



PRAVIDLA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 7 PRO UZAVÍRÁNÍ NÁJEMNÍCH SMLUV NA NEBYTOVÉ PROSTORY V RÁMCI VEŘEJNÉ SOUTĚŽE

(dále jen „pravidla“)

schválená usnesením Rady MČ Praha 7 č. 0845/18-R ze dne 27.11.2018

I. PREAMBULE

MČ Praha 7 má za cíl se svěřeným nemovitým majetkem postupovat s péčí řádného hospodáře a proto veškeré svěřené nebytové prostory (dále jen „NBP“) nabízí formou veřejné soutěže k pronájmu. S cílem maximální transparentnosti zveřejňuje MČ Praha 7 na svých internetových stránkách veškerý svěřený nemovitý majetek, včetně volných NBP určených k pronájmu.

II. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1. Pravidla upravují postup příslušných orgánů MČ Praha 7 a zájemců při uzavírání nájemních smluv na volné NBP formou veřejné soutěže.
2. Předmětem soutěže jsou volné NBP určené k pronájmu, kdy doba nájmu činí 7 let.
3. NBP je zpravidla poskytován v kvalitě k okamžitému užívání. Ve výjimečných případech k tzv. samoopravě, jejíž rozsah je přílohou zveřejněné nabídky soutěže.
4. Jakékoliv zápisy z jednání po dobu trvání soutěže se zveřejňují až okamžikem usnesení Rady MČ Praha 7.
5. Vzor smlouvy o nájmu je předem daný a nelze jej měnit. V případě, že předmětem podnikání nájemce je poskytování potravin a nápojů, nesmí v předmětu nájmu používat jednorázové plasty, zvláště v případě rozlévaných nápojů a připravovaných jídel/potravin.
6. Ve výjimečných a odůvodněných případech se může MČ Praha 7 od těchto pravidel odchýlit. Pro specifické prostory mohou být aplikovány jiné podmínky průběhu a hodnocení soutěže. V takovém případě pravidla na danou soutěž schvaluje Rada MČ Praha 7 a tato skutečnost je v textu soutěže jasně uvedena.
7. Hlavní organizačním orgánem těchto pravidel je Odbor majetku Úřadu MČ Praha 7, oddělení pronájmů, kam mohou uchazeči směřovat veškeré své dotazy (tel. 734 680 241, 220 144 213, pronajmy@praha7.cz).
8. Fyzické prohlídky prostor a technické informace zajišťuje správní firma 7U s.r.o., IČO: 26418274, kontaktní adresa Komunardů 46, Praha 7, jméno kontaktní údaje příslušného technika jsou uvedeny vždy na konkrétní soutěži (obecně - technické oddělení: 774 440 606, předpis plateb: 778 051 077, vyúčtování služeb: 778 051 078, e-mail sprava@7usro.cz, web www.7usro.cz).
9. MČ Praha 7 si vyhrazuje právo soutěž v jakékoliv fázi zrušit.

III. FINANČNÍ USTANOVENÍ

1. Výše minimálního měsíčního nájemného na NBP se stanovuje následujícím způsobem,

- a) NBP určený k parkování motorových vozidel:
- garážové stání, venkovní stání - 1.200 Kč/m²/rok
 - samostatné uzavíratelné boxy/jednotka - 1.800 Kč/m²/rok
- b) NBP s doporučeným účelem užívání jako např. ateliér, prodejna, provozovna, kancelář, sklady atd.:
- Pro stanovení ekonomického nájemného je používán on-line nástroj na adrese http://kalkulacky.idnes.cz/cr_vypocet-ekonomicke-najemne.php.
 - Pro stanovení hodnoty nemovitosti je používán aplikace Finanční správy <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2018/byt/>.¹

Vzhledem k tendenci aplikace Finanční správy spíše snižovat hodnotu nemovitosti vlivem rozdílu realizovaných prodejů a údajů poskytnutých finanční správě, je snahou o alespoň mírné zohlednění typu nebytových prostor a vzhledem na specifické podmínky urbanisticky rozdělené městské části s rozdílnou úrovní cen nemovitostí v rámci jednoho katastrálního území, budou použity následující korekční faktory:

- + 25 % pro hodnotu nemovitosti pro oblast jihozápadně od železniční dráhy na Bubeneč
- + 25 % pro hodnotu garáže či garážového stání pro oblast jihozápadně od železniční dráhy na Bubeneč
- + 25 % pro hodnotu nemovitosti – prodejnu, provozovnu nebo ordinaci v 1. nadzemním podlaží
- - 15 % pro hodnotu nemovitosti pokud není vytápěna a nejedná se o garáž, garážové stání nebo sklad
- - 10 % pro hodnotu nemovitosti – sklad

Výsledné nájemné se pro účely soutěže vynásobí koeficientem 0,6 – 0,7 (dle úsudku o perspektivnosti předmětu nájmu) a to tak, aby nájemné po zaokrouhlení na stovky vyšlo v násobcích 300,- Kč/m²/rok. Takto stanovené minimální nájemné odpovídá aukčnímu principu, kdy se minimální nabídka obvykle stanovuje na úrovni cca 2/3 očekávané cílové částky.

Tato metodika nemá ambici nahrazovat regulérní znalecký posudek, který ale není možné z ekonomického, ale i organizačního hlediska nechat připravit pro veškeré posuzované NBP. Lze se domnívat, že Finanční správa ČR tuto aplikaci používá pro potřeby výběru daní z nemovitosti, tudíž nelze předpokládat, že jde o nástroj nehodný zřetele.

2. Z minimální výše nájemného se nepředpokládá poskytnutí slevy.
3. Mimo nájemné má nájemce povinnost hradit i související služby spojené s poskytováním nájmu, a to formou záloh a jejich ročního zúčtování. Výše záloh na aktuální kalendářní rok je stanovena prostřednictvím správní firmy a formou evidenčního/výpočtového listu k nájemní smlouvě. Ve výjimečných případech může správce požadovat specifický poplatek, který je přímo spojený s předmětem nájmu, jako např. za elektronický čip pro vjezd do společných garáží apod.
4. Peněžitá jistota (kauce) pro účast v soutěži činí 3.000,- Kč. Vítězi soutěže se peněžitá jistota (kauce) vrátí až po podpisu nájemní smlouvy, respektive její příslušná část (případně celá) se započte vůči peněžitě jistotě (kauci) pro účely nájemní smlouvy. Pokud však zájemce odmítne nájemní smlouvu podepsat, peněžitá jistota zůstává pronajímateli jako smluvní pokuta a uzavření smlouvy bude nabídnuto dalšímu uchazeči v pořadí. Peněžitá jistota (kauce) pro účely nájemní smlouvy činí trojnásobek nájemného dle nájemní smlouvy.

