



## **ZASTUPITELSTVO MĚSTA NÝŘANY**

Město Nýřany, 330 23 Nýřany – Benešova třída 295



# **PRAVIDLA** **O POSTUPU PŘI PŘEVODU, PRONÁJMU, PACHTU A VÝPŮJČCE** **NEMOVITÉHO MAJETKU MĚSTA NÝŘANY**

Zastupitelstvo města Nýřany vydává tato Pravidla o postupu při převodu (včetně nabytí nemovitostí do majetku Města Nýřany), pronájmu, pachtu a výpůjčce nemovitého majetku Města Nýřany (dále jen Pravidla). Tato Pravidla se nevztahují na pronájem bytů, který je řešen samostatnými pravidly o nájmu bytů.

### **Článek 1.**

#### **Úvodní ustanovení**

Tato Pravidla se vydávají v zájmu zajištění jednotného postupu při převodu nemovitého majetku Města Nýřany (dále jen nemovitostí) do vlastnictví fyzických nebo právnických osob a naopak a při pronájmu, pachtu či poskytnutí jako výpůjčky nemovitostí fyzickým nebo právnickým osobám a naopak, tento postup upravují v souladu s platnými právními předpisy a jsou závazná pro orgány města Nýřany.

### **Čl. 2**

#### **Obecná ustanovení**

- 2.1** Převodem nemovitosti pro účely těchto Pravidel se rozumí:
- nabytí nemovitosti z majetku fyzických nebo právnických osob do majetku Města Nýřany (dále jen Města)
  - prodej nemovitosti z majetku Města do majetku fyzických nebo právnických osob
  - směna nemovitosti mezi Městem a fyzickými nebo právnickými osobami
  - vydání nemovitosti z majetku Města dle zvláštních zákonů
- 2.2** Pronájemem nemovitosti pro účely těchto Pravidel se rozumí přenechání nemovitosti pronajímatelem nájemci za úplatu, aby ji nájemce dočasně užíval nebo z ní bral užitky. Přitom pronajímatelem může být Město a nájemcem fyzická nebo právnická osoba nebo naopak (zpravidla je pronajímatelem Město).
- 2.3** Pachtém nemovitosti pro účely těchto Pravidel se rozumí přenechání nemovitosti propachtovatelem pachtýři za úplatu, aby ji pachtýř dočasně užíval a bral z ní užitky. Přitom propachtovatelem může být Město a pachtýřem fyzická nebo právnická osoba nebo naopak (zpravidla je propachtovatelem Město).
- 2.4** Poskytnutím nemovitosti jako výpůjčky se pro účely těchto Pravidel rozumí předání nemovitosti půjčkitelem vypůjčitel, aby ji vypůjčitel po dohodnutou dobu bezplatně užíval. Přitom půjčkitem může být Město a vypůjčkitem fyzická nebo právnická osoba nebo naopak (zpravidla je půjčkitem Město).

- 2.5** Nemovitostí Města se pro účely těchto Pravidel rozumí veškerý nemovitý majetek, který Město nabylo jako historický majetek, ze zákona nebo převodem od státu nebo z majetku právnických či fyzických osob a který nebyl dále převeden na jiného vlastníka.
- 2.6** Záměr Města prodat, směnit nebo darovat nemovitost, pronajmout ji, propachtovat nebo poskytnout jako výpůjčku Město zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před projednáváním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Nýřany (dále jen MěÚ Nýřany) a v elektronické podobě umožňující dálkový přístup. Bez zveřejnění vyvěšením na úřední desce MěÚ Nýřany a v elektronické podobě umožňující dálkový přístup (včetně schválení záměru Města v orgánech obce) je právní úkon od počátku neplatný. Ustanovení tohoto odstavce o zveřejnění záměru Města se nepoužije, jde-li o pronájem bytů a hrobových míst, o pronájem, pacht nebo výpůjčku nemovitosti na dobu kratší než 30 dnů nebo o pronájem, pacht nebo výpůjčku právnické osobě zřízené nebo založené Městem nebo právnické osobě, kterou Město ovládá. Zde může uzavřít Město smlouvu rovnou, bez záměru.
- 2.7** Zveřejnění na úřední desce MěÚ Nýřany dle odst. 2.6 se provede oznámením písemnou formou. Oznámení musí obsahovat datum vyvěšení, číslo popisné nebo číslo katastrální (včetně katastrálního území), popř. charakteristiku nemovitosti, odkaz, kde lze získat podrobnější informace o nemovitosti a datum (termín), do kterého se mohou občané k záměru Města vyjádřit, včetně termínu podání žádosti. Občané se mohou k záměru Města vyjádřit či předložit své žádosti, a to na MěÚ Nýřany nebo u společnosti Hospodářský dvůr Nýřany, spol. s r.o., která pro Město provádí správu majetku. Na vyjádření a žádosti občanů doručené po termínu uvedeném v oznámení nebude brán zřetel.
- 2.8** Návrh na odprodej nemovitostí týkající se budov, staveb a pozemků dává komise výstavby a životního prostředí jakožto komise rady města. Návrh na pronájem nebo pacht pozemků a nebytových prostor dává Hospodářský dvůr Nýřany, spol. s r.o., který pro Město provádí správu majetku. Návrh na pronájem nebytových prostor v SKC dává příslušná organizační složka.
- 2.9** Návrh na pronájem bytu ve vlastnictví Města dává bytová komise, jakožto komise rady města. Pronájem hrobových míst zajišťuje Hospodářský dvůr Nýřany, spol. s r.o. (Správa majetku).

