

V Liberci dne 3. 12. 2019

Účinnost od 1.1.2020

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC



Směrnice rady č. 18

Nájem, pacht a výpůjčky nemovitého majetku SML

	Jméno a příjmení	Datum
Zpracoval	Ivana Roncová	22.11.2019
Odsouhlasil	Ing. Jaroslav Schejbal	22.11.2019
Odsouhlasil	Ing. Martin Čech	22.11.2019
Schválil	Usnesením RM č. 1188/2019	3.12.2019

Obsah

1. Účel směrnice.....	4
2. Použité zkratky a pojmy	4
3. Pozemky ve vlastnictví statutárního města Liberec	5
3.1. Stanovení nájemného a pachtovného za užívání pozemků	5
3.1.1. Předmět úpravy	5
3.1.2. Vymezení pojmů	6
3.1.3. Stanovení nájemného a pachtovného pro účely podnikání	6
3.1.4. Stanovení nájemného a pachtovného pro jiné účely	8
3.1.5. Pacht a zemědělský pacht	8
3.2. Výpůjčka pozemků	9
3.3. Zábor pozemků	9
3.4. Výprosa pozemků	9
4. Ostatní nemovitosti ve vlastnictví statutárního města Liberec	10
4.1. Předmět úpravy	10
4.2. Zatřídění prostor	10
4.3. Stanovení ceny nájemného	10
4.3.1. Prostory určené k podnikání	10
4.3.2. Garáže	11
4.3.3. Rekreační objekty	11
4.3.4. Mládežnické a nevýdělečné organizace	11
4.3.5. Zdravotnická zařízení	11
4.4. Podnájem	11
5. Pravidla pro krátkodobé pronajímání a výpůjčky místností v budovách magistrátu....	12
6. Závěrečná ustanovení	12

Přílohy:

Příloha č. 1 – Cenová mapa pro zjištění ceny nájemného za užívání nemovitostí mimo pozemků

Příloha č. 2 - Žádost o pronájem/pacht/zemědělský pacht pozemku

Příloha č. 3 - Žádost o výpůjčku pozemku

Příloha č. 4 - Přihláška k nabídkovému řízení na využití volných prostor nebo místnosti

Příloha č. 5 – Žádost o krátkodobé užívání místností v budovách Magistrátu města Liberec

1. Úvodní ustanovení

1. Rada města Liberec, příslušná dle § 102 odst. 3, a ve smyslu § 109 odst. 1 a § 110 odst. 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích vydává následující vnitřní předpis.
2. Tato směrnice stanoví postup a pravidla statutárního města Liberec (dále jen SML) při rozhodování o uzavírání nájemních a pachtovních smluv a smluv o výpůjčce nemovitého majetku SML. Tato směrnice se nevztahuje na nájem pozemků pod komunikacemi a pozemky veřejné zeleně při provádění stavebních prací a pozemky, které jsou dle ve správě Městského obvodu Liberec – Vratislavice nad Nisou.
3. Rada města Liberec v souladu s §102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) svěřuje pravomoci upravené touto směrnicí z části primátorovi a z části magistrátu (podepisuje primátor).
4. Směrnice je rozdělena do tří tematických částí, a to na:
 - nakládání s pozemky ve vlastnictví SML,
 - nakládání s ostatními nemovitostmi ve vlastnictví SML,
 - pravidla pro krátkodobé pronajímání a výpůjčky v budovách MML.

2. Použité zkratky a pojmy

DPH	Daň z přidané hodnoty
Kč/m ² /rok	Roční sazba nájmu nebo pachtu za m ² pozemku nebo podlahové plochy nemovitosti
Kč/ha/rok	Roční sazba zemědělského pachtu za hektar pozemku
MML	Magistrát města Liberec
Odbor MS	Odbor majetkové správy
Oddělení MSPU	Oddělení provozu a správy budov MML
SML	Statutární město Liberec
UO	Urbanistický obvod je číselné označení části SML, jedná se o základní územní členění města – www.liberec.cz/Úřad_ON-LINE/Mapový portál/základní mapy/Přehled urbanistických obvodů
Nájemné	Na základě nájemní smlouvy je za úplaty přenechána pronajímatelem do dočasného užívání nájemci konkrétní věc
Nájemce	Osoba, která má věc v nájmu