¹ Pro běžné NBP lze, díky benevolentnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, vycházet ze skutečnosti, že obvyklá cena je poměrně srovnatelná s byty.

5. V případě, že nájemce je plátcem DPH, NBP využívá pro svou ekonomickou činnost, bude k částce nájemného připočtena daň z přidané hodnoty dle účinných právních předpisů platných v den uskutečnění zdanitelného plnění.

IV. ZVEŘEJNĚNÍ SOUTĚŽÍ

1. Jednotlivé soutěže volných NBP jsou průběžně zveřejňovány na internetových stránkách MČ Praha 7, ke dni schválení těchto pravidel zde <https://www.praha7.cz/potrebuji-zaridit/nebytove-prostory/pronajmy/>, dále vybraných realitních portálech, včetně Realitního portálu hl.m. Prahy, radničním časopisu Hobulet a fyzicky i elektronicky na oficiální úřední desce Úřadu MČ Praha 7 jako záměr dle odst. 1) § 36 zákona č. 131/2000 Sb. Na uvedeném odkazu jsou k dispozici veškeré informace a dostupné formuláře.
2. Nabídka soutěže obsahuje veškeré důležité údaje jako označení předmětu soutěže, včetně uvedení adresy, velikosti, doporučeného účelu užívání a minimálního nájemného. Dále obsahuje informace o úhradě kauce, kontaktní osoby pro prohlídku, fotografie a grafické schéma.
3. Jednotlivé soutěže se označují jednotným systémem označování začínajícím vždy písmeny „OMA“ (zkratka Odboru majetku), dále písmenem „N“ (zkratka pro nebytové prostory), dále pořadovým číslem soutěže v daném kalendářním roce ve formátu „000“ a aktuálním rokem ve formátu „0000“. Konečný vzor označení je následující „OMA-N-000-0000“, příklad vyplněného vzoru může být následující „OMA-N-001-2019“. Tento způsob označování soutěží je platný od 01.01.2019, přičemž u dosud aktivních a již vyhlášených soutěží dojde k jejich přečíslování (původní označení zůstane v evidenci a takto označené obálky budou považovány za platné). Základním smyslem je jednoduché rozlišení pro zájemce a stejně tak i zaměstnance Úřadu MČ Praha 7, s ohledem na celkový objem korespondence a vyhlášených výzev.

V. PODÁNÍ PŘIHLÁŠKY DO SOUTĚŽE

1. Zájemce podá závaznou nabídku do soutěže na předepsaném formuláři včetně povinných příloh, vzor formuláře tvoří přílohu č. 4 těchto pravidel. Termín nejzazšího podání je zveřejněn vždy 15 dnů předem, příjem nabídek končí 15 min. před jejich otevíráním.
2. Přihláška se podává v listinné podobě či datové zprávě (ID datové schránky: r44b2x7), kompletně a řádně vyplněná. Listinná přihláška včetně povinných příloh se podává v zalepené obálce s nápisem „NEOTEVÍRAT, SOUTĚŽ OMA-N-XXX-XXX“, na podatelnu Úřadu MČ Praha 7, přízemí, kancelář č. 17, nábř. Kpt. Jaroše 1000, Praha 7. V případě datové zprávy je bezpodmínečně nutné uvést uvedené označení v předmětu zprávy, jinak dojde k jejímu otevření pracovníky podatelny a následnému oznámení uchazeči.²
3. Zájemce může podat více nabídek, taktéž může uzavřít i více nájemních smluv.
4. Nabídky jsou do doby jejich otevírání uchovávány na podatelně Úřadu MČ Praha 7 s tím, že 15 min. před jejich otevíráním jsou převzaty min. 2 pracovníkům Odboru majetku Úřadu MČ Praha 7, včetně seznamu o času doručení.³

VI. OTEVÍRÁNÍ A KONTROLA NABÍDEK

² Elektronická spisová služba Úřadu MČ Praha 7 automaticky zapisuje veškerou historii elektronicky doručeního dokumentu (např. údaj o otevření a přečtení).

³ Spisová služba Úřadu MČ Praha 7 automaticky označuje každý doručení dokument čárovým kódem, kde je uvedeno datum doručení a přesný čas doručení.

1. Otevírání a kontrolu doručených nabídek zajišťuje Úřad MČ Praha 7 prostřednictvím Odboru majetku. Otevírání nabídek je veřejné, uchazeči a veřejnost mohou být přítomni po zapsání do prezenční listiny. Nabídky jsou otevírány v pořadí, v jakém byly evidovány na podatelně. Otevírání nabídek probíhá zpravidla ve středu, aby následné pondělí mohlo proběhnout hodnocení s tím, že ve výjimečných případech (např. velký počet nabídek, organizační důvody úřadu apod.) může být termín jiný. Důvodem pro časové rozdělení otevírání nabídek a hodnocení nabídek je ta, aby se členové hodnotící komise mohli dostatečně seznámit s jednotlivými podnikatelskými záměry, včetně času pro jejich administrativní zpracování Odborem majetku.
2. Odbor majetku dále zpracuje doručené nabídky po stránce formální správnosti a automaticky přidělí body, které jsou jasně dané a odvislé od dané skutečnosti (např. invalidita, bydliště) a tzv. body za nájemné a to následovně (v případě pouze jedné nabídky v soutěži se body nepřidělují):
 - a) NBP určený k parkování motorových vozidel:
 - nejvyšší nabídnutá částka obdrží 20 bodů, ostatní dle vzorce $20 \times \text{nabídnutý nájem} \div \text{nejvyšší nájemné}$
 - držitelé karet TP, ZTP, ZTP/P – 0 bodů, nebo 30 bodů (při trvalém pobytu na Praze 7)
 - b) Ostatní NBP:
 - nejvyšší nabídnutá částka obdrží 40 bodů, ostatní dle vzorce $40 \times \text{nabídnutý nájem} \div \text{nejvyšší nájemné}$
 - sídlo/bydliště na MČ Praha 7 – 0 bodů, nebo 10 bodů
3. Dále nabídky postoupí členům hodnotící komise (zpravidla Majetková komise Rady MČ Praha 7). Nabídky, které nebudou splňovat tato pravidla, nebo nebudou obsahovat povinné náležitosti, budou vyloučeny z dalšího projednávání a nebudou dále hodnoceny.⁴

