

# Směrnice pro nakládání s majetkem města Valtice

## Článek I.

### Základní ustanovení

1. Tato směrnice upravuje a stanoví postup města Valtice a příspěvkových organizací města Valtice při nakládání s majetkem Města Valtic (dále jen „město“) ve věcech přípravy a realizace prodeje, směny, darování, nájmu, pachtu, výprosy, výpůjčky nemovitého a movitého majetku města Valtice (dále jen „majetek“) a zřizování služebností. Tento postup nemá charakter veřejné soutěže ani výběrového řízení podle příslušných právních předpisů.
2. Jednotlivá ustanovení a postupy zde uvedené vycházejí se zákona č. 128/2000 sb., o obcích (obecní zřízení), dále jen „zákon“, ve znění platného ke dni účinnosti této směrnice.
3. Směrnici není dotčeno rozhodování rady a zastupitelstva města v majetkoprávních věcech dle zákona.
4. Tato směrnice se nevztahuje na prodej bytových a nebytových jednotek a na pronájem bytových jednotek ve vlastnictví města, které jsou řešeny samostatnými zásadami.

## Článek 2

### Evidence žádostí

1. Evidence žádostí o prodej, směnu, darování, pronájem, pacht, výprosu, výpůjčku, zřízení služebností, doklady potřebné ke zveřejnění záměru prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat, vyprosit, vypůjčit majetek města a příslušnou dokumentaci k tomuto majetku zajišťují jednotlivé odbory městského úřadu dle odborné působnosti stanovené v organizačním řádu (dále jen příslušný „odbor“).
2. Žadatel jako fyzická osoba v žádosti uvede zejména své identifikační údaje (jméno, příjmení, adresu, e-mailový a telefonní kontakt, popřípadě datovou schránku) a právnická osoba uvede název firmy, sídlo, identifikační číslo, e-mailový a telefonní kontakt a datovou schránku.
3. V případě, že se nechá žadatel zastupovat zástupcem, předloží písemnou plnou moc, ve které musí být uveden rozsah zmocňovaného oprávnění.
4. Podle konkrétních okolností jednotlivého případu je příslušný odbor oprávněn žádat předložení dalších potřebných podkladů (např. podnikatelský záměr, znalecký posudek, geometrický plán).

## Článek 3

### Dotčené subjekty a poradní orgány rady města

1. Dotčenými subjekty jsou zejména příslušné odbory a organizační složky městského úřadu, příspěvkové organizace, kterých se projednává žádost může s ohledem na jejich věcnou působnost dotýkat. Tyto dotčené subjekty se k evidované žádosti vyjádří, případně sdělí podmínky dispozice s majetkem města.
2. Poradním orgánem rady města je zřízená komise stavební a životního prostředí projednávající evidované žádosti příslušného odboru. Jednání komise jsou neveřejná. Komise svým usnesením doporučí radě města schválit nebo neschválit záměr žadatele, případně navrhne jiné řešení.
3. Komise stavební a životního prostředí se vyjadřuje k záměru prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat, vypůjčit, vyprosit majetek města nebo zřídit služebnost na majetku města, popřípadě k dalším žádostem nebo nabídkám, které příslušný odbor komisi předloží k projednání. V odůvodněných případech může být záměr předložen radě města bez předchozího projednání komisí (zejména z časových důvodů). V takovém případě je o přijatém usnesení rady informována komise na svém nejbližším zasedání.
4. Komise se usnášejí nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů.

