

PRAVIDLA pro umořování investic do budov v majetku města formou slevy z nájemného

1. Bezprostředně po převzetí:

- a) nájemce přebírá od pronajímatele nebytový prostor ve stavu, který umožňuje obvyklé užívání (tj. nevyžaduje stavební úpravy z důvodu zanedbanosti nebo nutné rekolaudace)
- b) nájemce přebírá od pronajímatele nebytový prostor, který je stavebně určen k jinému využití a nájemce musí v zastoupení pronajímatele provést stavební úpravy a rekolaudaci (např. vybudování obchodu ze společných prostor v panelovém domě)

Způsob řešení vložené investice:

- ad a) nepřichází v úvahu - běžná údržba je součástí povinností nájemce
- ad b) nepřichází v úvahu - v současné době nejsou ze strany města nabízeny žádné prostory k tomuto účelu, pokud některý žadatel přesto prostor vyhledá a budou mu při splnění veškerých podmínek stavební úpravy povoleny, musí být provedeny zásadně zcela na vlastní náklady s tím, že nájemné se nesnižuje a hodnota budovy se nemění - (účelem tohoto opatření je znevýhodnit další úpravy společných prostor v bytových domech na prostory s jiným určením, neboť takto adaptované prostory většinou nejsou hodnotné a nezajišťují dostatečně kulturu poskytovaných služeb)
- v zásadě by možnost 1b) neměla být užívána - prostory je třeba pronajímat v souladu s kolaudačními rozhodnutími k určeným účelům.

2. V průběhu nájmu:

- a) nájemce provádí stavební úpravy, které by jinak měl provádět pronajímatel (opravy podlah, fasády, střechy, vytápění atd.)
- b) nájemce provádí stavební úpravy, které zvyšují hodnotu budovy, ale jsou vyvolány činností nájemce (vybudování soc. zařízení, výkladců, stavební přepážky, přemístění dveří a pod.)

Způsob řešení vložené investice:

- ad a) celá oprava (nejde o investici) je předem písemně schválena včetně předpokládaných nákladů pověřeným pracovníkem a umořena formou slevy z nájemného do výše 50% nájemného ročně, v případě ukončení nájmu před umořením hodnoty celé opravy je zbytek proplacen nájemci nominálně v penězích, o opravu se nezvyšuje hodnota budovy
- ad b) navrhované úpravy jsou předem projednány a odsouhlaseny městskou radou (v případě nebytových prostor v bytových domech po předchozím souhlasu DBS), se stavebními pracemi není možno začít před sepsáním dodatku ke smlouvě upravujícím předpokládané náklady na investici, určení maximálního podílu města a průběhu stavebního řízení včetně kolaudace.
- nájemce investici pořídí ze svého, 50% nákladů umořuje formou slevy na nájemném (do výše 50% nájemného ročně), v případě ukončení nájmu před zaplacením je mu dlužná částka vyplacena nominálně v penězích, o částku vyplacenou městem se zvyšuje hodnota budovy, nájemce investici v nákladech neodepisuje.