VII. HODNOCENÍ NABÍDEK

1. Hodnocení doručených nabídek zajišťuje příslušná komise, zpravidla Majetková komise Rady MČ Praha 7, na veřejném jednání, kde mohou být přítomni uchazeči a veřejnost, po zapsání do prezenční listiny. Jednání komise probíhá zpravidla jednou měsíčně, obvykle v kancelářích Úřadu MČ Praha 7 č. 225, 227, 273. Hodnocení nabídek probíhá zpravidla v pondělí s tím, že ve výjimečných případech (např. velký počet nabídek, organizační důvody úřadu apod.) může být termín jiný. Vzhledem k tomu, že příslušná komise řeší i jinou agendu než soutěže na NBP, probíhá hodnocení nabídek nepravidelně a to na základě vzrůstající poptávky zájemců, nebo počtu doručených nabídek. Komise jedná vždy dle aktuálně platného jednacího řádu schváleného usnesením Rady MČ Praha 7.
2. Členové komise se dopředu seznámí s jednotlivými nabídkami (Odbor majetku nezajišťuje nepovinné přílohy k závazné přihlášce). Na jednání komise má každý zájemce možnost prezentovat svůj podnikatelský záměr. V případě, že zájemce není přítomen, nebo nechce osobně prezentovat svůj podnikatelský záměr, seznámí stručně s tímto záměrem přítomné předseda komise. Podnikatelský záměr (projekt) se stane přílohou nájemní smlouvy.
3. Každý člen hodnotící komise přiděluje sám za sebe body k jednotlivým nabídkám a to následovně:
 - a) NBP určený k parkování motorových vozidel:

⁴ Hodnotící komise obdrží informaci o vyloučení těchto nabídek.

- vzdálenost bydliště/sídla – 0 až 10 bodů (dle vzdálenosti od předmětu nájmu)

b) Ostatní NBP:

- podnikatelský záměr (projekt) – 0 až 20 bodů
- obor uchazeče (dle zhodnocení potřeb příslušné účelovosti pro Prahu 7) – 0 až 30 bodů

V případě, že do dané soutěže je přijata pouze jedna nabídka, komise body nepřiděluje a pouze vydá své usnesení pro Radu MČ Praha 7.

Jednotliví členové komise nahlašují své bodové ohodnocení tajemníkovi komise, který následně po jejich přepočtení vyhlásí celkové výsledky.

4. V případě, že výherce soutěže žádá o slevu, zhodnotí komise její oprávněnost, včetně výše a přijme příslušné usnesení, avšak vždy po vyhodnocení celkových výsledků (o slevě se rozhoduje vždy samostatně). U zapsaných spolků postupuje dle dokumentu „*Jakým způsobem mohou žádat spolky (dříve neziskové organizace) o zvýhodněné nájemné*“, který tvoří přílohu č. 5 těchto pravidel. Smyslem případného udělení slevy je vyrovnání tržního znevýhodnění subjektům, jež se v rámci soukromého sektoru odlišují svým zaměřením např. na neziskovou činnost, tudíž u ostatních čistě ziskových subjektů nelze očekávat vyhovění žádosti o slevu. V případě, že výherce slevu neobdrží a z tohoto důvodu odmítne uzavřít nájemní smlouvu, je navrženo uzavření smlouvy s druhým v pořadí, přičemž původnímu výherci je vrácena složená soutěžní kauce, bez propadnutí.
5. Po vyhodnocení nabídek komisí následně zpracuje Odbor majetku Úřadu MČ Praha 7 návrh k vyhlášení oficiálních výsledků, včetně návrhu na uzavření nájemních smluv formou usnesení Rady MČ Praha 7. V závislosti na počtu doručených nabídek trvá toto zpracování 1-4 týdny od konání komise. Poté obdrží každý žadatel písemné či telefonické vyrozumění. Po usnesení Rady MČ Praha 7 budou neúspěšným žadatelům vráceny složené peněžité jistoty (kauce). V určitých případech může být usnesení Rady MČ Praha 7 odlišné od doporučení komise (např. udělení, nebo výše slevy). V rámci usnesení orgánů územní samosprávy neexistuje tzv. odvolací doložka, neboť se nejedná o správní řízení. Proto jakékoliv námitky proti průběhu soutěže je nutné podat před usnesením Rady MČ Praha 7, jinak k nim nelze přihlížet.
6. Výherci mají povinnost podepsat smlouvu nejpozději do 6 týdnů od usnesení Rady MČ Praha 7. V případě, že tak neučiní, není MČ Praha 7 již povinna smlouvu uzavřít.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ve zcela výjimečných případech může být uzavřena nájemní smlouva bez soutěže (na přímo s tzv. záměrem dle odst. 1) § 36 zákona č. 131/2000 Sb.) s předem vybraným nájemcem, zpravidla za nájemné, které je v místě a čase obvyklé, tzn. doložené odborným posudkem. Důvod proč v daném případě nebyla provedena soutěž, bude vždy uveden v důvodové zprávě příslušného usnesení orgánů MČ Praha 7. Pokud je navrženo uzavření nájemní smlouvy záměrem, tak mohou ostatní uchazeči po dobu zveřejnění záměru (15 dnů) na úřední desce podat námitku/protinabídku a ta musí být před uzavřením smlouvy vypořádána či akceptována.
2. Tato pravidla jsou účinná ke dni jejich schválení Radou MČ Praha 7. Změny těchto pravidel jsou možné pouze usnesením Rady MČ Praha 7, nebo omezeně vedoucím Odboru majetku Úřadu MČ Praha 7 pouze však v rozsahu zmocnění dle usnesení Rady MČ Praha 7 č. 0262/18-R ze dne 10.04.2018.
3. V případě doručení soutěžní nabídky na podatelnu Úřadu MČ Praha 7 před zveřejněním těchto pravidel, nebo v termínu blízkém po zveřejnění, bude nabídka postoupena dle těchto pravidel,

neboť samotná hodnotící kritéria se nemění, s akceptováním původního nabídkového formuláře a povinných příloh, přičemž obecný smysl soutěže zůstává zachován a nedochází tím k jakékoliv diskriminaci uchazečů.

