

OBEC STARÉ KŘEČANY



VNITŘNÍ SMĚRNICE

PRAVIDLA O POSTUPU VE VĚCI PACHTU A PRONÁJMU NEMOVITÝCH VĚCÍ V MAJETKU OBCE STARÉ KŘEČANY

I. ČLÁNEK Úvodní ustanovení

1. Pravidla určují základní podmínky vyjmenovaných právních jednání, upravují způsob podávání a náležitosti žádostí o nájem, pacht nebo výpůjčku pozemků, postup pro projednávání a schvalování těchto žádostí, postup Obce Staré Křečany při přípravě písemných materiálů a postup Zastupitelstva obce Staré Křečany (dále jen „ZO“) při projednávání těchto žádostí a podmínky uzavírání nájemních smluv a pachtovních smluv.
2. Schválení nebo neschválení nájmu, pachtu nebo výpůjčky přísluší Zastupitelstvu obce v souladu s ustanovením § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen “zákon o obcích”).
3. Nájem, pacht nebo výpůjčka pozemků jsou projednávány *na základě došlých žádostí nebo nabídkového řízení s tím, že k podání žádosti lze využít formulářů Žádost o nájem, pacht, výpůjčku, které jsou k dispozici na internetových stránkách obce Staré Křečany.*
4. *Pronájem a propachtování nemovitostí ve vlastnictví Obce Staré Křečany zajišťuje Obecní úřad Staré Křečany.*

II. ČLÁNEK Stanovení sazeb nájemného a pachtovního podle účelu

Výši nájemného a pachtovního z nájmu a pachtu nemovitostí schvaluje Zastupitelstvo obce Staré Křečany, která vychází z níže uvedených sazeb. Takto stanovené sazby budou sazbami minimálními.

MINIMÁLNÍ SAZBY NÁJEMNÉHO A PACHTOVNÉHO:

Účel nájmu/pachtu:	Sazba:
<i>pozemky sloužící jako zahrady, zahrádky u domu nebo zázemí nemovitých věcí, které jsou s nimi ve funkčním celku;</i>	1,00,- Kč/m ² /rok
<i>všechny jiné pozemky, např. louky, pole, nájem za účelem jejich údržby (kosení trávy);</i>	1,00,- Kč/m ² /rok
<i>pozemky sloužící pro provozování zemědělské činnosti;</i>	min. 1,00,- Kč/m ² /rok (rozhoduje nejvyšší nabídka – obálková metoda)
<i>pozemky určené pro chovatele a pěstitele;</i>	min. 1,00,- Kč/m ² /rok (rozhoduje nejvyšší nabídka – obálková metoda)
<i>pozemky zastavěné stavbami trvalého charakteru - garáže, kůlny apod.</i>	10,00,- Kč/m ² /rok
<i>pozemky sloužící k podnikání</i>	20,00,- Kč/m ² /rok
<i>pozemky sloužící k účelům výše nespecifikovaným</i>	20,00,- Kč/m ² /rok