Pronajímatel	SML
Podnájem	Nájemce může se svolením pronajímatele pronajatou věc dále pronajmout podnájemníku
Podnájemník	Osoba, která má pronajatou věc od nájemce
Pacht	Na základě pachtovní smlouvy přenechá propachtovatel pachtýři konkrétní věc k užívání a požívání požitků z výnosu (např. ovoce, zelenina, květiny...)
Pachtýř	Osoba, která má konkrétní věc v užívání
Propachtovatel	SML
Zemědělský pacht	Na základě pachtovní smlouvy je pronajata zemědělci (právnícká osoba) zemědělská půda
Výpůjčka	Na základě smlouvy o výpůjčce je půjčkem dána vypůjčitel do dočasného bezplatného užívání konkrétní věc
Vypůjčitel	Osoba, které byla věc vypůjčena
Půjčitel	SML
Výprosa	Konkrétní věc byla bezplatně přenechána půjčkem k užívání výprosníkovi, aniž byla stanovena ujednaná doba a účel
Výprosník	Osoba, které byla věc poskytnuta a užívá ji

3. Pozemky ve vlastnictví statutárního města Liberec

Jedná se o část stanovení platby za užívání pozemků ve vlastnictví SML. Směrnice vymezuje nájemné dle účelu:

- a) **pronájem pozemků** – nájemné pro fyzické osoby nepodnikající.
- b) **podnikatelské nájemné** – nájemné pro fyzické osoby podnikající a právnické osoby, které na pronajatém pozemku podnikají nebo pozemek bezprostředně používají k podnikání.
- c) **pacht a zemědělský pacht** - pachtýř bude vlastním přičiněním věc obhospodařovat tak, aby přinášela výnos.
- d) **výpůjčka** – půjčitel dočasně přenechá vypůjčitelu pozemek bezplatně k udržování pozemku.
- e) **zábor pozemků** – jedná se o krátkodobý pronájem pozemků.

3.1. Stanovení nájemného a pachtovného za užívání pozemků

3.1.1. Předmět úpravy

Jedná se o směrnici ke stanovení nájemného a pachtovného za užívání pozemků ve vlastnictví statutárního města Liberec, která je závazná pro celé území statutárního města Liberec.

3.1.2. Typy pozemků

Pro účely této směrnice se vymezují tyto typy pozemků:

- a) zastavěné plochy – domy bytové a nebytové, garáže, kůlny, altány, ostatní stavby apod.,
- b) zastavěné plochy – trvalé stánky,
- c) pozemky nezastavěné – využívané pro skladování, manipulaci, zařízení stavenišť, odstavné plochy, přístupy, příjezdy, parkování (bez rozdílu povrchu),
- d) zahrady u domu, které tvoří s domem jeden funkční celek a samostatné okrasné zahrady
- e) pozemky využívané pro chov zvířectva (pes, ovce, kozy, slepice, včely apod.),
- f) lesní půda zastavěná stavbou pro individuální rekreaci a její příslušenství,
- g) zahrádkářské osady – seskupení tří a více zahrádek na sebe navazující v jedné lokalitě, případně oddělených přístupovou cestou vedoucí k těmto zahrádkám,
- h) mimo zahrádkářské osady – všechny pozemky, které nespadají do zahrádkářských osad a ze kterých bude mít pachtýř vlastním přičiněním užitek,
- i) zemědělské pozemky – využití pro zemědělství
- j) pozemky vypůjčené za účelem sekání trávy a za účelem obstarání údržby.