4. Těmito pravidly se ruší dosavadní Pravidla pro uzavírání nájemních smluv na nebytové prostory, včetně ostatní duplicitní, či kolizní samostatné dokumenty týkajících se této oblasti.

Příloha č. 1 – stručné informace pro žadatele

Příloha č. 2 – seznam náležitostí do soutěže

Příloha č. 3 – často kladené dotazy (tzv. FAQ)

Příloha č. 4 – vzor přihlášky do soutěže

Příloha č. 5 – Jakým způsobem mohou žádat spolky o zvýhodněné nájemné

Příloha č. 6 – formulář námítky ke zveřejněnému záměru

Příloha č. 7 – vzor nájemní smlouvy (samostatná oddělená příloha)

STRUČNÉ INFORMACE PRO ŽADATELE

*příloha č. 1 Pravidel Městské části Praha 7 pro uzavírání nájemních smluv na nebytové prostory
v rámci veřejné soutěže*

Ač se snažíme, jak se snažíme, pořád jsme úřad a v určitých věcech musíme postupovat formálně, jako například v těchto pravidlech. Naším cílem je, aby pro Vás bylo jednoduché se přihlásit do naší soutěže a vyvarovat se chybám. Proto Vás alespoň tímto způsobem upozorňujeme na nejdůležitější části.

- 1) Něco nevíte, nechápete, nebo Vám prostě není něco zcela jasné? Nelamte si s tím hlavu a prostě vytočte číslo 734 680 241, 220 144 213, klidně napište na pronajmy@praha7.cz, nebo se prostě za námi stavte – 2. patro úřadu, kancelář č. 258. Rádi Vám poradíme.
- 2) Nabídku lze podat i digitálně a to prostřednictvím datové schránky ID r44b2x7.
- 3) Nevybrali jste si z naší aktuální nabídky? Nebojte a přihlaste se k odběru novinek. Stačí na hlavní stránce www.praha7.cz vyplnit svůj e-mail a zaškrtnou políčko „úřední deska“ a „majetek“. Díky tomu budete vždy aktuální přehled o našich volných prostorech.
- 4) Opravdu pozorně si přečtete veškeré podmínky soutěže. Nechceme Vás nijak šikanovat, ale pokud zapomenete do nabídkové obálky něco přiložit, či vyplnit, nemůžeme Vám dále pomoci, jinak bychom tím diskriminovali ostatní uchazeče.
- 5) Nenechávejte podání nabídky na poslední chvíli, nemusíte být totiž jediní. Díky tomu se může na podatelně našeho úřadu vytvořit fronta a v nejhorsím případě nestihnete čas uzávěrky. Pozor, podatelna slouží pro příjem veškeré pošty pro úřad.
- 6) Udělejte si čas a přijďte na jednání hodnotící komise osobně prezentovat svůj podnikatelský záměr.
- 7) Jsme transparentní úřad, nic úmyslně netajíme a nestavíme Vám bariéry. Pokud se Vám zdá nějaký postup z Vašeho pohledu „divný“, například během jednání komise, hned se ptejte a diskutujte o tom s námi.
- 8) Máte nějaký tip na zlepšení? Sem s ním! Za každou radu, nebo zpětnou vazbu jsme rádi.

Děkujeme, že máte zájem působit na Praze 7.

SEZNAM NÁLEŽITOSTÍ DO SOUTĚŽE

příloha č. 2 Pravidel Městské části Praha 7 pro uzavírání nájemních smluv na nebytové prostory
v rámci veřejné soutěže

Aby Vaše nabídka do soutěže mohla být hodnocena, musí splňovat tyto náležitosti:

I. NBP URČENÝ K PARKOVÁNÍ MOTOROVÝCH VOZIDEL:

1. Vyplněný formulář přihlášky do soutěže (dostupný na <https://www.praha7.cz/potrebuji-zaridit/nebytove-prostory/pronajmy/> , Odboru majetku a informačních centrech Úřadu MČ Praha 7), pouze v elektronicky needitovatelné podobě.
2. Potvrzení o složení peněžní jistoty – kopie útržku složenky nebo kopie potvrzení o vkladu na účet. Informace o úhradě kauce jsou vždy uvedeny v konkrétní nabídce soutěže.
3. V případě, že nabídku podáváte jako fyzická osoba nepodnikající, pak výpis z evidence obyvatel, nebo kopie občanského průkazu (či jiného dokladu totožnosti) s podpisem a souhlasem s kopií, např. „*Souhlasím s kopií OP, podpis.*“.
V případě, že nabídku podáváte jako fyzická osoba podnikající, nebo jako právnická osoba, pak výpis z Obchodního rejstříku, nebo Živnostenského rejstříku, tvoří nepovinnou přílohu a dostačuje neověřená kopie či internetový výpis (Odbor majetku tyto výpisy nezajišťuje, ale pro zjednodušení práce členů hodnotící komise prosíme uchazeče, aby tento výpis přiložili).
4. Kopie malého technického průkazu motorového vozidla, které bude v předmětu nájmu parkovat.
5. Držitelé karet TP, ZTP, ZTP/P, kteří mají trvalý pobyt na Praze 7, přiloží kopii tohoto osvědčení.
6. Vše výše uvedené v listinné podobě (či datové zprávě - ID datové schránky: r44b2x7), v zalepené obálce s nápisem „*NEOTEVÍRAT, SOUTĚŽ OMA-N-XXX-XXX*“, doručené na podatelnu Úřadu MČ Praha 7, přízemí, kancelář č. 17, nábr. Kpt. Jaroše 1000, Praha 7, v daném termínu.