## Článek 4

### Záměr prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat, vypůjčit majetek města

1. O přijetí záměru prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat, vypůjčit nemovitý majetek rozhoduje rada města po předchozím projednání v příslušných poradních orgánech města.
2. O zamítnutí záměru prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat, vypůjčit nemovitý majetek rozhoduje rada města.
3. Neschválený záměr, pokud nedošlo ke změnám podmínek rozhodných pro projednání záměru, je platný minimálně 6 měsíců od sdělení rozhodnutí o neschválení záměru žadateli. Příslušný odbor bez opětovného projednání zašle dané rozhodnutí žadateli, který podal opakovanou žádost v tomto období.
4. Výše nájemného a zemědělského pachtu viz. tabulka:

Typ pozemku	Sazba
Orná půda, vinice, lesní pozemek, nebo nelesní pozemek s lesním porostem	0,30 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Ostatní plocha, veřejná zeleň	25 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Pozemky užívané jako zahrádky v zahrádkářských lokalitách	1 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Pozemky užívané jako zahrádky u rodinných a bytových domů,	3 Kč/m <sup>2</sup> /rok

Pozemky užívané jako ostatní plochy k rodinným a bytovým domům, manipulační plochy, dvorní trakty	30 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Pozemky pod stavbami jiného vlastníka	30 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Ostatní pozemky, které nejsou stavebními, nebo ostatní plochy hospodářsky nevyužitelné nebo neplodné	20 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Pozemky pro komerční využití-zahrádky u provozoven, parkovací stání v k.ú. Valtice a k.ú. Úvaly u Valtic vyjma ul. Nám. Svobody	400 Kč/m <sup>2</sup> /rok + příslušná sazba DPH
Pozemky pro komerční využití – zahrádky u provozoven, parkovací stání – nám. Svobody	600 Kč/m <sup>2</sup> /rok + příslušná sazba DPH
Veřejná zeleň na veřejných prostranstvích	bezúplatně
Pozemky pro sportovní aktivity – areál FK Valtice	bezúplatně

## Článek 5

### Zveřejnění záměru

1. Zveřejnění záměru prodeje, darování, směny, pronájmu, pachtu, výprosy a výpůjčky majetku města na fyzické a elektronické úřední desce městského úřadu zajistí příslušný odbor v případě schválení radou města v souladu s čl. 4 této směrnice.
2. Vyvěšení uvedených záměrů na dobu minimálně 15 dnů dle zákona provede, na základě schváleného usnesení příslušný odbor městského úřadu, který za vyvěšení záměru odpovídá.
3. Pokud město záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný.
4. Záměr dle odst. 1 a 2 tohoto článku se bez sankce neplatnosti nezveřejňuje v následujících případech:
  - jde-li o pronájem bytů a hrobových míst
  - jde-li o pronájem a výpůjčku majetku města na dobu kratší 30 dnů,
  - jde-li o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí (příspěvkovým organizacím),
  - jde-li o movitou věc města,
  - jde-li o jinou dispozici s majetkem než zákonem stanovenou (např. zřízení zástavního práva, zřízení služebnosti...),
  - jde-li o nemovitou věc, která není v majetku města (např. město kupuje nebo má v úmyslu si nemovitou věc pronajmout, dostat do výpůjčky či přijmout jako dar).
5. O termínu zveřejnění záměru jsou příslušným odborem informováni všichni uchazeči, kteří si dali písemnou žádost (e-mail, datová schránka, dopis) a stávající nájemci nemovitých věcí (pozemků, honiteb).
6. Povinnou součástí zveřejněného záměru jsou tyto informace:

- dostatečná identifikace majetku (oznámení nemovité věci v souladu se zápisem v katastru nemovitostí,
- specifikace zamýšleného majetkoprávního úkonu (záměr prodeje, pronájmu,...),
- podmínky zamýšleného záměru,
- kritéria výběru zájemce,
- pravomoc rady na zrušení výběrového řízení,
- město si vyhrazuje právo odchýlit se od uvedených podmínek,
- uvedení orientační nebo minimální ceny dle znaleckého posudku, popřípadě jiných právních předpisů
- o váznoucím nájemním vztahu v případě koupi pozemku
- o DPH, je-li zde povinnost odvodu této daně,
- o navýšení ceny o roční míru inflace
- kupní cena bude navýšena o náklady spojené s vypracováním geometrického plánu a znaleckého posudku s tím, že zájemce uhradí náklady za vypracování znaleckého posudku a geometrického plánu i v případě, že od kupní smlouvy odstoupí. Vzniklé náklady městu v případě odstoupení od záměru budou zájemci přefakturovány,
- o výsledku budou informováni písemně všichni uchazeči,
- snímky případně jiné doklady nutné ke zveřejnění záměru,
- označení obálky s nabídkou s termín zveřejnění záměru (vyvěšeno, sejmuto),
- další informace uvedené ve zveřejněném záměru jsou na posouzení příslušného odboru dle potřeby zamýšleného záměru.