3.1.3. Stanovení nájemného a pachtovného pro účely podnikání

1. Žadatel k žádosti o pronájem pozemku současně předkládá kopii katastrální mapy a ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku nebo oprávnění k podnikatelské činnosti. Spolky předkládají výpis ze „spolkového rejstříku“ vedený rejstříkovými soudy a stanovou spolku.
2. Sazby za užívání pozemků jsou stanoveny jako sazby minimální.
3. Cena nájemného je stanovena ve výši 15% ze základní ceny pozemků:
 - a) pro zastavěné pozemky z kategorie A – domy bytové a nebytové, garáže, kůlny, altány, ostatní stavby apod.,
 - b) pro nezastavěné pozemky z kategorie C - využívané pro skladování, manipulaci, zařízení stavenišť, odstavné plochy, přístupy, příjezdy, parkování (bez rozdílu povrchu)
4. Nejméně však roční nájemné z pronajatého pozemku činí 1 500 Kč/rok.

5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné podle růstu indexu cen v závislosti na růstu inflace, stanoveném Českým statistickým úřadem, a to každoročně k 31. 12. podle stavu ke stejnému datu předchozího roku. Oznámení o zvýšení nájemného o nárůst inflace cen oznámí pronajímatel nájemci nejpozději do 31. 3. kalendářního roku. Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu téhož roku.

6. Minimální ceny pro stanovení podnikatelského nájemného:

Pásmo	Urbanistický obvod	Zastavěná plocha (trvalý stánek) Sazba (Kč/m²/rok)	Zastavěná plocha Sazba (Kč/m²/rok)	Nezastavěná plocha Sazba (Kč/m²/rok)
I.	001, 004, 005, 034(část)*, 035	7.300,-	375,-	150,-
II.	002, 003, 006, 007, 008, 031, 032, 033, 034 (část)**, 036, 081, 082, 093	5.000,-	255,-	100,-
III.	009, 010, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 021, 022, 023, 027, 029, 037, 038, 048, 060, 061, 078, 079, 083, 084, 085, 086, 090, 091, 092, 094, 095	3.000,-	165,-	70,-
IV.	011, 019, 020, 024, 026, 028, 039, 040, 042, 043, 044, 045, 046, 049, 050, 051, 057, 058, 059, 063, 080, 087, 089, 096, 097	1.500,-	105,-	45,-
V.	025, 041, 047, 052, 053, 056, 062, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 088, 098	1.000,-	75,-	30,-

Pozn.: * část urbanistického obvodu 034 směrem do středu obce, vymezená ulicemi Masarykova, Vítězná, Husova

** zbývající část urbanistického obvodu 034

3.1.4. Stanovení nájemného a pachtovného pro jiné účely

Jedná se o fyzické osoby pro účely, které nejsou určeny k podnikání. Žadatel k žádosti o pronájem přiloží kopii katastrální mapy.

Ceny nájemného pro fyzické osoby:

Účel nájmu	Sazba (Kč/m ² /rok)
Zastavěná plocha - domy bytové a nebytové, garáže, kůlny, altány, ostatní stavby apod.	35,-
Přístup, příjezd, parkování (bez rozdílu povrchu)	35,-
Nezastavěná plocha - zahrady u domu, které tvoří s domem jeden funkční celek a samostatné okrasné zahrady, zeleň v zástavbě	10,-* až 25,-**
Lesní půda zastavěná stavbou a její příslušenství	38,-

Pozn.:

* nejnižší sazba nájemného u nezastavěné plochy se uplatní v případě, že se jedná o pozemky, které nájemce udržuje na své náklady ve prospěch města, přičemž nejnižší možný nájem činí 100,- Kč/rok.

** vyšší sazba nájemného u nezastavěné plochy se uplatní v případě, z užívání pronajatého pozemku má nájemce určitý přínos.

3.1.5. Pacht a zemědělský pacht

1. Žadatel k žádosti o pacht přiloží kopii katastrální mapy. K zemědělskému pachtu se také přiloží kopie katastrální mapy a ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku nebo oprávnění k podnikatelské činnosti. Spolky předkládají výpis ze „spolkového rejstříku“ vedený rejstříkovými soudy a stanovy spolku.
2. Propachtovatel se zavazuje přenechat pachtýři pozemek k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné za kalendářní rok.
3. Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby skončil koncem pachtovního roku.
4. Zemědělský pacht se platí ročně pozadu a je splatný k 1. říjnu. Má se za to, že u zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1. října do 30. září následujícího roku. Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době.

