v daném sortimentu služeb nebo obchodní činnosti ve městě, či nevhodnosti prodáváného sortimentu v dané lokalitě.
4. Pokud v případě výběru nájemce nebytových prostor, který hodlá NP užívat k jinému účelu než k jakému je určen, vydá rada města souhlas se změnou využití předmětných NP.
5. Výsledek výběru sdělí Městský úřad Rýmařov, finanční odbor všem osobám, které platně podaly žádost. V případě vyhlášení výběrového řízení je třeba výzvu k účasti sdělit všem zúčastněným, a to alespoň 10 dnů před termínem uskutečnění výběrového řízení.

Článek 7 Uzavření nájemní smlouvy

1. Nájemní smlouvy za město podepisuje starosta nebo místostarosta. Sjednávají se zpravidla na dobu neurčitou. Na dobu určitou budou smlouvy uzavřeny v případech:
 - předpokládaného prodeje příslušné nemovitosti;
 - v případě rozhodnutí rady města při zveřejnění záměru pronájmu s přihlédnutím k charakteru a umístění nemovitosti nebo k jiným záměrům města,
 - v případě, že nájemce využívá pozemky pro zemědělskou činnost a žádá o poskytnutí dotace na tuto činnost.
2. K podpisu nájemní smlouvy mezi městem a žadatelem může dojít pouze v případě, že žadatel má k městu vyrovnány veškeré závazky.
3. Každá nájemní smlouva (na pozemky i NP) obsahuje zejména:
 - a) popis předmětu nájmu – v příloze smlouvy o pronájmu pozemku je vždy obsaženo i grafické vyznačení v katastrální mapě,
 - b) účel nájmu, k němu je nájemce oprávněn a současně povinen nebytový prostor nebo pozemek užívat, a rozsah užívacích oprávnění nájemce. Jestliže jsou nebytové prostory kolaudačním rozhodnutím určeny k jinému způsobu užívání, je nájemce povinen zajistit si změnu užívání těchto prostor na příslušném stavebním úřadě – v tomto smyslu bude dodatkem upravena nájemní smlouva,
 - c) výši a splatnost nájemného a způsob jeho platby, sankce při prodlení s platbou,
 - d) ustanovení o valorizaci částky nájemného a způsob provádění doplňků ke smlouvě k provedení valorizace – upřesnění v čl.7, bodu 4.,
 - e) dobu, na kterou se nájem uzavírá,
 - f) ustanovení o výpovědních důvodech a výpovědních lhůtách a o způsobu počítání výpovědní lhůty,
 - g) určení lhůty pro vyklizení pronajatých prostor a jejich předání pronajímateli v případě ukončení nájmu,
 - h) zákaz přenechávání najatého nebytového prostoru do podnájmu bez souhlasu rady města.
4. Smlouva o nájmu nebytového prostoru bude dále obsahovat ještě tato ustanovení:
 - a) povinnost nájemce hradit náklady obvyklé údržby a běžné opravy najatých prostor,
 - b) povinnost nájemce udržovat pořádek v najatých prostorech a v jejich okolí,

