

Pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Zlína

Tato pravidla řeší postup a zásady při nakládání s nemovitým majetkem, tj. s pozemky, objekty a nebytovými prostory ve vlastnictví statutárního města Zlína. Zásady postupu při prodeji bytů, bytových domů a garáží se řídí samostatnými pravidly.

čl. I.

Základní ustanovení

1. Těmito pravidly se stanoví postup při nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Zlína /SMZ/ za podmínek, které stanoví zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, vše ve znění pozdějších předpisů.
2. Pravidla dále řeší souhrnné podmínky a zásady, které byly schváleny dílčími usneseními Rady města Zlína a Zastupitelstva města Zlína.
3. V souladu se zákonem o obcích zřídila Rada města Zlína /RMZ/ Majetkovou komisi /MK/ jako svůj iniciativní a poradní orgán pro řešení nakládání s pozemky, objekty a nebytovými prostory v majetku SMZ.
4. Činnost Majetkové komise se řídí Statutem komisí schváleným RMZ dne 16.12.2002, č.j. 62/24R/2002 a schválenými postupy a zásadami RMZ a ZMZ.

čl. II.

Postup při nakládání s nemovitostmi v majetku SMZ

1. Dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, Odbor ekonomiky a majetku Magistrátu města Zlína /OEaM MMZ/ - Oddělení pozemkové a nebytové správy po dobu nejméně 15 dnů zveřejní záměr města nemovitost prodat, směnít, darovat, pronajmout nebo poskytnout jako výpůjčku spolu s podmínkami výběrového řízení na úřední desce Magistrátu města Zlína, popř. ve Zpravodaji města Zlína.
2. Po dobu zveřejnění může kdokoliv podat na OEaM MMZ svoji žádost na koupi, nájem či výpůjčku zveřejněné nemovitosti nebo uplatnit své připomínky k záměru.
3. Zájemce předloží písemnou žádost o prodej, směnu, dar, nájem či výpůjčku pozemků, objektů a nebyt. prostor /dále nemovitostí/. Obsahem žádosti je:
 - cenová nabídka žadatele /složení jistoty/, viz čl. III
 - záměr na využití nemovitosti
 - doklad o fyzické nebo právnické osobě /živnostenský list, výpis z obchod. rejstříku nebo jiný doklad o právní subjektivitě/
 - informace a reference o firmě

- čestné prohlášení, že žadatel nemá vůči správci daně - Finančnímu úřadu /FÚ/, České správě sociálního zabezpečení /ČSSZ/ a statutárnímu městu Zlínu /SMZ/ žádné závazky
4. V případě požadavku MK nebo RMZ mohou být pro užší výběr zájemců vyžádány další doplňující údaje o žadateli.
 5. Před projednáním záměru na budoucí využití nemovitosti v příslušných orgánech města jsou ověřovány veškeré doklady o nemovitosti.
 - 5.1. Po uplynutí zákonné lhůty nejméně 15 dnů pro zveřejnění záměru obce nakládat s nemovitým majetkem obce, jsou všechny žádosti včetně připomínek a vyjádření jednotlivých odborů MMZ projednány v Majetkové komisi RMZ.
 - 5.2. Při projednávání v MK je posuzována nabízená cena, účel podnikání, záměr na využití nemovitosti a další doložené informace o záměru.
 - 5.3. Při hlasování o prodeji, směně, nájmu či výpůjčce nemovitého majetku se nejdříve hlasuje o odpovědi na otázku, zda předmětný nemovitý majetek města prodat, směnit, pronajmout, vypůjčit. V případě kladného výsledku hlasování se ve druhém kole, v případě prodeje a nájmu, hlasuje o ceně, za kterou bude nemovitost prodána, pronajata. Členové MK hlasují postupně o všech cenových návrzích podaných členy MK, ve vzestupném pořadí jejich hodnot. Cenový návrh je doporučen, vysloví-li se pro něj většina hlasů členů MK, přičemž o každém z přednesených cenových návrhů hlasují všichni členové MK. Usnesení MK jsou pro RMZ základním podkladem pro její rozhodování při nakládání s nemovitým majetkem SMZ.
 6. Záměr SMZ na realizaci větších investičních celků na nemovitosti města je řešen samostatným výběrovým řízením nebo vyhlášením architektonické či jiných soutěží.
 7. O nájmu nemovitosti a jeho podmínkách rozhodne RMZ na základě návrhu Majetkové komise RMZ.
 8. O prodeji či směně nemovitosti, u nichž se cena výrazně liší od ceny, jež je v místě a čase obvyklá, rozhodne ZMZ na základě zdůvodnění a doporučení RMZ.
 9. Rozhodnutí RMZ nebo ZMZ je podkladem pro uzavření příslušného smluvního vztahu, smlouvu podepisuje statutární zástupce města. V případě prodeje, směny bude dána smlouva na vklad do katastru nemovitostí až po úhradě kupní ceny, případně finančního vyrovnání.
 10. Pokud nejsou dodržena jednotlivá ustanovení smlouvy, může město od smlouvy v souladu s přísl. ustanoveními občanského zákoníku odstoupit, platnost smlouvy ukončit výpovědí nebo dohodou podepsanou statutárním zástupcem města.

