

MĚSTO TŘINEC
Jablunkovská 160, 739 61 Třinec



Zásady pro pronájmy a výpůjčky nemovitostí a jejich částí

VNITŘNÍ SMĚRNICE

č. 10/2010

Část I. Obecná ustanovení

- 1) Zásady pro pronájmy a výpůjčky nemovitostí a jejich částí (dále jen „Zásady“) upravují:
 - a) postupy a způsoby při pronajímání a vypůjčování nemovitostí a jejich částí (dále jen „nemovitostí“) ve vlastnictví města Třince (dále také jen „město“),
 - b) rozsah a přípravu podkladů a jejich předkládání formou návrhů k projednání v orgánech města, způsoby výběru třetích osob (dále jen „zájemců“) o nájem či výpůjčku,
 - c) způsob podávání žádostí o pronájem nemovitostí ve vlastnictví města,
 - d) postupy pro stanovení cen nájmu,
 - e) postupy a způsoby při pronajímání a vypůjčování nemovitostí od jiných vlastníků.
- 2) O uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce rozhoduje v souladu s § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, **rada města**, a to za dodržení obecně závazných právních předpisů, kterými jsou zejména:
 - a) zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“),
 - b) zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 116/1990 Sb.“),
 - c) zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o obcích“),
 - d) nařízení Komise (ES) č. 1998/2006 ze dne 15. prosince 2006, o použití článků 87 a 88 Smlouvy o ES na podporu de minimis,
 - e) zákon č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory, ve znění zákona č. 109/2009 Sb.,
 - f) zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 250/2000 Sb.“),
 - g) zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „BytZ“),
 - h) zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů,
 - i) zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „KatZ“),
 - j) zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů,
 - k) zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
 - l) ostatní právní předpisy.
- 3) Podklady pro pronájmy a výpůjčky nemovitostí komplexně technicky zajišťuje, příp. koordinuje **odbor správy majetku města**, popřípadě jiný odbor stanovený k těmto úkonům organizačním řádem (dále také jen „příslušný odbor“).
- 4) Vypůjčit nemovitost ve vlastnictví města lze pouze příspěvkovým organizacím města a neziskovým subjektům, a to za účelem nepodnikatelské aktivity.
- 5) Tyto zásady se nevztahují na pronájmy bytů ve vlastnictví města.

Část II. Vymezení pojmů

- 1) **Nemovitostmi ve vlastnictví města** se pro účely těchto Zásad rozumí:
 - a) pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem¹, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí ČR a jsou v katastru nemovitostí zapsány pro město Třinec jako vlastníka, popřípadě spoluvlastníka, a to:²
 - pozemky v podobě parcel,
 - budovy s číslem popisným/evidenčním, bez takového čísla,
 - byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky v budovách dle BytZ,
 - rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory,
 - ostatní stavby spojené se zemí pevným základem, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis,
 - b) dále ostatní nemovitosti ve vlastnictví města, které se v katastru nemovitostí dle zvláštních právních předpisů neevidují,
 - c) nebytové prostory ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb.³
- 2) **Pronájmem** nemovitosti podle těchto Zásad se rozumí přenechání nemovitosti za úplatu nájemci, aby nemovitost dočasně užíval nebo z ní bral užitky, a to na základě nájemní smlouvy.
- 3) **Výpůjčkou** nemovitosti podle těchto Zásad se rozumí přenechání nemovitosti vypůjčitelu bezplatně, a to na základě smlouvy o výpůjčce.

Část III. Pronájmy a výpůjčky nemovitostí ve vlastnictví města

Článek 1 Obecné zásady

- 1) O pronájmech a výpůjčkách nemovitostí ve vlastnictví města rozhoduje Rada města Třince (dále také jen „rada města“), a to na základě žádosti zájemce o pronájem nebo výpůjčku nemovitosti nebo z podnětu příslušných orgánů města. Před konečným rozhodnutím rady města je příslušný odbor povinen postupovat v souladu s těmito zásadami a příslušnými právními předpisy.
- 2) Rada města může v konkrétních případech pronájmů a výpůjček nemovitostí rozhodnout o pravidlech odlišných od těch, které jsou stanoveny těmito Zásadami.

Článek 2 Zveřejnění záměru

- 1) Před samotným rozhodováním pronajmout nemovitost nebo poskytnout ji jako výpůjčku se provedou následující kroky:
 - a) záměr pronajmout nemovitost nebo ji poskytnout jako výpůjčku (dále jen také „záměr“) bude předložen k projednání v majetkoprávní komisi Rady města Třince,

¹ § 119 odst. 2 OZ

² § 2 odst. 1 KatZ

³ § 1 zákona č. 116/1990 Sb.