III. ČLÁNEK **Příprava nájmu, pachtu**

1. *Záměr nájmu, pachtu nebo výpůjčky pozemků z vlastního podnětu nebo na základě podané žádosti má v pravomoci schvalovat či neschvalovat záměr nájmu, pachtu nebo výpůjčky pozemků starosta obce Staré Křečany na základě vydaného usnesení č. 1/2022 ze dne 27.10.2022. Po schválení záměru nájmu, pachtu nebo výpůjčky pozemků Zastupitelstvem obce Staré Křečany, zajistí Obecní úřad zveřejnění záměru obvyklým způsobem, na úřední desce v souladu s ustanovením § 39 zákona o obcích po dobu nejméně 15 - ti kalendářních dnů. Pokud ke zveřejněnému záměru nájmu, pachtu nebo výpůjčky pozemků bude doručena jen jedna nabídka a nebudou mu doručeny žádné písemné připomínky, zpracuje Obecní úřad Staré Křečany materiál k projednání a přijetí usnesení v Zastupitelstvu obce. V případě, že ke zveřejněnému záměru nájmu, pachtu nebo výpůjčky pozemků bude doručeno více nabídek než jedna nebo mu budou doručeny písemné připomínky, Obecní úřad Staré Křečany zpracuje kompletní a doplněný materiál k projednání v Zastupitelstvu obce přijmutí konečného rozhodnutí.*
2. *Podklady pro rozhodování Zastupitelstva obce ve věci nájmu nebo pachtu nemovitostí ve vlastnictví obce:*
 - a) *žádost o pronájem/pacht nemovitosti na předepsaném formuláři;*
 - b) *výpis z katastru nemovitostí;*
 - c) *kopie katastrální mapy nebo ortofoto mapy s vyznačením polohy včetně vyznačené výměry (m²) v případě požadované části předmětu nemovitosti;*
 - d) *fotodokumentace předmětu žádosti o nájem/pacht nemovitosti;*
 - e) *v případě, že je žadatelem fyzická osoba podnikající nebo právnická osoba, výpis ze živnostenského rejstříku nebo z obchodního rejstříku;*
 - f) *v případě výběru nejvhodnějšího zájemce obálkovou metodou listiny z uskutečněného výběrového řízení.*
3. *Žádost nebude předložena Zastupitelstvu k projednání, pokud je žadatel dlužníkem obce. Obecní úřad tuto skutečnost písemně sdělí žadateli.*
4. *Pokud žadatel nejméně dvakrát nereaguje na výzvy o doplnění žádosti či nepřijímá korespondenci, je žádost po druhém neúspěšném doručení výzvy nebo korespondence vyřazena z dalšího projednávání a toto se pokládá za odstoupení od žádosti.*
5. *Pokud starosta obce neschválí záměr na pronájem/pacht, obecní úřad písemně žadatele informuje a žádost se tímto považuje za vyřízenou. Na opakované žádosti ve stejné věci se stejným obsahem odpovídá obecní úřad v souladu s usnesením Zastupitelstva obce, pokud nedojde k podstatné změně okolností.*

IV. ČLÁNEK **Postup při realizaci nejvhodnějšího zájemce obálkovou metodou**

1. *Výběr nejvhodnějšího zájemce obálkovou metodou (dále jen "výběr nájemce") se realizuje výběrovým řízením.*
2. *Zájemcem se pro účely této metody rozumí fyzická osoba, fyzická osoba podnikající nebo právnická osoba, která podá nabídku v rámci výběrového řízení.*
3. *Pro účast na výběrovém řízení musí být splněny tyto základní podmínky:*
 - a) *musí být dodržena minimální nabídková cena, pokud je stanovena,*
 - b) *musí být dodrženo místo pro odevzdání nabídek, kterým je zpravidla podatelna obecního úřadu,*
 - c) *musí být dodržen konečný termín pro odevzdání nabídek, který je zpravidla specifikován v záměru, popřípadě ve výzvě k účasti na výběrovém řízení,*
 - d) *nabídka musí obsahovat všechny náležitosti uvedené v odst. 3 tohoto článku,*

- e) nabízená cena musí být uvedena v Kč/m²/rok,
 - f) nabídka musí být předložena v českém jazyce,
 - g) obálka s nabídkou musí být náležitě zalepena,
 - h) pokud nebude splněn termín dle písm. c) tohoto článku, není zadavatel svým rozhodnutím dále vázán, soutěžní návrh zájemce je vyřazen, a nastupují na jeho místo další zájemci sestupným pořadím dle výše nabídkové ceny,
 - i) zájemci nemají nárok na náhradu nákladů spojených s výběrovým řízením,
 - j) zadavatel si vyhrazuje právo výběrové řízení zrušit nebo nevybrat žádného zájemce,
 - k) jeden zájemce může podat pouze jednu nabídku.
4. Za účelem realizace výběrového řízení starosta obce jmenuje tři až pětičlennou komisi pro výběr nejvhodnějšího zájemce o pronájem/pacht nemovitostí ve vlastnictví obce.
 5. Výběrová komise po doručení všech nabídek zkontroluje neporušenost obálek, otevře obálky, zhodnotí správnost a úplnost nabídek a připraví zápis z otevírání obálek.
 6. Výběrová komise nabídky zhodnotí a doporučí Zastupitelstvu obce pořadí zájemců. Z jednání výběrové komise se zhotoví zápis.
 7. V případě, že výběrové řízení proběhne neúspěšně, tj. nikdo se nepřihlásil, nebo žádný ze zájemců nesplnil požadované podmínky pronájmu/pachtu, starosta obce může:
 - snížit hranici minimální nabídkové ceny pro opakované výběrové řízení,
 - zrušit záměr na pronájem/pacht.
 8. V případě, že zadavatel obdrží dva nebo více návrhů se stejnou nejvyšší nabídnutou cenou a nerozhodne dle dalších kritérií, vyzve zadavatel všechny osoby, které nabízely nejvyšší nabídnutou cenu, aby učinily další nabídku, která bude vyšší, než byla jimi původně nabízená cena. Ve výzvě uvede zadavatel termín a způsob podání dalších nabídek.