čl. III.
Zásady pro stanovení podmínek a podstatných náležitostí před uzavřením smluvního vztahu

1. Zásady postupu při nájmu nebytových prostor, objektů

1.1. Podmínky a postup výběrového řízení

- podpis Dohody o složení jistoty a souhlas s podmínkami výběrového řízení
- složení jistoty na účet SMZ
- předání nabídky (příhlášky) a zájemcem podepsané Dohody o složení jistoty a potvrzení o úhradě jistoty v zalepené obálce na OEaM MMZ
- vyřazení zájemce v případě nesplnění podmínek výběrového řízení
- propadnutí jistoty jako smluvní pokuty u vybraného zájemce v případě, že dodatečně odstoupí od uzavření nájemní smlouvy

1.2. Nedílnou součástí přihlášky do výběrového řízení a nabídky zájemce je listina potvrzující přijetí podmínek výběrového řízení zájemcem a doklad o složení tzv. jistoty ve výši trojnásobku částky odpovídající zájemcem nabídnutému měsíčnímu nájemnému /u plátců DPH navýšenou o DPH v zákonné výši/. Jistota musí být složena na účet uvedený v Dohodě o složení jistoty a přijetí podmínek výběrového řízení k nájmu nebytových prostor.

1.3. V případě, že potvrzení o uhrazení jistoty nebude doloženo v termínu daném při zveřejnění záměru města, bude zájemce z výběrového řízení vyřazen. O otevírání obálek s nabídkami bude pořízen zápis.

1.4. Seznam zájemců bude vytvořen v pořadí dle nabídnuté částky za nájemné. Zájemci, který bude schválen usnesením Rady města Zlína na základě nejvyšší nabídky s přihlédnutím k účelu využití, bude jistota vrácena do jednoho měsíce ode dne ukončení nájmu. V průběhu nájmu bude jistota použita na úhradu dlužných pohledávek pronajímatele vůči nájemci nezaplacených řádně a včas /dlužné nájemné, služby, náhrady škody aj./. Dalším zájemcům dle schváleného pořadí bude jistota vrácena do jednoho měsíce po podpisu smlouvy o nájmu se zájemcem vybraným dle těchto Pravidel.

1.5. Tento postup se nevztahuje na budoucí stavby či nebytové prostory, které budou předmětem smlouvy o smlouvě budoucí nájemní. Budoucí nájemce schválený Radou města Zlína, se kterým je uzavřena smlouva o smlouvě budoucí nájemní, je povinen na účet statutárního města Zlína složit jistotu odpovídající trojnásobku částky odpovídající schválenému měsíčnímu nájemnému do 15 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, nejpozději do dne uzavření nájemní smlouvy. Nesloží-li budoucí nájemce jistotu v tomto termínu, není statutární město Zlín vázáno svým závazkem ze smlouvy o smlouvě budoucí nájemní uzavřít nájemní smlouvu. Tato podmínka bude součástí každé smlouvy o smlouvě budoucí nájemní.

2. Nebytové prostory a objekty jsou pronajímány na základě písemné smlouvy o nájmu v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

- 2.1. Nájem se sjednává převážně na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce, pouze v odůvodněných případech na dobu určitou.
- 2.2. V případě, že nájemce neuzavře smlouvu do 1 měsíce od oznámení schválení nájmu nebytových prostor, objektu, může město nabídnout nebytový prostor, objekt dalšímu zájemci, případně znovu zveřejnit záměr na pronájem nebytových prostor, objektu na úřední desce.
- 2.3. Pokud budou pronajaté nebytové prostory, objekty pro činnost nájemce stavebně upravovány, musí být udělen souhlas města jako vlastníka nemovitosti. Úhrada nákladů na zhodnocení majetku je stanovena pravidly RMZ.
- 2.4. Správu a údržbu nebyt. prostor umístěných v bytových domech provádí Oddělení bytové správy OEaM MMZ. Správu a údržbu v objektech s pouze nebytovými prostory vykonává Odbor vnitřní správy MMZ. V objektech pronajatých Technickým službám Zlín, s.r.o. správu zabezpečuje tato společnost dle podmínek stanovených RMZ
- 2.5. Podle rozhodnutí RMZ se upravuje výše nájmu o roční míru inflace za předchozí rok dle údajů českého statistického úřadu v Praze a dochází ke změně cen služeb v souladu s cenami účtovanými příslušnými dodavateli energií.
- 2.6. Užívání nebytových prostor v objektech města Zlína pro neziskové organizace se schvaluje formou výpůjčky k provozování sociální, charitativní, kulturní, výchovné a sportovní činnosti.
- 2.7. Nájem garáží a garážových stání se řídí samostatnými pravidly schválenými RMZ.

