

Zásady pro nájem a pacht pozemků ve vlastnictví města Jílové

(dále jen „Zásady“)

Nájem a pacht pozemků ve vlastnictví města Jílové se řídí především občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. (dále jen „OZ“), zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších právních předpisů a těmito zásadami (dále jen „Zásady“), které upravují postup a podmínky nájmu a pachtu pozemků města Jílové.

Pojmy:

NÁJEM (viz § 2201 a násl. OZ): přenechání pozemku nájemci k užívání, a to za úplatu - nájemné.

PACHT (viz § 2332 a násl. OZ): přenechání pozemku pachtýři k užívání a požívání, a to za úplatu – pachtovné, nebo za poskytnutí poměrné části výnosu. Zemědělský pacht (viz § 2345 a násl. OZ) – pacht zemědělského nebo lesního pozemku.

A. Dlouhodobý nájem či pacht

I. Žádost o nájem (pacht) městského pozemku

1. Žádost vyřizuje Městský úřad Jílové (dále jen „MěÚ Jílové“), odbor správy majetku a životního prostředí (dále jen „Odbor SMŽP“).
2. Žadatel musí prostřednictvím podatelny MěÚ Jílové podat řádně vyplněnou žádost na předepsaném formuláři, včetně snímku z katastrální mapy se zákresem požadovaného městského pozemku nebo jeho předmětné části.
3. Každá žádost musí obsahovat mimo jiné přesný účel zamýšleného využití pozemku, včetně uvedení vlastnictví jiných nemovitých věcí k žádosti se vztahujících.
4. Žadatel, který je právnickou osobou nebo podnikající fyzickou osobou, k žádosti přiloží oprávnění k podnikání či zemědělské činnosti (kopii živnostenského listu nebo výpis z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců, apod.).

II. Záměr nájmu (pachtu)

1. K žádosti a záměru nájmu (pachtu) se vyjádří, tj. vydá písemné stanovisko, odbor místního hospodářství MěÚ Jílové (dále jen „OMH“). Nebude-li stanovisko doloženo žadatelem, bude dožádáno Odborem SMŽP.
2. V případě potřeby bude žádost předložena i jiným odborům MěÚ Jílové, které se k ní vyjádří z hlediska své působnosti.
3. O schválení a zveřejnění záměru nájmu (pachtu) rozhoduje Rada města Jílové (dále jen „RMJ“), které bude po obdržení potřebných stanovisek a vyjádření žádost předložena k projednání.

III. Zveřejnění záměru nájmu (pachtu)

1. V souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (§ 39 odst. 1), bude schválený záměr zveřejněn na úřední desce města Jílové (fyzické i elektronické) po dobu nejméně 15 dnů před jednáním RMJ o schválení konkrétního nájmu (pachtu) a uzavření nájemní nebo pachtovní smlouvy.
2. V rámci zveřejnění záměru bude předmět nájmu (pachtu) specifikován označením pozemku dle katastru nemovitostí (parcelním číslem), katastrálním územím, účelem využití a v případě části pozemku přibližnou výměrou.
3. Záměrem města je pronajmout pozemky města pod stavbami samostatně evidovanými v katastru nemovitostí v majetku jiných vlastníků a prodloužit či obnovit v tomto smyslu uzavřené smlouvy, jejichž platnost končí. V těchto případech bude záměr zveřejněn po obdržení žádosti o uzavření nebo prodloužení smluvního vztahu.
4. Ostatní záměry nájmu (pachtu) se zveřejní až po schválení záměru v RMJ.

IV. Schválení konkrétního nájmu (pachtu)

1. O schválení konkrétního nájmu (pachtu) a uzavření nájemní nebo pachtovní smlouvy rozhoduje RMJ po řádném zveřejnění záměru, a to na návrh Odboru SMŽP, přijatých žádostí, připomínek a nabídek.
2. Po zveřejnění záměru bude RMJ předložen návrh na nájem (pacht) pozemku konkrétní osobě, a to v tomto pořadí:
 - žadateli vlastnickému nemovitou věc s pozemkem spojenou (stojící na předmětném pozemku či na pozemku, který tvoří funkční celek s předmětným pozemkem)
 - žadateli, je-li současným nájemcem (pachtýřem)
 - žadateli, je-li jediným žadatelem
 - v ostatních případech (více zájemců) RMJ vybere a určí nájemce (pachtýře), anebo stanoví postup a kritéria pro další projednávání a jeho výběr (výše nájemného/pachtovného a formu tzv. obálkové metody pro výběr nejvyšší učiněné nabídky, pokud není jiný obecní zájem).