### **Čl. 3**

#### **Převod nemovitostí**

- 3.1** Převod nemovitostí (včetně vydání podle zvláštních zákonů, převodů bytů a nebytových prostor) schvaluje zastupitelstvo města Nýřany.
- 3.2** Při prodeji nemovitosti má přednostní právo na koupi nájemce nemovitosti. Jiné přednostní právo nelze uplatnit s výjimkou, kdy o přednostním právu rozhodne zastupitelstvo na návrh některého člena zastupitelstva, a to pouze ve výjimečných případech, je-li to v zájmu města. Toto ustanovení se použije přiměřeně i při směně nemovitostí.
- 3.3** Při prodeji nemovitosti se mohou zájemci o koupi sdružovat. Na vzniklé sdružení se hledí jako na jednoho zájemce. Toto ustanovení se použije přiměřeně i při směně nemovitostí.
- 3.4** Při prodeji nemovitostí, má-li o nemovitost zájem jeden zájemce nebo je-li sice více zájemců, ale pouze jeden z nich má přednostní právo, sjednává se cena ve výši, která je v místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny

obvyklé, je-li nižší, musí být písemně zdůvodněna. Výši ceny určuje a schvaluje zastupitelstvo města, které při určení ceny může přihlídnout k doporučení komise výstavby a životního prostředí.

- 3.5** Při prodeji nemovitosti, má-li o nemovitost zájem více zájemců bez přednostního práva, bude nemovitost odprodána tomu zájemci, který učinil nejvyšší nabídku. Cena se sjednává ve výši nejvyšší nabídky, kterou učinil jeden ze shora uvedených zájemců. Cenu schvaluje zastupitelstvo města s tím, že nejdříve schválí tzv. vyvolávací cenu, tj. nejnižší možnou cenu pro učinění nabídky. Pro schválení vyvolávací ceny se použije přiměřeně odstavec 3.3 tohoto článku. Nabídky učiní zájemci přímo na veřejném zasedání zastupitelstva, které má na programu jednání prodej shora uvedené nemovitosti, a to tajně vložením do obálky. Nabídka musí obsahovat jednoznačnou identifikaci nemovitosti, nabídkovou cenu, jméno a příjmení zájemce, bydliště zájemce, případně datum narození (je-li toto pro jednoznačnou identifikaci zájemce nutné) a vlastnoruční podpis zájemce. V tomto případě je nutná účast zájemce nebo jím pověřeného zástupce na veřejném zasedání zastupitelstva. Stejný postup se použije, jsou-li mezi zájemci alespoň dva s přednostním právem, avšak nabídku mohou podat pouze zájemci s přednostním právem.
- 3.6** Před podpisem kupní smlouvy při prodeji nemovitosti musí zájemce (kupující) prokázat zaplacení ceny schválené zastupitelstvem. Cenu lze zaplatit též prostřednictvím některého peněžního ústavu (např. stavební spořitelny apod.). Zájemce musí před podpisem kupní smlouvy doložit potvrzení o poskytnutí úvěru v požadované výši s tím, že peněžní ústav uhradí cenu za nemovitost přímo Městu. Ve výjimečných případech, je-li to v zájmu Města (např. jedná-li se o nemovitost, kterou lze těžko prodat apod.), může zastupitelstvo schválit uhrazení ceny splátkami od zájemce. V tomto případě musí být sepsána smlouva o budoucí kupní smlouvě, jejíž součástí je splátkový kalendář. Tento výjimečný postup při uhrazení ceny splátkami od zájemce musí být pro každý jednotlivý případ schválen zastupitelstvem města s přihlédnutím ke konkrétnímu případu.
- 3.7** Nabytí nemovitosti do majetku Města může být úplatné i bezúplatné. Při úplatném nabytí se sjednává cena ve výši, která je v místě a čase obvyklá. Odchyłka od ceny obvyklé, je-li vyšší, musí být písemně zdůvodněna. Cenu schvaluje zastupitelstvo města. Může přitom přihlídnout ke znaleckému posudku či doporučení komise výstavby a životního prostředí. Výjimku tvoří nemovitosti nabývané od ČR, kde cenu stanovuje prodávající.
- 3.8** Součástí kupní smlouvy musí být doložka, kde je uveden datum schválení záměru převodu nemovitostí, datum vyvěšení oznámení tohoto záměru občanům města a datum schválení zastupitelstvem města. Převod nemovitostí podléhá zveřejnění v registru smluv, pokud se jedná o cenu vyšší než 50.000,00 Kč.