3. Zásady prodeje, výkupu, směny a daru pozemků a objektů

- 3.1. Oceňování majetku se provádí dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a dle vyhl. č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, (popř. její novelizace), vše ve znění pozdějších předpisů. Pro stanovení ceny se vychází z cenové mapy, případně ze znaleckého posudku
- 3.2. Město vydává v souladu se zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, obecně závaznou vyhlášku, kterou se stanovuje cenová mapa stavebních pozemků města Zlína /CMZ/. Tato cenová mapa rozděluje území města na jednotlivé funkční zóny ve vazbě na územní plán a stanovuje úřední ceny stavebních pozemků. Zpracovatelem CMZ je akreditovaný soudní znalec a odhadce, který je vybrán na základě výběrového řízení. Vyhlášení cenové mapy bývá zveřejněno v Cenovém věstníku Ministerstva financí ČR a CMZ je k nahlédnutí na Odboru ekonomiky a majetku MMZ.
- 3.3. Při prodeji pozemků určených k zástavbě bylo přijato pravidlo schválit nájem pozemku po dobu výstavby /rozsah staveniště/, s následným odprodejem

zastavěné části po ukončení výstavby a pravomocné kolaudaci, v rozsahu dle geometrického zaměření.

- 3.4. Při prodeji pozemků, které vzhledem ke svému tvaru, výměře a nemožnosti funkčního využití v souladu s platným územním plánem řadíme mezi tzv. zbytkové pozemky vyžadující údržbu ze strany statutárního města Zlína, přestože nejsou městem využívány, může být snížena cena až o 80% z platné Cenové mapy stavebních pozemků města Zlína.
- 3.5. Pokud schválený zájemce o nemovitost /nájem, výpůjčka, prodej, směna/ nepřistoupí k projednání smluvního vztahu do 3 měsíců od vyzvání, může město od záměru uzavřít smlouvu odstoupit.
- 3.6. Postup při narovnání vztahů mezi městem jako vlastníkem komunikace a jiným subjektem jako vlastníkem pozemku, na kterém se komunikace nachází, se řídí samostatnými Pravidly pro nabývání pozemních komunikací a pozemků pod pozemními komunikacemi do vlastnictví statutárního města Zlína a pravidly pro narovnání vztahů mezi rozdílnými vlastníky pozemních komunikací a pozemků pod pozemními komunikacemi

4. Zásady postupu při prodeji nebytových prostor a garáží

Prodej nebytových prostor a garáží se řídí samostatnými pravidly:

- Pravidla pro prodej bytových jednotek, domů, ideálních podílů na nemovitostech a nebytových jednotek v bytových domech v majetku statutárního města Zlína
- Pravidla pro nájem a prodej garáží v majetku statutárního města Zlína

5. Zásady postupu při nájmu pozemků

- 5.1. Výše nájemného pozemků pro komerční využití je stanovena dle cenové mapy stavebních pozemků města Zlína. Nájemné je určováno jako procentuální část z ceny pozemku za 1 m²/rok ve výši min. 15 % CMZ dle délky a účelu pronájmu.
- 5.2. Pro umístění lešení na pozemcích ve vlastnictví SMZ ve vybraných lokalitách na sídlišti Jižní Svahy (I. etapa výstavby) je stanoveno nájemné ve výši 10 % CMZ za 1 m²/rok. Po ukončení stavebních prací za současného splnění podmínek nájemní smlouvy, zejména podmínek OUaA a OMZ, může stavebník požádat o vrácení nájemného. Umístění lešení na pozemcích SMZ v ostatních lokalitách SMZ je řešeno formou výpůjčky.
- 5.3. Výše nájmu z pozemků nesloužících k podnikání nájemce je stanovena dle Cenového věstníku MF ČR. Užívaná výše nájmu u pozemků pro přístavbu RD činí 4,- Kč/m²/rok, u pozemků pod garážemi 10,- Kč/m²/rok.
- 5.4. Nájem pozemků určených k výstavbě nových objektů se stanovuje na dobu určitou po dobu výstavby, případně dočasnosti /životnosti/ stavby dle stavebního povolení. V ostatních případech je nájem na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou převážně 3 měsíce.