II. OSTATNÍ NBP:

1. Vyplněný formulář přihlášky do soutěže (dostupný na <https://www.praha7.cz/potrebuji-zaridit/nebytove-prostory/pronajmy/> , Odboru majetku a informačních centrech Úřadu MČ Praha 7), pouze v elektronicky needitovatelné podobě.
2. Potvrzení o složení peněžní jistoty – kopie útržku složenky nebo kopie potvrzení o vkladu na účet. Informace o úhradě kauce jsou vždy uvedeny v konkrétní nabídce soutěže.
3. V případě, že nabídku podáváte jako fyzická osoba nepodnikající, pak výpis z evidence obyvatel, nebo kopie občanského průkazu (či jiného dokladu totožnosti) s podpisem a souhlasem s kopií, např. „*Souhlasím s kopií OP, podpis.*“.
V případě, že nabídku podáváte jako fyzická osoba podnikající, nebo jako právnická osoba, pak výpis z Obchodního rejstříku, nebo Živnostenského rejstříku, tvoří nepovinnou přílohu a dostačuje neověřená kopie či internetový výpis (Odbor majetku tyto výpisy nezajišťuje, ale pro zjednodušení práce členů hodnotící komise prosíme uchazeče, aby tento výpis přiložili).
4. Podnikatelský záměr (projekt) lze stručně vyplnit do formuláře přihlášky soutěže, avšak doporučujeme jej přikládat jako samostatnou přílohu, neboť díky tomu nás můžete komplexně seznámit s Vámi zamýšlenou činností. Upozorňujeme, že tato část může být ohodnocena

každým členem komise od 0 až do 20 bodů, proto prosím věnujte jejímu obsahu maximální pozornost, aby členové hodnotící komise mohli odpovědně hodnotit. Podnikatelský záměr (projekt) se stane přílohou nájemní smlouvy.

5. Vše výše uvedené v listinné podobě (či datové zprávě - ID datové schránky: r44b2x7), v zalepené obálce s nápisem „*NEOTEVÍRAT, SOUTĚŽ OMA-N-XXX-XXX*“, doručené na podatelnu Úřadu MČ Praha 7, přízemí, kancelář č. 17, nábř. Kpt. Jaroše 1000, Praha 7, v daném termínu.

FAQ – Nejčastější otázky a odpovědi pro zájemce o nebytové prostory

*příloha č. 3 Pravidel Městské části Praha 7 pro uzavírání nájemních smluv na nebytové prostory
v rámci veřejné soutěže*

Chci si prohlédnout nebytový prostor zevnitř, co mám dělat?

Kontaktovat pracovníka správní firmy na telefonu, který je uveden v nabídce soutěže. Pracovník si s Vámi sjedná termín prohlídky. Technik správní firmy Vám poskytne všechny potřebné informace a zodpoví případné dotazy. Účast na prohlídce není povinná a případná neúčast není překážkou pro podání nabídky. Doporučujeme však všem zájemcům se prohlídky zúčastnit a důkladně se seznámit s nabízeným nebytovým prostorem.

Co mám dělat, když chci získat do nájmu nebytový prostor ve správě městské části Praha 7.

Sledovat webové stránky <https://www.praha7.cz/potrebuji-zaridit/nebytove-prostory/pronajmy/> , kde jsou průběžně zveřejňovány nabídky volných nebytových prostorů. Taktéž se můžete přihlásit k odběru novinek na hlavní stránce www.praha7.cz (vyplnit e-mail a zaškrtnou políčko „úřední deska“ a „majetek“).

Vybral jsem si volný nebytový prostor, co mám dělat dál?

- Vyplnit formulář přihlášky a přiložit přílohy.
- Zaplatit kauci.
- Prohlédnout si vybraný nebytový prostor zevnitř za účasti technika správní firmy (doporučeno).
- Žádost odevzdat na podatelně Úřadu Městské části Praha 7, nebo zaslat do datové schránky.
- Počkat na projednání žádosti hodnotící komisí (sledovat stránky s vyhlášením termínu soutěže; obvykle je termín vyhlášen po přijetí 1-3 podaných žádostí v závislosti na lukrativnosti nebytového prostoru).

Kdo mi dá formulář přihlášky do soutěže?

Veškeré potřebné dokumenty a informace najdete na <https://www.praha7.cz/potrebuji-zaridit/nebytove-prostory/pronajmy/> , Odboru majetku a informačních centrech Úřadu MČ Praha 7, pouze v elektronicky needitovatelné podobě.

Jaké přílohy musím předložit spolu s žádostí?

- Potvrzení o složení kauce – kopie útržku složenky nebo kopie potvrzení o vkladu na účet.
- Výpis z evidence obyvatel, který je možno nahradit kopií Občanského průkazu s podpisem a souhlasem s kopií, např. „Souhlasím s kopií OP, podpis.“ – pouze v případě fyzické osoby nepodnikající.
- Volitelně můžete přiložit výpis z Obchodního rejstříku, nebo Živnostenského rejstříku (dostačuje neověřená kopie či internetový výpis), v případě fyzické osoby podnikající, nebo jako právnické osoby (Odbor majetku tyto výpisy nezajišťuje, ale pro zjednodušení práce členů hodnotící komise prosíme uchazeče, aby tento výpis přiložili).
- V případě garáží/garážových stání kopii malého technického průkazu.
- Zpracovaný projekt – podnikatelský záměr (stane se přílohou nájemní smlouvy).

Příhlášku a tyto listiny vložíte do zalepené obálky (či datové zprávy - ID datové schránky: r44b2x7), s nápisem „NEOTEVÍRAT, SOUTĚŽ Č. XXX – OMA-N-XXX-XXX“, doručené na podatelnu Úřadu MČ Praha 7, přízemí, kancelář č. 17, nábr. Kpt. Jaroše 1000, Praha 7, v daném termínu.

Líbí se mi nebytový prostor, ale chtěl bych v něm provozovat něco jiného, než k čemu slouží nebo sloužil. Je to možné?