7. Na úřední desce je také příslušným odborem zveřejňována jakákoliv změna podstatných prvků právního vztahu v již uzavřených smlouvách (změna předmětu nájmu, výše nájemného, prodloužení doby nájmu, změna nájemce, apod.).

8. Záměr je platný i po sejmutí z úřední desky do doby rozhodnutí o dispozici příslušným schvalovacím orgánem. Zveřejnění záměru je však nutné opakovat v následujících případech:

- od sejmutí z úřední desky uplynula nepřiměřená dlouhá doba s ohledem na povahu majetkoprávního úkonu,
- nabídkové řízení bylo zrušeno.

## Článek 6

### Otevírání obálek

1. Obálka označená v souladu s požadavky záměru bude pracovníci podatelny zaevidována, orazítkována a předána na sekretariát starosty města na určené úschovné místo.
2. Rada obce na svém jednání schůze otevře došlé zalepené obálky s nabídkami.

## Článek 7

### **Zřizování věcných břemen a služebnosti**

1. Služebnosti se zřizují podle ustanovení § 1257 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Věcné břemeno a služebnost na majetku města je zřizováno tehdy, pokud to není v rozporu se zájmem města a není-li vhodné nebo možné věc řešit její koupí nebo nájmem.
3. Věcná břemena a služebnost na majetku města se zřizují zejména z důvodu zatížení pozemku právem chůze či jízdy a zřízení vedení, provozování a udržování inženýrských sítí, apod.
4. Žadatel o zřízení služebnosti inženýrských sítí (dále jen „IS“) předloží dotčenému odboru žádost, která bude obsahovat technologický popis způsobu uložení IS (hloubka, krytí, obsyp, ochranné pásmo sítě, snímek mapy z místa uložení stávajících inženýrských či navržených IS a technický popis opravy nebo znovu provedení povrchu komunikace (skladba, způsob hutnění, rozsah).
5. O zřízení služebnosti a věcných břemen rozhoduje rada města po předchozím projednání v komisi výstavby a životního prostředí.
6. Žadatel je povinen do 3 let od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti (věcného břemene) předložit dotčenému odboru geometrický plán se zaměřením věcných břemen (služebnosti), uzavřít smlouvu o zřízení věcných břemen (služebnosti) a uhradit poplatek za zřízení služebnosti. Oprávněný, v jehož prospěch
7. Nesplní-li žadatel podmínku uvedenou v odst. 4 tohoto článku, je příslušný odbor oprávněn pozastavit projednání nových žádostí tohoto žadatele o zřízení dalších věcných břemen (služebností), a to do doby splnění povinností stanovených v odst. 4 tohoto článku a budoucí smlouvě o zřízení služebnosti.
8. Realizace veškerých IS a jejich přípojek podléhá vydání příslušného rozhodnutí stavebního úřadu.
9. Služebnosti v souvislosti s pokládáním IS na pozemcích města se zřizují úplatně, a to dle sazebníku úhrad, který součástí přílohy směrnice, přičemž úplata za zřízení služebnosti činí nejméně 2000 Kč.
10. U ostatních služebností je výše ceny za zřízení věcného břemene stanovena na základě znaleckého posudku, nejméně však ve výši 2000 Kč. Znalecký posudek bude vyhotoven na náklady oprávněného ze služebnosti.