V. ČLÁNEK

Podmínky uskutečnění pronájmu nebo pachtu a uzavření nájemní smlouvy

1. O pronájmu nebo pachtu nemovitostí ve vlastnictví obce konkrétnímu zájemci za konkrétním účelem rozhoduje Zastupitelstvo obce Staré Křečany.
2. V případě změny účelu pronájmu nebo pachtu nemovitostí je nutno upravit náležitě dodatkem znění Smlouvy o nájmu nebo Pachtovní smlouvy, včetně příslušné sazby.
3. Znění Smlouvy o nájmu pozemku nebo Pachtovní smlouvy vypracovává pronajímatel – obec. Znění této smlouvy je závazné.

VI. ČLÁNEK

Neoprávněné užívání nemovitostí

1. V případě, kdy je pozemek ve vlastnictví obce užíván, aniž by byla s uživatelem uzavřena nájemní, pachtovní nebo jiná smlouva opravňující uživatele k užívání pozemku obce, bude obec postupovat tak, že bude po uživateli uplatňovat peněžité plnění a to podle druhu užívaného pozemku a účelu jeho využití dle čl. II těchto pravidel. Tento postup se považuje za vydání bezdůvodného obohacení ve smyslu ustanovení § 2991 a § 2999 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "zákon").
2. Dojde-li mezi neoprávněným uživatelem a obcí k dohodě o narovnání podle ustanovení § 1903 zákona, kterou budou vyřešeny nároky obce za období neoprávněného užívání pozemku (bezdůvodné obohacení na úkor obce), je možné s neoprávněným uživatelem uzavřít následně pro další užívání pozemku příslušnou smlouvu, kterou bude upraven jeho majetkoprávní titul k užívání pozemků pro následující období.
3. Na uzavření smlouvy s neoprávněným uživatelem pro účely jeho budoucího užívání pozemku není právní nárok.
4. V případě, že k uzavření výše uvedené dohody o narovnání mezi neoprávněným uživatelem

a městem nedojde, vyzve obec neoprávněného uživatele k vyklizení pozemku, nevyklidí-li jej neoprávněný uživatel po výzvě obce, bude toto vyklizení vymáháno soudně. Totéž platí i o uplatnění oprávněných nároků obce o vydání bezdůvodného obohacení spočívajícího v užívání pozemku obce uživatelem bez právního důvodu.

VII. ČLÁNEK **Zvláštní ustanovení**

1. Zastupitelstvo obce bude o nájmu/pachtu nemovitostí ve vlastnictví obce v každém jednotlivém případě rozhodovat samostatně.
2. Zastupitelstvo obce si vyhrazuje právo ve výjimečných případech se ve svém rozhodnutí odchýlit od těchto Pravidel a rozhodnout, že nájem/pacht bude uskutečněn jiným způsobem.

VIII. ČLÁNEK **Závěrečná ustanovení**

1. Pravidla byla schválena Zastupitelstvem obce Staré Křečany usnesením č. 11/2023 ze dne 24.08.2023, pod č.j. OUKŘ-18302023.
3. Dle těchto Pravidel bude postupováno u všech žádostí a případů posuzovaných Zastupitelstvem obce ode dne 01.10.2023.
4. U stávajících nájemních, pachtovních vztahů bude výše ceny nájemného, pachtovného upravena ode dne 01.01.2024 dodatkem k nájemní/pachtovní smlouvě.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Žádost o propachtování pozemku v majetku Obce Staré Křečany

Příloha č. 2 – Žádost o pronájem pozemku v majetku Obce Staré Křečany

Příloha č. 3 – Oznámení o zveřejnění záměru pachtu / pronájem pozemku v majetku Obce Staré Křečany

Ve Starých Křečanech dne 30. srpna 2023.

František Moravec
starosta obce Staré Křečany



Obec Staré Křečany
407 61 Staré Křečany 39
IČO 00261653
DIČ CZ00261653 (1)