- b) následně příslušný odbor záměr předloží k projednání radě města, která rozhodne o vyhlášení záměru,
- c) po schválení záměru radou města příslušný odbor zveřejní záměr vyvěšením na úřední desce a internetových stránkách města Třince po dobu stanovenou zákonem o obcích⁴, a to za účelem připomínkování občanů, vyjádření se zájemců a předložení nabídek. Takové zveřejnění musí bezprostředně předcházet rozhodnutí rady města o uzavření příslušné smlouvy.

2) **Oznámení o záměru pronajmout nemovitost** obsahuje zejména tyto údaje:

- a) základní informace o předmětu pronájmu, identifikaci nemovitostí⁵, kterých se zveřejnění týká, včetně příslušenství,
- b) vymezení výměry nemovitostí,
- c) číslo usnesení rady, kterým bylo o zveřejnění záměru rozhodnuto,
- d) záměr pronajmout nemovitost předem určené osobě pro konkrétní využití, jestliže tak rada města rozhodla,
- e) minimální obsahové požadavky smlouvy, např. doba nájmu, smluvní pokuty a jiná sankční ujednání,
- f) minimální výši požadovaného nájemného, pokud tyto zásady nestanoví jinak,
- g) lhůtu pro připomínky, podání nabídky nebo námětů veřejnosti,
- h) datum zveřejnění, tj. den vyvěšení na úřední desce MěÚ Třinec,
- i) termín a místo pro podání nabídek v souladu se zákonem o obcích (minimálně 15 dnů),
- j) minimální požadavky na obsah nabídky, a to:
 - přesná identifikace zájemce: u **fyzických osob** - jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště (u **fyzických osob podnikajících** – navíc IČ, DIČ, výpis z živnostenského rejstříku, místo podnikání), tel. spojení, pokud záměrem zájemce je pronájem nemovitostí do společného pronájmu manželů, nutno uvést generálie obou manželů; u **právnických osob** - název, sídlo, IČ, DIČ, tel. spojení, aktuální výpis z obchodního rejstříku nebo listina o registraci subjektu,
 - výše nájemného,
 - účel využití či investiční záměr,
- k) další podmínky stanovené městem.

3) **Oznámení o záměru poskytnout nemovitost jako výpůjčku** obsahuje údaje dle odstavce 2 tohoto článku, vyjma náležitostí týkajících se nájemného.

4) **V odůvodněných případech** a pokud je to v souladu se zájmy města, může o záměru pronajmout nemovitost nebo poskytnout ji jako výpůjčku rozhodnout **starosta města**⁶. V takovém případě se nebude postupovat dle odstavce 1 písm. a) a b) tohoto článku. Následné vyvěšení na úřední desce a internetových stránkách města Třince se provede dle odstavce 1 písm. c).

5) Ustanovení tohoto článku se **nepoužijí**, jde-li o pronájem nebo o výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů nebo jde-li o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí (zejména příspěvkovým organizacím zřízeným dle zákona č. 250/2000 Sb.).

⁴ § 39 zákona o obcích

⁵ označení nemovitostí v rozsahu dle § 5 KatZ

⁶ rozhodování dle části III., článku 2, odst. 4) těchto Zásad bylo starostovi svěřeno radou města v souladu s § 103 odst. 4) písm. g) zákona o obcích

Článek 3

Posuzování předložených žádostí s nabídkami

- 1) **V případě pronájmů nemovitostí** bude výběr zájemce proveden s ohledem na účel využití v souladu se zájmem města buď **předem určenému zájemci** nebo **výběrem zájemce obálkovou metodou**. O způsobu výběru zájemce rozhodne rada města při rozhodování o vyhlášení záměru pronájmu.
- 2) V případě obálkové metody budou nabídky předložené jednotlivými zájemci posouzeny na **jednání majetkoprávní komise**. Komise po doručení všech nabídek zkontroluje neporušenost obálek, otevře obálky, zhodnotí správnost a úplnost nabídek, doporučí radě města pořadí zájemců a připraví zápis o otevírání obálek. Jednání komise se mohou účastnit zájemci, kteří podali nabídku, popřípadě jejich zástupci na základě písemné plné moci. Jednání komise se musí účastnit vedoucí příslušného odboru.
- 3) Zápis o otevírání obálek bude obsahovat:
 - a) název a číslo výběrového řízení, datum a místo konání,
 - b) seznam zájemců, včetně zájemců přítomných na jednání (nebo jejich zástupců dle doložených plných mocí),
 - c) nabízenou cenu nájmu u jednotlivých zájemců,
 - d) navrhované pořadí zájemců,
 - e) další doporučení pro orgány města,
 - f) podpisy členů komise.
- 4) **V případě výpůjček nemovitostí** o způsobu výběru zájemce rozhodne rada města při rozhodování o vyhlášení záměru výpůjčky.
- 5) Rada města rozhodne s konečnou platností, zda a se kterým zájemcem bude uzavřena nájemní smlouva či smlouva o výpůjčce.