11. Oprávněný, v jehož prospěch je věcné břemeno zřizováno, je povinen uhradit kromě náhrady za zřízení věcného břemene i správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí, náklady za vyhotovení geometrického plánu a náklady za vyhotovení znaleckého posudku, příp. další účelně vynaložené náklady.

12. V odůvodněných případech může rada města při schvalování zřízení služebnosti rozhodnout odlišně.

13. Podmínky pro uložení IS:

- stavebník (žadatel) uvede pozemek do původního stavu, není-li původní stav vyhovující, bude pozemek uveden do náležitého stavu a vždy bude doložena fotodokumentace dokončené stavby;

- nová komunikace, popřípadě chodník, které jsou celoplošně upravené, budou opravené opět celoplošně;

- u komunikace „relativně“ opravené (tj. místy výtluky) bude opravena v rozsahu výkop + 1 m od každé strany

- komunikace poškozené (samé výtluky) bude opravena v rozsahu: výkop+ 0,5 m na každou stranu

- starší chodníky budou opravené v rozsahu: výkop+0,30 m na každou stranu;

- v případě poškození původního materiálu bude tento nahrazen materiálem novým na náklady žadatele;

- uložení IS v nově zbudovaných komunikacích a chodnících (kde běží záruční doba) není žádoucí a je možné po předchozím projednání v dotčených orgánech;

- v případě nepovoleného uložení IS je stavebník povinen požádat o dodatečné povolení zřízení služebnosti IS;

- v případě schválení dodatečného povolení zřízení služebnosti IS dotčenými orgány města je cena za zřízení navýšena o 100% ceny dle sazebníku úhrad a stavebník je povinen uhradit i pokutu stanovou příslušným stavebním úřadem.

## Článek 8

### Uzavírání smluv

#### **Nájemní smlouva, pachtovní smlouva, smlouva o výprose a smlouva o výpůjčce**

1. K uzavření nájemní smlouvy, pachtovní smlouvy, smlouvy o výpůjčce nebo výprose nemovitostí (včetně jejich dodatků a případného ukončení smlouvy dohodou smluvních stran), je oprávněn příslušný odbor po předchozím projednání a schválení v radě města.

2. Pokud vlastník stavby umístěné na pozemku, jehož vlastníkem či spoluvlastníkem je město, odmítne smluvně upravit vztah k tomuto pozemku (popř. neprojeví součinnost vedoucí k nápravě majetkoprávního vztahu k pozemku) přistoupí příslušný odbor k vymáhání

úhrady bezsmluvního užívání pozemku formou výzvy k úhradě bezdůvodného obohacení za užívání pozemku, a to ve výši odpovídající nájemnému dle odstavce 4 článku 4 této směrnice.

3. Nájemní smlouvy nebo smlouvy o výpůjčce jsou zpravidla uzavírány na dobu neurčitou s 3měsíční výpovědní lhůtou, pokud není stanoveno jinak.

4. Vázne-li na prodávaném pozemku nájemní vztah, má přednostní právo na koupi tohoto pozemku nájemce v případě jeho akceptace nejvyšší nabídnuté ceny.

5. V případě úmrtí jednoho z manželů, který má uzavřenou nájemní smlouvu, přechází nájemní vztah na druhého manžela.

6. Pachtovní smlouvy se uzavírají zpravidla k 1. říjnu a pachtovní rok trvá od 1. října a končí 30. září.

7. Součástí každé nájemní, pachtovní smlouvy na pozemek v majetku města bude dohoda o navýšení sjednané ceny nájmu o roční míru inflace, přičemž úprava výše nájemného bude prováděna v pětiletých cyklech a nově stanovená výše nájemného zůstane v platnosti vždy po dobu celých pěti let, až do další úpravy.

Ve všech nájemních smlouvách budou sjednány zákonné úroky, popř. poplatky z prodlení za opožděné platby, ve výši stanovené právním řádem ČR.