#### **Čl. 4**

##### **Pronájem či pacht nemovitostí**

- 4.1** Čl. 4 Pravidel se nevztahuje na krátkodobé pronájmy na dobu kratší než 30 dnů (o krátkodobém pronájmu včetně schválení ceny rozhoduje rada města, může přitom přiměřeně použít ustanovení čl. 4 těchto pravidel), na pronájem hrobových míst, na pronájem bytů v majetku Města a na pronájem či pacht právnické osobě založené Městem nebo právnické osobě, kterou Město ovládá.
- 4.2** Je-li v tomto článku užito pojmu nemovitost, nevztahuje se toto na byty ve vlastnictví města. Jedná se tedy pouze o nebytové prostory a pozemky.

- 4.3** Pronájem nebo pacht nemovitostí schvaluje rada města. Nájemní smlouva či smlouva o pachtu musí obsahovat minimálně dobu trvání nájmu či pachtu, cenu za pronájem či pacht, účel pronájmu či pachtu, je-li smlouva uzavřena na dobu neurčitou i výpovědní dobu, jednoznačnou identifikaci nájemce, včetně uvedení data schválení záměru, data vyvěšení oznámení tohoto záměru občanům města a data schválení v radě města. Nájemní smlouva či smlouva o pachtu může obsahovat i další podmínky pronájmu či pachtu.
- 4.4** Pronájem či pacht nemovitostí je vždy úplatný. Ceny jsou uvedeny v příloze č. 2 a 3 těchto Pravidel.
- 4.5** Odstavec 4.3 těchto Pravidel se použije, má-li o pronájem či pacht zájem jediný zájemce. Má-li o pronájem či pacht nemovitosti zájem více zájemců, bude nemovitost pronajata či propachtována tomu zájemci, který učiní nejvyšší nabídku. Cena se sjedná ve výši nejvyšší nabídky s tím, že tato cena nemůže být nižší než tzv. vyvolávací cena. Pro stanovení vyvolávací ceny se použije přiměřeně odstavec 4.3 těchto Pravidel. Nabídky učiní zájemci písemně v zalepené obálce, a to doručením na MěÚ Nýřany (obálku označí „nabídka - neotvírat“).
- 4.6** Rada města může žádost o pronájem či pacht v odůvodněných případech v zájmu města odmítnout.
- 4.7** Pronájem nebo pacht nemovitostí podléhá zveřejnění v registru smluv, pokud se jedná po dobu pronájmu o cenu vyšší než 50.000,00 Kč.

## **Čl. 5**

### **Poskytnutí nemovitosti jako výpůjčky**

- 5.1** Čl. 5 těchto Pravidel se nevztahuje na byty v majetku Města. Je-li v tomto článku užití pojmu nemovitost, jedná se o nebytové prostory a pozemky.
- 5.2** Poskytnutí nemovitosti v majetku Města jako výpůjčky lze provést pouze na právnickou osobu zřízenou nebo založenou Městem, na právnickou osobu, kterou Město ovládá a na fyzickou či právnickou osobu, jejíž obor činnosti se zabývá uspokojováním potřeb občanů (např. charitativní, školskou, sociální, kulturní, vzdělávací, tělovýchovnou a podobnou činností) s výjimkou smuteční síně v Nýřanech, kterou lze za předpokladu, že se přihlásí jen jeden zájemce, též poskytnout jako výpůjčku s použitím čl. 5 těchto Pravidel.
- 5.3** Poskytnutí nemovitosti jako výpůjčky schvaluje rada města. Smlouva o poskytnutí nemovitosti jako výpůjčky musí obsahovat minimálně dobu trvání výpůjčky, účel výpůjčky, je-li smlouva uzavřena na dobu neurčitou i výpovědní dobu, jednoznačnou identifikaci vypůjčitele atd. Tyto podmínky též schvaluje rada města, a to i tehdy, je-li vypůjčitelem Město Nýřany (v případě, že nemovitost není majetkem Města Nýřany).

## **Čl. 6**

### **Přechodná ustanovení**

Smlouvy uzavřené před nabytím účinnosti těchto Pravidel zůstávají v platnosti.