Článek 4

Nájemné

- 1) Nájemné se určuje na základě aktuální vnitřní směrnice města Třince Ceník pro stanovení finančních úhrad při nakládání s majetkem ve vlastnictví města Třince (dále také jen „Ceník“).
- 2) V případě, že bude příslušným orgánem města rozhodnuto o nižším nájemném než je uvedeno v Ceníku, anebo cena nájmu bude nižší než je tržní cena, bude nájemce informován o plněních ve prospěch příjemce z veřejných zdrojů, které by mohly zakládat veřejnou podporu malého rozsahu (de minimis) ve smyslu Nařízení Komise (ES) č. 1998/2006 ze dne 15. prosince 2006, o použití článků 87 a 88 Smlouvy o ES na podporu de minimis. Dále bude nájemce, jako budoucí příjemce podpory, informován o povinnosti poskytovatele zaznamenat do centrálního registru údaje o poskytnuté podpoře malého rozsahu a o jejím příjemci dle ust. § 3a zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory, ve znění zákona č. 109/2009 Sb.
- 3) V případě, že rozdíl mezi cenou dle Ceníku nebo tržní cenou nájmu a sníženou cenou nájmu bude přesahovat limity pro podporu malého rozsahu, a bude tedy zakládat veřejnou podporu dle čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování EU, musí město takovou podporu nechat schválit Evropskou komisí.

Článek 5 Uzavření smlouvy

- 1) V případě, že rada města schválí pronájem či výpůjčku nemovitosti vybranému zájemci, bude nájemní smlouva nebo smlouva o výpůjčce uzavřena nejpozději ve lhůtě do 30 dnů ode dne schválení předmětných smluv radou města. Pokud smlouva nebude v této lhůtě uzavřena, může rada města z objektivních důvodů lhůtu k uzavření smlouvy prodloužit.
- 2) Výše nájemného včetně způsobu úhrady bude dohodnuta ve smlouvě v souladu s Ceníkem, případně závaznou cenovou nabídkou podanou zájemcem v průběhu řízení o výběru nejvhodnějšího zájemce dle předchozích ustanovení.

Článek 6 Změny v průběhu trvání smluvního vztahu

- 1) V případě změny podstatných náležitostí příslušné smlouvy (např. doba nájmu či výpůjčky, cena nájmu, účel nájmu či výpůjčky apod.), se postupuje analogicky dle článku 2 a 4 Části III. těchto Zásad.

Část IV. Pronájmy a výpůjčky nemovitostí od jiných vlastníků

Článek 1 Obecné zásady

- 1) O pronájmech a výpůjčkách nemovitostí ve vlastnictví jiných subjektů rozhoduje Rada města Třince. Před konečným rozhodnutím rady města je příslušný odbor povinen postupovat v souladu s těmito Zásadami a příslušnými právními předpisy.
- 2) Rada města může v konkrétních případech pronájmů a výpůjček nemovitostí rozhodnout o pravidlech odlišných od těch, které jsou stanoveny těmito Zásadami.
- 3) Podnět k získání nemovitosti do pronájmu či k vypůjčení může učinit město Třinec, případně vlastník předmětné nemovitosti, který za tímto účelem nabídne městu Třinec konkrétní nemovitost.
- 4) Doručené nabídky k pronájmu a výpůjčkám nemovitostí vyřizuje příslušný odbor.

Článek 2 Posuzování předložených nabídek

- 1) Výběr konkrétní nabídky bude proveden v souladu se zájmem města.
- 2) Nabídky budou předloženy na jednání majetkoprávní komise, která je posoudí, zhodnotí účelnost pronájmu či výpůjčky nemovitosti a následně doporučí konkrétní nabídku ke schválení radě města.
- 3) Rada města rozhodne s konečnou platností, zda a se kterým vlastníkem bude uzavřena nájemní smlouva či smlouva o výpůjčce.

Článek 3 Nájemné

- 1) Výši nájemného schválí rada města po předchozím projednání v majetkoprávní komisi.

Článek 4 Realizace pronájmu či výpůjčky

- 1) V případě, že rada města schválí pronájem či výpůjčku nemovitostí s vybraným vlastníkem, bude nájemní smlouva nebo smlouva o výpůjčce uzavřena nejpozději ve lhůtě do 30 dnů ode dne schválení předmětných smluv radou města. Pokud smlouva nebude v této lhůtě uzavřena, může rada města z objektivních důvodů lhůtu k uzavření smlouvy prodloužit.

Část V. Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto Zásady byly projednány na 85. schůzi rady města dne 20.09.2010 a schváleny usnesením č. 2010/4230.
- 2) Tyto Zásady nabývají účinnosti dnem 01.10.2010.

.....
RNDr. Věra Palkovská
starostka města

.....
Radim Kozlovský
místostarosta města