5. Ceny pachtu:

Typy pachtu	Sazba (Kč/m ² /rok)
Zahrádkářské osady – seskupení tří a více zahrádek na sebe navazující v jedné lokalitě, případně oddělených přístupovou cestou vedoucí k těmto zahrádkám	11,-
Mimo zahrádkářské osady – všechny pozemky, které nespádají do zahrádkářských osad a ze kterých bude mít pachtýř vlastním přičiněním užitek (užitná zahrada apod.)	10,- až 22,-
Chov zvířectva – ovce, kozy, slepice, včely, psi apod.	10,- až 25,-

6. Ceny zemědělského pachtu:

Typ pachtu	Sazba (Kč/ha/rok)
Zemědělská činnost – pozemky pro zemědělství (sekání trávy, pěstování plodin apod.)	500,-

3.2. Výpůjčka pozemků

1. Žadatel k žádosti o výpůjčku přiloží kopii katastrální mapy s vyznačením pozemku.
2. Půjčitel přenechává vypůjčitelu nezuživatelný pozemek a zavazuje se mu umožnit bezplatné dočasné užívání.
3. Vypůjčitel supljuje povinnosti vlastníka (tj. statutárního města Liberce) udržovat pozemky čisté, zejména má za účel zabraňovat znečišťování pozemků odpady, chemikáliemi, zaplevelení, tzn., že přenáší na vypůjčitele povinnost provádět údržbu a sekání trávy, včetně povinností likvidace odpadu z údržby pozemků na vlastní náklady vypůjčitele. Tyto pozemky nesmí vypůjčitel oplotit.

3.3. Zábor pozemků

V případě užívání veřejného prostranství, které není uvedeno ve Vyhlášce č. 2/2016 Obecně závazná vyhláška statutárního města Liberec o místním poplatku za užívání veřejného prostranství na území města Liberec, bude účtováno nájemné ve výši 35 Kč/m²/rok.

3.4. Výprosa pozemků

Přenechá-li půjčitel někomu bezplatně pozemek k užívání, aniž se ujedná doba, po kterou se má věc užívat, ani účel, ke kterému se má věc užívat vzniká výprosa.

Smlouvu o výprose statutární město Liberec nebude využívat a bude tyto žádosti směřovat na výpůjčky pozemků.

4. Ostatní nemovitosti ve vlastnictví statutárního města Liberec

4.1. Předmět úpravy

Jedná se o část směrnice ke stanovení nájemného za účelem:

- a) **provozování podnikatelské činnosti** – nájem prostoru nebo místnosti sloužící alespoň převážně podnikání
- b) **ostatní** - nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti

4.2. Zatřídění prostor

Tato část směrnice vychází z cenové mapy (tvoří přílohu č. 1 této směrnice), která je vodítkem pro stanovení výše nájemného v určité lokalitě města. Při stanovení výše nájemného se mohou zohlednit i další faktory – charakter služby, zájem města na udržení služby v dané lokalitě, specifčnost a nepostradatelnost poskytování služby pro občany (zdravotní služby), investice do prostor a objektu, stávající stav prostoru.

4.3. Stanovení ceny

Není-li upravena výše nájemného nebo úhrada za podnájem obecně závazným právním předpisem, stanoví se dohodou.

Její výše se určí podle zatřídění prostoru, případně podle účelu jeho využití.

4.3.1. Prostory určené k podnikání

1. **Nejatraktivnější zóny** jsou na cenové mapě vyznačeny oranžově a výchozí nájem je **min. 3 500 Kč/m²/rok.**
2. **Užší centrum** města je vyznačeno zeleně a výchozí nájem je **min. 2 500 Kč/m²/rok.**
3. **Širší centrum** města je vyznačeno žlutě a výchozí nájem je **min. 1 500 Kč/m²/rok.** Součástí širšího centra jsou i ulice Fibichova, Riegrova a Lesní v úseku ul. Masarykova – ul. Purkyňova.
4. **Mimo vyznačené území** výchozí nájem je **min. 800 Kč/m²/rok.**

4.3.2. Garáže

1. **Výchozí nájem je min. 500 Kč/m²/rok.**
2. **Ul. Česká 617, ul. Nad Sokolovnou 616 nájem:**
 - a) **200 Kč/m²/rok** (jednotné nájemné s ohledem na to, že se jedná o garážová stání určená pro handicapované občany);
 - b) **500 Kč/m²/rok** (pouze v případě dlouhodobě neobsazeného garážového stání handicapovanými občany).