- c) závazek nájemce plnit povinnosti vlastníka nemovitosti při zajišťování schůdnosti pozemních komunikací a další povinnosti vyplývající z obecně závazných požárních a bezpečnostních předpisů,
 - d) povinnost nájemce po skončení užívání vrátit najaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným nákladům vynaloženým se souhlasem města na opravy – viz čl. 9,
 - e) povinnost nájemce oznámit nejpozději do 5 dnů pronajímateli pojistnou událost nebo škody vzniklé na jeho majetku a způsobené provozem nebo živlem; v případě havárie na majetku města je povinen nájemce nebo uživatel učinit všechny potřebné kroky, aby zamezil zničení nebo poškození majetku pronajímatele; pokud se bude jednat o běžnou opravu nebude pronajímatelem kompenzována; v opačném případě budou náklady na odstranění závažné havárie pronajímatelem započteny oproti vybranému nájemnému,
 - f) závazek nájemce v prostorách určených pro poskytování hostinských služeb upravit zavírací dobu ve večerních hodinách podle požadavku městského úřadu,
 - g) závazek nájemce dodržovat při své činnosti předpisy pro ekologii a hradit pokuty z porušení této povinnosti,
 - h) prohlášení nájemce ve smyslu § 742 a následujících občanského zákoníku o jednatelství bez příkazu, že souhlasí, aby v případě, nevyklidí-li po ukončení nájmu prostory ve stanovené lhůtě, vyklizení prostor a uložení jeho majetku provedl na jeho náklad pronajímatel,
 - i) povinnost nájemce vyžádat si předem souhlas pronajímatele k provedení oprav stavebních prvků objektů (velké opravy střech, fasád, energorozvodů, kanalizace apod.) nebo modernizací objektů, které přísluší nést pronajímateli. Provedení takových prací bez souhlasu pronajímatele může být důvodem výpovědi, nebo může být požadováno uvedení do původního stavu na náklad nájemce nebo nebude pronajímatelem uznáno k refundaci,
 - j) ustanovení o možnosti kompenzace účelně vynaložených nákladů nájemcem podle předchozího bodu a možnost pronajímatele uhradit tyto náklady nájemci v roce, kdy byly vynaloženy nebo postupně v následujících letech, v jednotlivých letech však vždy nejvýše do částky nájemného za příslušný rok a to zpravidla formou započtení s pohledávkou za nájemné.
 - k) nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání přístup do všech NP za účelem kontroly způsobu užívání jednotky, dodržování předpisů, provádění údržby apod.
5. V případě, že jsou nemovitosti města pronajaté dle článku 8, bodu 2.1. d) a 2.2. d) přijímá takový nájemce povinnost nést veškeré náklady, které nese pronajímatel.

Článek 8

Ceny pronájmu, splatnost a platební podmínky

1. Ceny za pronájem jsou cenami smluvními. Jejich konečnou výši schvaluje rada města. Sazby nájemného se stanoví zpravidla za 1 m² plochy nemovitosti (tj. podlahové plochy u nebytových prostor nebo výměry pozemku). Rada města může také stanovit nájemné jiným způsobem.
2. Pro účely nabídky pronájmů se stanoví:
 - **3 základní oblasti** (vymezeno v příloze č. 1 – viz kopie katastrální mapy)
 - a) *Intenzivní centrum* pro tyto účely zahrnuje prostor náměstí Míru, ulici Radniční, Pivovarská 1 a objekt tř. Hrdinů 1;
 - b) *Centrální část města* zahrnuje náměstí Svobody, Školní náměstí, tř. Hrdinů po křižovatku s Revoluční (kromě objektu Tř. Hrdinů 1), ulici Husovu, Sokolovskou a Národní;
 - c) *Ostatní části města.*
 - **základní ceny pronájmu** jako směrné sazby takto:
- 2.1. Pronájmy hlavních funkčních ploch nebytových prostor (mimo pomocných nebytových prostor)
 - roční sazby v Kč za 1 m² plochy

a)	v intenzivním centru města pro podnikatelské účely	680,00 Kč
b)	v centrální části města pro podnikatelské účely	630,00 Kč
c)	v ostatních částech města pro podnikatelské účely	441,00 Kč
d)	pro činnost na úseku školství, kultury, sportu, osvěty, sociálním, charitativním, náboženském nejvýše	126,00 Kč

2.2. Pronájmy pomocných nebytových prostor – vedlejších funkčních ploch (tj. plochy sklepů, chodeb, sociálního příslušenství, skladů odpadků, plochy ramp, garáží) u nebytových prostor pronajímaných pro podnikatelské účely.

a)	v intenzivním centru města	476,00 Kč
b)	v centrální části (kromě intenzivního centra)	441,00 Kč
c)	v ostatních částech města	309,00 Kč
d)	pro činnost na úseku školství, kultury, sportu.....	88,00 Kč