5.5. Nájem pozemků určených pro zahrádkářské účely

- 5.5.1. U pozemků využívaných nájemci jako samostatné zahrady (eventuelně seskupení takových zahrad), a které jsou většinou oploceny se stanovuje nájemné ve výši 10% z ceny pozemku, odvozené z BPEJ, vydaných vyhláškou č. 412/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ministerstva zemědělství pro účely daně nemovitostí.
- 5.5.2. U pozemků, které jsou přilehlé k pozemkům ve vlastnictví nájemce a tvoří jeden celek se stanovuje nájemné ve výši 20% z ceny pozemku, odvozené z BPEJ, vydaných vyhláškou č. 412/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ministerstva zemědělství pro účely daně z nemovitostí.
- 5.5.3. U pozemků zemědělské prvovýroby soukromě hospodařících subjektů se stanovuje nájemné ve výši 1% z ceny pozemku, odvozené z BPEJ, vydaných vyhláškou č. 412/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ministerstva zemědělství pro účely daně z nemovitostí.
- 5.5.4. Zbytkové pozemky, které jsou nájemci udržovány v řádném stavu, neoplocené, pouze s omezeným využitím se mohou řešit i formou výpůjčky těchto pozemků.

6. Zásady postupu při zřízení věcného břemene pro uložení inženýrských sítí na pozemcích ve vlastnictví SMZ

Pro vedení a uložení inženýrských sítí na pozemcích ve vlastnictví SMZ je stanoveno oceňování věcných břemen pro vlastníky hlavních rozvodných zařízení (elektřiny, plynu, tepla, vody, apod.) formou jednorázové úhrady ve výši 20 % za běžný metr + DPH v zákonné výši z ceny pozemku ve vlastnictví SMZ, oceněného:

- CMZ
- cenou zjištěnou dle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění
- v úrovni obvyklé ceny

7. Zásady postupu při nájmu pozemků pro vedení a uložení přípojek inženýrských sítí na pozemcích ve vlastnictví SMZ

Pro vlastníky přípojek inženýrských sítí po dobu trvání staveb je stanoveno nájemné formou jednorázové úhrady ve výši 10 % za běžný metr + DPH v zákonné výši z ceny pozemku ve vlastnictví SMZ, oceněného:

- CMZ
- cenou zjištěnou dle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění
- v úrovni obvyklé ceny

8. Zásady postupu při výpůjčce pozemku

Výpůjčka /bezplatné užívání pozemku/ se poskytuje za účelem:

- realizace sjezdů z komunikací, vjezdů, příjezdů a parkovacích stání
- k vybudování a přeložkám přístupových chodníků
- ke zpevnění a úpravám příjezdových komunikací

- k údržbě zeleně
- k vybudování oplocení
- k umístění zařízení staveniště po dobu realizace stavby
- k umístění lešení při údržbě, opravách a zateplení bytových domů
- k umístění lešení při stavbě lodžii
- umístění reklamních zařízení - tzv. „A“

Zvláštní užívání pozemků za účelem umístování dalších reklamních zařízení, zařízení staveniště a činnosti na veřejných prostranstvích je ponecháno v kompetenci Odboru stavebních a dopravních řízení MMZ /na pozemních komunikacích/ nebo Odboru městské zeleně MMZ /veřejná zeleň/.

Čl. IV.

Závěrečná ustanovení

1. Výklad sporných, či nejasných ustanovení těchto pravidel provádí Rada města Zlína.
2. Ode dne schválení těchto pravidel v ZMZ se zrušují Pravidla pro nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Zlína, schválená usnesením ZMZ č. 16/7Z/2003 dne 4.9.2003, včetně pozdějších dodatků, dále se zrušují Pravidla pro stanovení výše nájmu pozemků ve vlastnictví SMZ využívaných k zahrádkářským či zemědělským účelům.
3. Tato pravidla jsou platná a účinná ode dne schválení ZMZ.

Schváleno orgánem obce: *Zastupitelstvo města Zlína*
Datum a číslo jednací: *21.6.2012, č.j. 19/13Z/2012*

Ve Zlíně dne 21.6. 2012




 Mgr. Aleš Dufek
 2. náměstek primátora