**Čl. 7**  
**Závěrečná ustanovení**

- 7.1** Postup při převodu, pronájmu, pachtu a poskytnutí jako výpůjčky nemovitého majetku Města, který není upraven těmito Pravidly, se řídí obecně platnými zákony.
- 7.2** Přílohy 1, 2, 3 jsou nedílnou součástí těchto Pravidel.
- 7.3** Tato Pravidla ruší Pravidla o postupu při převodu, pronájmu a výpůjčce nemovitého majetku města Nýřany schválená zastupitelstvem města Nýřany 14. 6. 2005, včetně všech příloh.
- 7.4** Tato Pravidla nabývají platnosti a účinnosti dnem 1. 1. 2020.
- 7.5** Tato Pravidla byla schválena zastupitelstvem města Nýřany dne 19. 12. 2019.

Bc. Pavlína Caisová  
místostarostka

Ing. Jiří Davídek  
starosta

## Příloha 1

Pravidel o postupu při převodu, pronájmu, pachtu a výpůjčce nemovitého majetku Města Nýřany**NÁVRH CEN ODPRODÁVANÝCH NEMOVITOSTÍ**

Při úplatném převodu nemovitostí se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem.

Odchylka od ceny obvyklé, jde-li o cenu nižší než obvyklou, musí být písemně zdůvodněna.

Cenu nižší lze sjednat v těchto výjimečných případech:

1. u stavebních pozemků z důvodu podpory výstavby ve městě
2. u pozemků pod nemovitostmi z důvodů sjednocení vlastnictví pozemku a stavby a faktické nepotřebnosti pro Město
3. u odprodeje bytů z důvodu nákladnosti údržby pro Město
4. u převodu přilehlých pozemků po digitálním zaměření z důvodu narovnání vlastnických vztahů a dlouhodobé péče kupujících o daný pozemek
5. při uspokojování potřeb občanů města, jde-li o potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, výchovy a vzdělávání, kulturní rozvoj a ochranu veřejného pořádku
6. jde-li o péči o všestranný rozvoj území města
7. u prodeje budov z důvodů nákladnosti údržby pro Město nebo nemá-li opakovaně o budovu za cenu v místě obvyklou nikdo zájem.

## Příloha 2

Pravidel o postupu při převodu, pronájmu, pachtu a výpůjčce nemovitého majetku Města Nýřany**CENY ZA PRONÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR**

Nebytové prostory se pronajímají za tyto ceny (v Kč za m<sup>2</sup> a rok):

	Druh nebytových prostor	Sazba
1.	Garáže, příruční sklady	<b>300,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>
2.	Společné prostory (chodby, schodiště, sociální zařízení a ostatní podobné prostory)	<b>150,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>
3.	Prodejny potravin	<b>350,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>
4.	Bary, herny	<b>1.000,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>
5.	Ostatní nebytové prostory	<b>500,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>

Odlišně od cen uvedených výše v tabulce lze sjednat ceny:

- a)** pro nebytové prostory v SKC Nýřany (kulturní dům)
- b)** pro ostatní nebytové prostory ve výjimečných případech, je-li to v zájmu města Nýřany, a to:

nižší: zpravidla je-li nájemce školské, charitativní, tělovýchovné, kulturní, sociální, stravovací, vzdělávací, zdravotnické a podobné zařízení, nebo jedná-li se o odlehlé části města (Doubrava, Kamenný Újezd, Pankrác, Mexiko)

vyšší: zpravidla má-li o pronájem zájem více uchazečů

Bc. Pavlína Caisová  
místostarostka

Ing. Jiří Davídek  
starosta

## Příloha 3

Pravidel o postupu při převodu, pronájmu, pachtu a výpůjčce nemovitého majetku Města Nýřany**CENY ZA PRONÁJEM A PACT POZEMKŮ**

Pozemky se pronajímají či pachtují za tyto ceny (v Kč za m<sup>2</sup> či ha a rok):

**1. Pozemky pro zemědělskou výrobu a podnikání**

Poř.	Druh pozemku	Sazba
1.	Zemědělská výroba (minimální cena)	<b>2.000,00 Kč/ha/rok</b>
2.	Pozemky pro stavbu dle stavebního zákona	<b>10,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>
3.	Ostatní pozemky	<b>50,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>

**2. Mimo pozemků pro zemědělskou výrobu a podnikání**

Poř.	Druh pozemku	Sazba
1.	Zahrada, nádvoří, ostatní plocha (kromě pozemků pro stavbu dle stavebního zákona)	<b>10,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>

Odlišně od cen uvedených výše v tabulce lze sjednat cenu:

vyšší: v zájmu města, má-li o nájem zájem více uchazečů

nižší: výjimečně, je-li to v zájmu města, zvláště pak u pozemků, jež budou následně sloužit k uspokojování potřeb občanů města

Bc. Pavlína Caisová  
místostarostka

Ing. Jiří Davídek  
starosta