2.3. Pronájmy pozemků - roční sazba za 1 m² pronajaté výměry (minimální výše nájemného činí 100,- Kč/rok/smlouvu – použije pokud tuto hranici nepřesáhne výpočet nájemného dle níže uvedených sazeb).

a)	zastavěná plocha pod objekty k podnikání, (i dočasné a provizorní objekty)	109,00 Kč
b)	zpevněná manipulační plocha k podnikání	55,00 Kč
c)	volná nezpevněná plocha k podnikání	22,00 Kč
d)	zastavěná plocha pod objekty k bydlení a pod garážemi (dočasné a provizorní objekty) pro domácnosti	11,50 Kč
e)	zpevněná manipulační plocha pro domácnosti	3,00 Kč
f)	volná nezpevněná plocha pro domácnosti	2,00 Kč
g)	plochy pro individuální rekreaci *	3,00 Kč
h)	plochy pro zahrádky, předzahrádky a pro drobnou zemědělskou a chovatelskou činnost	1,00 Kč
i)	udržování plochy kosením trávy (zejména menší plochy v intravilánu města)**	0,10 Kč
j)	využívání plochy jako orné půdy a drobnou zemědělskou a chovatelskou činností v malém rozsahu (brambory, obilí apod.) v malém rozsahu*	0,40 Kč
k)	plochy pro kosení trávy a pro zemědělskou a chovatelskou činnost ve velkém rozsahu (zejména velké plochy v extravilánu města)**	0,30 Kč
l)	OSTATNÍ - nezařaditelné pod jinou sazbu	3,00 Kč

* podmínka trvalého bydliště žadatele mimo území města Rýmařov, vč. místních částí

** nevzniká právo pronajatou plochu oplotit

V rámci jedné smlouvy je možné předmět pronájmu rozdělit na více účelů, např. ½ pozemku bude pronajata jako zahrada a druhá jako plocha ke kosení trávy.

2.4. Pronájem garáží

- pro podnikatelské účely – je řešeno v bodu 2.2.,

- pro ostatní účely – je stanovena jednotná roční sazba ve výši 309,-Kč/m².

2.5. Při pronájmech pro podnikatelské účely, kde je předmětem činnosti řemeslná malovýrobní činnost, nebo poskytování služeb, které jsou ve městě nedostatkové a město má zájem na jejich rozvoji a podpoře, snižují se základní ceny pronájmu na 70 % z částky, uvedené v předchozích odstavcích 2 - 2.1. až 2 - 2.3.

3. V konkrétních případech může rada města s přihlédnutím k okolnostem způsobu navrženého využití a ke stavu nemovitosti stanovit základní nabídkovou cenu pronájmu v jiné výši.

4. Valorizace sazeb nájemného

Uvedené základní směrné sazby budou průběžně valorizovány v návaznosti na vývoj inflace. Výši valorizace a termín účinnosti změn schvaluje rada města, účinnost změn se stanoví zpravidla k 1. lednu běžného kalendářního roku.

Průběžná valorizace se vztahuje i na „vydražené“ sazby nájemného. Valorizace je prováděna ve stejných termínech jako valorizace základních sazeb. Valorizuje se pouze část vydražené sazby nájemného odpovídající výši základní sazby nájemného, tzn. všechny sazby nájemného (základní i vydražené) se zvýší o stejnou částku.

5. Splatnost nájemného

Nájemné z **pozemků** je splatné v zásadě jednou částkou ročně předem a to vždy do 31.3. v běžném roce. Splátky je možno stanovit v případech, kdy částka ročního nájemného z nájemní jednotky přesahuje 10 000,- Kč a to zpravidla pololetně k datu 31.3. a 30.9. v běžném roce.

Nájemné z nebytových prostor je splatné měsíčně předem, a to vždy do 10. dne daného měsíce. Jinou než měsíční splatnost je nutno schválit v usnesení rady města.

6. Činí-li roční nájemné za nájemní jednotku méně než 5 000,- Kč, je splatné jednou částkou ročně v termínu vždy do 31.3. v běžném roce.