### **Smlouvy o pronájmu služících podnikání**

1. U prostor služících k podnikání uzavírá nájemní smlouvu (včetně jeho dodatků a případného ukončení nájemní smlouvy dohodou smluvních stran) příslušný odbor, vždy po předchozím schválení radou města.

2. Příslušný odbor provádí kontrolu dodržování sjednaných podmínek, hrazení nájemného a záloh na služby, vymáhá dluhy a další plnění. Příslušný odbor je oprávněn uzavírat dohody o splátkách na dobu maximálně 12 měsíců.

3. Nájemní smlouvy jsou uzavírány zpravidla na dobu neurčitou s možností výpovědi i bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní lhůtě.

4. Součástí každé nájemní smlouvy bude dohoda o navýšení sjednané ceny nájmu o roční míru inflace, přičemž úprava výše nájemného bude prováděna v pětiletých cyklech a nově stanovená výše nájemného zůstane v platnosti vždy po dobu celých pěti let, až do další úpravy.

### **Smlouva o služebnosti**

1. Uzavření smlouvy o zřízení služebnosti podléhá schválení radě města.

2. Služebnosti IS na pozemcích města se zřizují úplatně.

3. V případě zřizování služebnosti pro právnické subjekty (správce sítí) je ve smlouvě stanovena povinnost úhrady za zřízení služebnosti do 30 dnů po provedení vkladu smlouvy

do katastru nemovitostí. U ostatních smluv je úhrada služebnosti splatná před vkladem do katastru nemovitostí.

### **Kupní, darovací, směnná smlouva**

1. Uzavření kupních, darovacích a směnných smluv podléhá schválení v zastupitelstvu města.
2. Součástí kupní smlouvy je kupní cena splatná před podpisem kupní smlouvy, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.
3. Kupující musí uzavřít smlouvu a zaplatit kupní cenu do 2 měsíců od přijetí usnesení zastupitelstva města, v opačném případě, bude toto bráno jako projev jeho nezájmu k uzavření kupní smlouvy a bude případně vyzván náhradník, pokud byl stanoven.
4. V případě použití úvěru bude možné prodloužit termín úhrady kupní ceny o 2 měsíce po předložení potvrzení příslušné banky, že u nich probíhá proces vyřizování úvěru.

### **Článek 9 Závěrečná ustanovení**

Tato směrnice byla schválena Radou města dne 5. 6. 2023, Usnesením č. 11, v části I. Rada města schvaluje, bod č. 12.

Směrnice nabývá účinnosti dne 6. 6. 2023

Mgr. Aleš Hofman, v.r.  
starosta města



Příloha č. 1

**Ceník úhrad za zřízení věcných břemen inženýrských sítí na majetku města Valtic**

<b>Katastrální území</b>	<b>Sazba za m<sup>2</sup> plochy zatíženého pozemku VB v daném k. ú. Podnikatelské účely Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Sazba za zřízený překop daném k. ú. (bude připočtena k součinu počtu měrných jednotek a sazby za 1 m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sazba za umístění příslušenství k inženýrským sítím na pozemcích v daném k. ú.</b>
<b>Valtice</b>	<b>400</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Úvaly u Valtic</b>	<b>200</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>

**V případě zřizování věcných břemen pro nepodnikatelské účely budou uvedené sazby děleny dvěma.**

**Celková výše úhrady za zřízení věcného břemene se stanoví jako součin počtu měrných jednotek dle příslušného geometrického plánu a příslušné sazby za 1 m<sup>2</sup> zatížené plochy, ke kterému se připočte součet sazeb za zřízené překopy a umístění příslušenství.**

**Minimální výše úhrady bude nejméně 2 000 Kč.**

**Takto vypočtená úhrada bude zvýšena o sazbu DPH dle zákona č. 235/2004 sb., ve znění pozdějších předpisů v platném ke dni povinnosti přiznat daň.**