Ve výjimečných případech to možné je. MČ Praha 7 však obvykle trvá na tom, aby byl dodržen záměr pronájmu; ne že by šlo o jakoukoliv šikanu, ale spíše to neumožňujeme z důvodu vysoké administrativní náročnosti a riziku spojeném se změnou způsobu užívání u stavebního úřadu – od účinnosti aktuálního občanského zákoníku však není kolaudační rozhodnutí již tak závazné, jako bylo za starého občanského zákoníku. Změna užívání prostoru například z restaurace na FIT centrum je tak poměrně obtížná a zpravidla k ní MČ Praha 7 nedává souhlas. Má-li dojít ke změně užívání nebytového prostoru, tak zpravidla na účel podobný původnímu. Obdobné podmínky platí i pro změnu užívání prostoru v průběhu nájemní smlouvy, kdy je nezbytné změnu předem oznámit a vyžádat si souhlas MČ Praha 7.

Jsem fyzická osoba, ale v nebytovém prostoru bych chtěl podnikat jako právnická osoba. Je to překážka?

Není, v případě Vaší výhry s Vámi bude uzavřena nájemní smlouva jako s fyzickou osobou. Po změně na právnickou osobu bude uzavřena nová nájemní smlouva, nebo dodatek. Změna smlouvy musí být vyhlášena záměrem a opětovně schválena Radou Městské části Praha 7. Proti záměru však může kdokoliv podat námítky, což bude pro nájemce představovat komplikace. Proto je vhodné, aby fyzické osoby, které by chtěli změnit právní formu, vstupovaly do výběrového řízení již jako právnické osoby.

Zakládám fyzickou podnikající osobu, popřípadě právnickou osobu, ale ještě mi nebylo přiděleno IČO, jak mám soutěžit?

V případě, že Vám nebylo ještě přiděleno IČO, můžete se soutěže zúčastnit pouze jako fyzická nepodnikající osoba. Pokud byste vyhrál/a a v průběhu nájmu by došlo k přidělení IČO, je možné požádat o převod smlouvy, ovšem tato změna podléhá zveřejnění nového záměru po dobu 15 dnů na úřední desce, kdy může kdokoliv podat námítku (proti-nabídku).

Jak zaplatím kauci za nebytový prostor?

Kauci zaplatíte převodem, složenkou nebo v hotovosti v bance na bankovní účet MČ Praha 7 č. 6015-2000870339/0800 . Výše kauce je uvedena u nebytových prostorů nabízených ve výběrovém řízení a to včetně příslušného variabilního symbolu, který je uveden u každého prostoru zvlášť. Pokud se chcete účastnit výběrových řízení na dva a více nebytových prostorů na jednou, musíte zaplatit dvě a více kaucí.

Jak velké nájemné za nebytový prostor mám nabídnout?

Výši nabízeného nájemného si musí žadatel určit sám. Výše nájemného je jedno z nejdůležitějších kritérií a obvykle vyhrává nejvyšší nabídnuté nájemné. Je však důležité, aby nabídnuté nájemné nebylo menší, než je uvedené v záměru. Takové nabídky jsou automaticky vyloučené. Žadatel ve formuláři vyplňuje jednu konečnou měsíční sumu za celý předmět nájmu.

K vysoutěženému nájemnému je nutné počítat i s poplatky za služby a energie. O výši těchto poplatků se informujte při prohlídce. Nájemné se dle nájemní smlouvy každý rok zvyšuje o inflaci.

V případě, že nájemce je plátcem DPH a prostor využívá pro svou ekonomickou činnost, bude k částce nájemného připočtena daň z přidané hodnoty.

(výši nájemného uvádějte vždy zaokrouhlenou na celé koruny)

Je-li víc zájemců o stejný prostor, kdo jej získá?

Zpravidla ten, kdo za prostor nabídne největší nájemné. Hodnotící komise zohledňuje i jiná kritéria. Váhu těchto kritérií naleznete v těchto pravidlech.

Jaká kritéria žadatele nebytová komise zohledňuje?

- Výši nabídnutého nájmu.

- Je-li žadatel z Prahy 7.

- Pokud má projekt nebo zamýšlené služby obecně prospěšný, dobročinný, humanitární charakter, nebo pokud budou poskytovány dlouhodobě poptávané služby. Hodnotí se jednak samotný podnikatelský záměr (projekt) uchazeče a dále samostatně i obor uchazeče (dle zhodnocení potřeb příslušné účelovosti pro Prahu 7).

- V případě garáží/garážových stání je zohledněna vzdálenost od bydliště, resp. sídla žadatele. U žadatelů z Prahy 7, je zohledněno, pokud jsou držiteli karet TP, ZTP, ZTP/P .

Jak probíhá posuzování nabídek o nebytový prostor?

Nabídky nejprve otevírá a kontroluje Odbor majetku Úřadu MČ Praha 7 (uchazeči mohou být přítomni). Dále tento odbor zpracuje doručené nabídky po stránce formální správnosti a automaticky přidělí tzv. body za nájemné apod.

Dále nabídky posuzuje hodnotící komise v předem určeném termínu. Zasedání komise je veřejné. Termín zasedání komise je zveřejněn na <https://www.praha7.cz/radnice/voleni-zastupci-mistni-samospravy/rada-mc-praha-7/komise-praha-7/komise-pro-majetek-bytove-a-nebytove-prostory-rady-mc-prahy-7/>

Vyhrál jsem nabídku na volný nebytový prostor. Kdy se mnou uzavřete nájemní smlouvu?

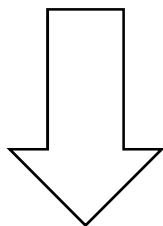
Nejdříve za 1-4 týdny; jako úřad musíme zpracovat z hodnocení zápis, provést jeho ověření, podpis předsedy Komise, schválit uzavření nájemní smlouvy na Radě MČ Praha 7 a zajistit další administrativní zpracování.

Nevyhrál jsem nabídku na volný nebytový prostor. Kdy mi vrátíte kauci?

Za 3 týdny (po definitivních schválení výherce Radou MČ Praha 7).