Článek 9

Úpravy nebytových prostor během nájemního vztahu – zhodnocení majetku nájemcem

1. Tento článek upravuje postup města při stavebních úpravách prováděných nájemci na nemovitém majetku města (domy, nebytové prostory).
2. Materiál týkající se kompenzací za odsouhlasené stavební úpravy předkládá radě města finanční odbor Městského úřadu Rýmařov.
3. Uživatel přebírá NP ve stavu, který umožňuje obvyklé užívání. O předání NP je sepsán protokol.
4. V případě, že je NP předán ve stavu **nezpůsobilém ke smluvenému účelu užívání** (tj. NP má být využit k účelu, na který není uzpůsoben, jinak však umožňuje obvyklé užívání; nájemce si vyřídí změnu účelu užívání NP), je město povinno k protokolu přiložit zápis o provedení prací nutných k uvedení prostor do stavu vhodného k činnosti nájemce (zápis zpracuje město na základě podkladů nájemce). Vzhledem k tomu, že se jedná o úpravu NP pro potřeby nájemce, není v tomto případě prováděna kompenzace proti nájemnému a v zápise musí být zakotvena povinnost uživatele uvést prostor po ukončení předmětu nájmu do původního stavu.

Pokud město při ukončení užívacího vztahu usoudí, že úpravy provedené dle tohoto bodu, tedy pouze pro potřeby nájemce, jsou využitelné i pro budoucího nájemce, může stávajícímu nájemci poskytnout kompenzaci vynaložených nákladů snížených o znehodnocení TZ a tuto částku pak požadovat po novém nájemci – formou zvýšení nájemného.

5. Nájemce provede opravy předmětu nájmu **nad rámec běžných oprav a údržby**:
Jde o stavební opravy, které by měl provádět pronajímatel (viz bod 9 tohoto článku). Celá oprava musí být předem písemně schválena RM, včetně předpokládaných nákladů. Pokud je pro provedení stavebních úprav nutné provést ohlášení u stavebního úřadu nebo vyřízení stavebního povolení, zajišťuje si toto nájemce na vlastní náklady. Se stavebními pracemi nelze začít před sepsáním dodatku k nájemní smlouvě upravující předpokládané náklady (nutno doložit rozpočtem + výčtem použitých materiálů), průběh stavebního řízení a obsahující ujednání o majetkoprávním vypořádání.
O vynaloženou částku se nezvyšuje hodnota budovy nebo stavby (jde pouze o opravu – provozní náklad).
6. Nájemce provede úpravy vedoucí **ke zhodnocení majetku města**:
Navrhované úpravy musí být předem projednány a odsouhlaseny RM. Se stavebními pracemi není možno začít před sepsáním dodatku k nájemní smlouvě - upravuje předpokládané náklady (nutno doložit rozpočtem + výčtem použitých materiálů), průběh stavebního řízení a obsahuje

ujednání o majetkoprávním vypořádání. Nájemce je povinen před zahájením prací provést u příslušného stavebního úřadu dle zákona číslo 50/1976 Sb., v platném znění správní řízení (stavební povolení, změnu užívání, ohlášení). Nájemce si neodepisuje provedené zhodnocení v nákladech.

O investovanou částku se zvyšuje hodnota budovy nebo stavby (technické zhodnocení - investice).

7. Veškeré navrhované stavební úpravy a opravy musí být před projednáváním v RM posouzeny odborem ŽPaRR, a to zejména z hlediska zařazení dle bodu 4 až 6 tohoto článku a posouzení věcné správnosti a oprávněnosti – nutnosti oprav.