V. Uzavření nájemní nebo pachtovní smlouvy

1. Po schválení konkrétního nájmu (pachtu) Odbor SMŽP vypracuje nájemní nebo pachtovní smlouvu a vyzve schváleného nájemce (pachtýře) k jejímu podpisu.
2. Nájemní (pachtovní) smlouvu za město podepisuje starosta města Jílové v rozsahu jeho oprávnění.
3. NÁJEM i PACTH se zpravidla sjednává na DOBU NEURČITOU s tříměsíční výpovědní lhůtou bez udání důvodů, nerozhodne-li RMJ v individuálních případech jinak. Výpovědní lhůta začíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena 2. smluvní straně. Tato smlouva nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí.
4. Změny ve smlouvě se uskutečňují dodatky k ní, anebo oznámením pronajímatele o změně výše nájemného či pachtovného, anebo uzavřením zcela nové smlouvy.
5. Neuzavře-li schválený nájemce (pachtýř) nájemní nebo pachtovní smlouvu či dodatek k ní či novou smlouvu do 30 dnů po doručení výzvy města k jejímu podpisu, je tato nečinnost považována za odstoupení od žádosti a za ukončení úmyslu nájmu či pachtu.

VI. Výše ročního nájemného a pachtovného

Nájemné (pachtovné) se stanovuje dle způsobu využití pozemku na základě aktuálně platného Sazebníku cen ročního nájemného a pachtovného, schváleného Radou města Jílové.

B. Krátkodobý nájem

pozemku k výstavbě dle Pravidel pro stavebníky

V rámci řízení o prodeji pozemku města k výstavbě nové stavby trvalého charakteru může Zastupitelstvo města Jílové před vlastním prodejem pozemku stanovit postup dle zásad pro stavebníky, tj. po schválení kupujícího a kupní ceny zastupitelstvem se dále postupuje dle zásad pro výstavbu na pozemcích ve vlastnictví města Jílové, dále jen „Pravidla pro stavebníky“ (příloha č. 5 Zásad pro prodej a převod pozemků města Jílové) - pronájem pozemku k výstavbě.

I. Zveřejnění záměru nájmu

Záměrem města je pronajmout pozemky města za účelem výstavby dle Pravidel pro stavebníky, jestliže o tomto postupu rozhodlo Zastupitelstvo města Jílové v rámci řízení o prodeji pozemku, v průběhu kterého byl záměr zveřejněn. Rada města již o záměru nájmu a zveřejnění nejedná.

II. Uzavření nájemní smlouvy

1. Jestliže bude zastupitelstvem města přijato usnesení ve smyslu výše uvedeného postupu dle Pravidel pro stavebníky, po připravení pozemku pro nájem (např. učinění výpovědi z původních smluvních vztahů) Odbor SMŽP předloží RMJ návrh na uzavření nájemní smlouvy s konkrétním, zastupitelstvem schváleným, budoucím kupujícím (stavebníkem).

2. Nájemní smlouvu za město podepisuje starosta města Jílové v rozsahu jeho oprávnění.
3. Nájem se sjednává na dobu určitou, stanovenou v Pravidlech pro stavebníky, s tříměsíční výpovědní lhůtou, nerozhodne-li RMJ v individuálních případech jinak.
4. Změny ve smlouvě se uskutečňují dodatky k ní, anebo oznámením pronajímatele o změně výše nájemného, anebo uzavřením zcela nové smlouvy.

III. Výše ročního nájemného

Nájemné se stanovuje na základě aktuálně platného Sazebníku cen nájmeného, schváleného Radou města Jílové.

C. Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Ustanovení těchto Zásad se vztahují na pozemky ve vlastnictví města Jílové a jejich poskytování k užívání (a požívání) v rámci nově uzavíraných a prodlužovaných smluvních vztahů.
2. Smlouvy uzavřené před účinností těchto Zásad zůstávají i nadále v platnosti za původně sjednaných podmínek po dobu jejich platnosti, pokud RMJ nerozhodne jinak.
3. Rada města Jílové je oprávněna zvyšovat nájemné (pachtovné) jednorázově u všech nájemních (pachtovních) smluv uzavřených na základě těchto Zásad v průběhu platnosti těchto smluv.
4. Rada města Jílové má právo v odůvodněných případech, na základě svého rozhodnutí, postupovat odlišně od těchto Zásad.
5. Tyto zásady byly schváleny dne 6. 5. 2020 na 20. schůzi Rady města Jílové, usnesením č. 513/2020/R.
6. Tyto zásady nabývají účinnosti dne 1. 6. 2020.

V Jílovém dne 1. 6. 2020

starosta města Jílové
Miroslav Kalvas v. r.