VZOR PŘIHLÁŠKY DO SOUTĚŽE

*příloha č. 4 Pravidel Městské části Praha 7 pro uzavírání nájemních smluv na nebytové prostory
v rámci veřejné soutěže*



Závazná přihláška do soutěže MČ Praha 7 o uzavření nájemní smlouvy na nebytový prostor

Mám zájem o nebytový prostor pod **číslem soutěže:**

OMA-N- _____ - _____

1. Základní informace o zájemci

Jsem osoba:	fyzická nepodnikající	<input type="checkbox"/>	fyzická podnikající	<input type="checkbox"/>	právnícká	<input type="checkbox"/>
-------------	-----------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------	-----------	--------------------------

Fyzická osoba nepodnikající	Jméno, příjmení, titul:				
	Trvalá adresa:				
	Korespondenční adresa (jiná než bydliště)				
	Rodné číslo:				

Fyzická osoba podnikající	Jméno, příjmení, titul:				
	Trvalá adresa:				
	Korespondenční adresa (jiná než bydliště)				
	Rodné číslo:				
	Sídlo podnikání:				
	IČO:		DIČ:		

Právnícká osoba	Název obchodní společnosti				
	Sídlo společnosti dle OR:				
	IČO:		DIČ:		
	Jméno, příjmení, titul jednatelky osoby:				

Telefon 1:		Email 1:	
Telefon 2:		Email 2:	
Datová schránka:		Web:	
Číslo bankovního účtu žadatele:			

2. Nabídnuté měsíční nájemné

Zájemce nabízí za užívání předmětu nájmu celkové měsíční nájemné bez služeb:		CZK/bez DHP
--	--	-------------

výši nájemného uvádějte vždy zaokrouhlenou na celé koruny, k této částce bude připočtena DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH

3. Peněžitá jistota

V případě, že zájemce nebude příslušnými orgány MČ Praha 7 vybrán k uzavření nájemní smlouvy

žádá složenou jistotu vrátit na bankovní účet uvedený v bodě 1.)	<input type="checkbox"/>
žádá složenou jistotu vrátit na bankovní účet číslo:	

POVINNÉ PŘÍLOHY:

1	Potvrzení o složení peněžní jistoty	Kopie útržku složenky nebo kopie potvrzení o vkladu na účet. Informace o úhradě kauce jsou vždy uvedeny v konkrétní nabídce soutěže.
2	Předkládá fyzická osoba nepodnikající: Výpis z evidence obyvatel (nebo kopie občanského průkazu či jiného dokladu totožnosti)	V případě, že budete předkládat kopii občanského průkazu či kopii jiného dokladu totožnosti, opatřete tuto kopii svým podpisem a souhlasem s kopií, např. „ <i>Souhlasím s kopií OP, podpis.</i> “
3	Váš podnikatelský záměr – projekt (tištěná prezentace volnou formou)	<u>Pouze v případě, že soutěžený prostor NENÍ GARÁŽÍ!</u> Slouží k seznámení se s Vaší zamýšlenou podnikatelskou činností. Záměr může být ohodnocen každým členem komise od 0 až do 20 bodů, proto prosím věnujte jeho obsahu maximální pozornost, aby členové hodnotící komise mohli odpovědně hodnotit. Podnikatelský záměr (projekt) se stane přílohou nájemní smlouvy.
	Kopie osvědčení o registraci vozidla (malý technický průkaz)	<u>Pouze v případě, že soutěžený prostor JE GARÁŽÍ!</u> Držitelé karet TP, ZTP, ZTP/P, kteří mají trvalý pobyt na Praze 7, přiloží kopii tohoto osvědčení.

V případě, že žádáte o slevu z nájmu, je nutné přiložit do obálky samostatný list s řádně odůvodněnou žádostí o slevu.

NEPOVINNÉ PŘÍLOHY:

1	Předkládá fyzická osoba podnikající: Výpis ze Živnostenského rejstříku	Dostačuje neověřená kopie či internetový výpis (<i>Odbor majetku tyto výpisy nezajišťuje, ale pro zjednodušení práce členů hodnotící komise prosíme uchazeče, aby tento výpis přiložili</i>).
	Předkládá právnická osoba: Výpis z Obchodního rejstříku	Dostačuje neověřená kopie či internetový výpis (<i>Odbor majetku tyto výpisy nezajišťuje, ale pro zjednodušení práce členů hodnotící komise prosíme uchazeče, aby tento výpis přiložili</i>).

PROHLÁŠENÍ A PODPIS ZÁJEMCE:

Zájemce prohlašuje, že

- a) ke dni podpisu tohoto čestného prohlášení je plně způsobilý k právním úkonům
- b) ke dni podání této nabídky nemá žádné nevypořádané dluhy vůči MČ Praha 7, že proti němu není vedeno žádné soudní či exekuční řízení, ani že není v insolvenci
- c) se důkladně seznámil s pravidly soutěže, souhlasí s nimi, respektuje je a nebude proti nim vznášet žádné námitky
- d) se důkladně seznámil s technickým i právním stavem předmětu soutěže, jakožto i se všemi souvisejícími dokumenty, souhlasí s nimi, respektuje je a nebude proti nim vznášet žádné námitky
- e) si je vědom toho, že na přenechání předmětu soutěže do nájmu nemá žádný právní ani jiný nárok
- f) se seznámil se vzorem nájemní smlouvy a s textem nájemní smlouvy souhlasí
- g) se seznámil s domovním řádem pronajímatele (vlastníka), přístupným na internetových stránkách MČ Praha 7
- h) si je vědom povinnosti uzavřít nájemní smlouvu nejpozději do 6 týdnů od usnesení Rady MČ Praha 7 v případě, že bude vybrán
- i) na předepsaný bankovní účet MČ Praha 7 (jak uvedeno v podmínkách záměru) složil před podáním nabídky odpovídající finanční kauci
- j) bere na vědomí a souhlasí s propadnutím složené peněžité jistoty jako smluvní pokuty pronajímateli v případě, kdy bude vybrán jako nájemce a odmítne nebo neuzavře nájemní smlouvu v termínu dle pravidel soutěže
- k) je schopen a připraven předmět nájmu zcela převzít bez prodlení po uzavření nájemní smlouvy, a že peněžitá jistota složená v souvislosti s nájemní smlouvou bude ve výši tří měsíčních nájmů
- l) je srozuměn s tím, že pronajímatel (vlastník) trvá na písemné formě nájemní smlouvy i jakýchkoliv jiných ujednání
- m) bere na vědomí, že jeho nabídka bude projednána na veřejném zasedání Majetkové komise, a že jeho jméno, příjmení, název, IČO a přílohy nabídkového formuláře mohou být zveřejněny v rámci usnesení orgánů MČ Praha 7 (vyjma občanského průkazu, malého technického průkazu a průkazu TP, ZTP, ZTP/P)
- n) bere na vědomí skutečnost, že samotná realizace pronájmu dle této soutěže je podmíněna schválením Rady MČ Praha 7
- o) souhlasí s použitím údajů uvedených v nabídkovém formuláři a jeho přílohách v souvislosti s povinností MČ Praha 7 na dotaz třetí osoby poskytovat po výběru uchazeče Radou MČ Praha 7 informace o uchazečích a to v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb. v platném znění
- p) souhlasí se zpracováním osobních údajů ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů, dle aktuálně platné legislativy.