Článek 10

Kompenzace vynaložených nákladů

1. Jedná-li se o úpravu NP pro potřeby nájemce (viz čl. 9, bod 4), není v tomto případě prováděna kompenzace proti nájemnému. Vydání souhlasu RM se stavebními úpravami je podmíněno uzavřením dodatku nájemní smlouvy, kde se nájemce zaváže uvést NP do původního stavu.
2. Jedná-li se o opravy předmětu nájmu nad rámec běžných oprav a údržby (viz čl. 9, bod 5), je prokázaná vynaložená částka, kompenzována formou započtení proti nájemnému. Jedná-li se o technické zhodnocení (viz čl. 9, bod 6), je kompenzována prokázaná částka maximálně však ve výši rozpočtované částky uvedené v dodatku nájemní smlouvy. Pro oba případy platí, že v jednom roce může být započteno 50 - 100% z výše nájemného. Pro poskytnutí kompenzace je nájemce povinen předložit příslušné doklady.
3. Pro případ, že bude nájemní vztah ukončen před úplnou kompenzací vynaložené částky ze strany nájemce, nebude zbývající část vynaložených nákladů kompenzována.
4. Pro případ, že bude nájemní vztah ukončen před úplnou kompenzací vynaložené částky ze strany pronajímatele, bude splácení dlužné částky ze strany města pokračovat formou splátek ve výši měsíčního nájemného, pokud nebude dohodnuto jinak.
5. Částka nájemného, z níž je vypočtena výše kompenzace, je stanovena bez záloh na poskytované služby, pokud není dohodnuto jinak.
6. Samotnou výši kompenzace za provedené stavební úpravy dle předchozích bodů schvaluje rada města, a to bez ohledu na její výši.

Článek 11

Vymezení pojmů

1. Opravami se odstraňuje částečné fyzické opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do provozuschopného stavu. Udržováním se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází jeho následkům a odstraňuje drobnější závady.
2. Údržbou nebytového prostoru se pro účely těchto pravidel rozumí:
 - oprava fasády v rozsahu parteru průčelí nebytového prostoru,
 - opravy výkladců, oken a dveří nebytového prostoru,
 - vnitřní nátěry výkladců, oken a vnitřních dveří,
 - opravy a malby vnitřních omítek, opravy obkladů, dlažeb, podlah,
 - oprava zařizovacích předmětů zdravotnické techniky,
 - oprava osvětlovací techniky,
 - výměna zámků a kování oken a dveří,
 - opravy vyjmenované v nařízení vlády č. 258/1995 Sb.
 - pravidelné revize a zkoušky vyhrazeného zařízení a odstraňování závad v souvislosti s nimi,

3. Opravou velkého rozsahu se odstraňují důsledky opotřebení nebo poškození základních prostředků a obnovuje se a pokud možno i zvyšuje jejich užitečnost, např. výkonnost a jiné technické vlastnosti. Takováto oprava se provádí zpravidla na jednotlivém základním prostředku. Výměna nebo oprava pouze jednotlivé součásti stroje nebo zařízení není opravou velkého rozsahu.

Při opravě velkého rozsahu u budov a staveb se obnovují jejich podstatné části.

Například:

- kompletní výměna podlahové krytiny (nikoliv lin a koberců);
- nové omítky nebo oprava celé fasády předmětného objektu;
- výměna všech prvků vodovodní, kanalizační, plynové, elektrické a topné soustavy;

4. Nahodilou opravou se rozumí oprava, která se nedá předvídat.

5. Technickým zhodnocením se rozumí nástavby, přístavby a stavební úpravy dle stavebního zákona, dále rekonstrukce a modernizace.

Rekonstrukcí jsou zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů, pokud je tato změna spojena se změnami konstrukčními.

Modernizací znamená rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.

Například:

- zřízení sociálního zařízení, sprchových koutů, koupelen;
- rozšíření a výměny rozvodu plynu, vody, elektřiny, domovní kanalizace, ústředního topení a dodávky teplé vody;
- změny půdorysného uspořádání jednotlivých místností nebo jiného prostoru domu vybouráním nebo zřízením příček a vybourání, popř. zazdění dveří nebo okenních otvorů.

**Pravidla byla schválena dne 10.06.1996 usnesením Rady města Rýmařova č. 626/33/96
a upravena usneseními
č. 687/36/96, 808 a)/41/96, 1218/59/97, 565 a) – f)/22/99, 41/2/02, 2232/47/05, 282/5/07
a usnesením č. 2084/34/08 ze dne 20.10.2008.**