Níže podepsaný zájemce čestně prohlašuje, že na této listině všechny rubriky vyplnil, zaškrtl nebo proškrtl vlastní rukou, a to tak, že je uvedl vždy pravdivě a v úplnosti, a že každou změnu zájemce sdělí pronajímateli bez prodlení, pravdivě a v úplnosti.

V _____ dne _____

vlastnoruční podpis zájemce _____

JAKÝM ZPŮSOBEM MOHOU ŽÁDAT SPOLKY O ZVÝHODNĚNÉ NÁJEMNÉ

*příloha č. 5 Pravidel Městské části Praha 7 pro uzavírání nájemních smluv na nebytové prostory
v rámci veřejné soutěže*

Spolek žádá o nebytový prostor stejným způsobem jako ostatní zájemci. Jako nabízené nájemné uveďte to, co si myslíte, že byste měli platit, pokud by Vám sleva nebyla přiznána tj. plnou cenu bez zohlednění, že jste spolek. Následně zpracujete na samostatný list žádost o slevu, včetně jejího přesného vyčíslení a řádného odůvodnění. Tento list pak vložíte do nabídkové obálky, čímž se stane její nedílnou součástí.

Slevy ze základního nájemného do výše 50 % lze přiznat pozitivně známým spolkům či strategickým partnerům MČ Praha 7. V případě, že komise doporučí snížení Vámi navrhované slevy a Vy odmítnete smlouvu podepsat, tak se na Vás smluvní pokuta propadnutí kauce samozřejmě nevztahuje. Pokud komise uzná Vaši žádost o slevu za odůvodněnou a Rada MČ Praha 7 ji schválí, tak se Váš projekt stane přílohou nájemní smlouvy a zároveň podmínkou pro přiznání slevy; v případě významnějších závazků ze strany spolku tak i platnosti samotné nájemní smlouvy. Pro zvýšení šance na úspěch žádosti o slevu doporučujeme uvést, v čem spatřujete soulad Vašeho projektu s konkrétním cílem Strategického plánu Zastupitelstva MČ Praha 7 nebo alespoň s Programového prohlášení Rady MČ Praha 7.

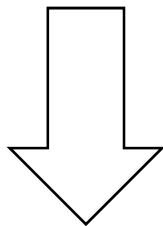
Díky tomuto procesu může Vaše nabídka konkurovat i komerčním subjektům. Přesto je ale v zájmu transparentnosti nutné, abyste se zúčastnili soutěže, a také takto nebudou pro spolky „zbývat jen ty nejhorší nebytové prostory“.

Tento postup bude využíván do zavedení metodiky víceletých grantů pro spolky působící na území MČ Praha 7.

Děkujeme za pochopení.

FORMULÁŘ NÁMITKY KE ZVEŘEJNĚNÉMU ZÁMĚRU

*příloha č. 6 Pravidel Městské části Praha 7 pro uzavírání nájemních smluv na nebytové prostory
v rámci veřejné soutěže*



Námítka ke zveřejněnému záměru - fyzická osoba

Úřadu Městské části Praha 7
Odboru majetku
nábř. Kpt. Jaroše 1000/7, 170 00 Praha 7

údaje podatelny - přízemí ÚMČ P7 - číslo dveří 86/15

sepsána dne _____

namítající osoba

Jméno a příjmení:	
Adresa:	
Telefon ¹⁾ :	
Email ¹⁾ :	
IČ ²⁾ :	

Námítka ke zveřejněnému záměru MČ Praha 7, dle § 36 zákona č. 131/2000 Sb., schválenému usnesením Rady Zastupitelstva MČ Praha 7 číslo _____ / ____ - ____ dne

Vážení,
tímto podáváme námítku ke zveřejněnému záměru MČ Praha 7 na:

Důvod podání námítky:

Námitka ke zveřejněnému záměru - právnická osoba

Úřadu Městské části Praha 7
Odboru majetku
nábř. Kpt. Jaroše 1000/7, 170 00 Praha 7

údaje podatelny - přízemí ÚMČ P7 - číslo dveří 86/15

sepsána dne _____

namítající osoba

Subjekt:	
Jméno a příjmení:	
Adresa:	
IČ:	
Telefon ¹⁾ :	
Email ¹⁾ :	
ID datové schránky ¹⁾ :	

Námitka ke zveřejněnému záměru MČ Praha 7, dle § 36 zákona č. 131/2000 Sb., schválenému
usnesením Rady Zastupitelstva MČ Praha 7 číslo _____ / ____ - ____ dne

Vážení,

tímto podáváme námitku ke zveřejněnému záměru MČ Praha 7 na:

Důvod podání námitky:

vzor nájemní smlouvy

*příloha č. 7 Pravidel Městské části Praha 7 pro uzavírání nájemních smluv na nebytové prostory
v rámci veřejné soutěže*

Vzhledem k rozsahu se jedná o samostatně oddělenou přílohu dostupnou na <https://www.praha7.cz/potrebuji-zaridit/nebytove-prostory/pronajmy/> , Odboru majetku a informačních centrech Úřadu MČ Praha 7.