4.3.3. Rekreační objekty

Výchozí nájem je min. 9 600 Kč/rok.

4.3.4. Mládežnické a nevýdělečné organizace

Nájem je 1 Kč/m²/rok.

4.3.5. Zdravotnická zařízení:

1. Ordinance **praktického lékaře je ve výši 500 Kč/m²/rok.**
2. Ordinance **odborného lékaře** (zubní, gynekologické, interna, atd.) je **ve výši 600 Kč/m²/rok.**
3. Zdravotní **ordinace v České ul. 617**, kde jsou ošetřováni těžce tělesně postižení vzhledem k časové náročnosti ošetření jednoho pacienta je:
 - a) Ordinance **praktického lékaře ve výši 250 Kč/m²/rok;**
 - b) Ordinance **odborného lékaře ve výši 300 Kč/m²/rok.**

4.4. Podnájemy

1. Do podnájmu stávajícímu nájemci lze povolit dát pouze prostor max. do 50% z celkové pronajaté plochy.
2. Výše podnájmu v předložené podnájemní smlouvě nesmí přesáhnout výši nájemného.
3. Písemný předchozí souhlas k podnájmu bude vydán po projednání a schválení v Radě města Liberec.

5. Pravidla pro krátkodobé pronajímání a výpůjčky místností v budovách magistrátu

1. Místnosti v budovách MML lze přenechat do krátkodobého užívání (maximálně 30 dní) smlouvou o pronájmu nebo smlouvou o výpůjčce (dále jen „užívání“), a to na základě žádosti, která je přílohou č. 4.
2. Zasedací a reprezentační místnosti v budově historické radnice č. 10, 11, 201 a obřadní síň a dále pak halu nového magistrátu přenechává do užívání vedoucí odboru MS.
3. Jiné místnosti smí vedoucí odboru MS přenechat do užívání pouze se souhlasem primátora.
4. Pronajímání organizuje odbor MS, oddělení provozu a správy budov MML, které také zodpovídá za to, aby byl předmět užívání předáván a přebírán v bezvadném stavu.
5. Nájemné, které zahrnuje veškeré služby spojené s provozem místnosti (elektrina, osvětlení, vytápění, přístup na toalety, atd.) je stanoveno paušální částkou za jednu hodinu:
 - v zasedací místnosti č. 11 na částku ve výši **500 Kč bez DPH**;
 - za jednu místnost v případě všech ostatních místností částkou ve výši **1 000 Kč bez DPH**;
 - v případě filmového natáčení ceny pronájmu stanoví primátor na základě doporučení porady vedení, a to ve spolupráci s filmovou kanceláří v závislosti na místně obvyklých podmínkách pronájmu za tímto komerčním užitím.
6. O žádostech o přenechání do bezplatného užívání (výpůjčka) rozhoduje primátor.
7. Výpůjčka je zpravidla poskytována pro pořádání kulturních a společenských akcí nekomerčních, charitativních či propagujících SML.

6. Ustanovení společná a závěrečná

1. Ceny, mimo krátkodobého pronájmu, jsou stanoveny v poloze **r o č n í h o** nájemného a pachtovného.
2. Prostory vyznačené v Příloze č. 1 – Cenové mapě jsou do jednotlivých území zahrnuty po obou stranách příslušné vyznačené komunikace.
3. Ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ukládá obci povinnost zveřejnit záměr v případě pronájmu, výpůjčky. Záměr se zveřejňuje na úřední desce obecního úřadu na dobu alespoň 15 dnů před rozhodováním o daném právním jednání v příslušném orgánu SML.
4. Rada města Liberec může schválit sazbu ročního nájemného z nájmu a pachtovného z pachtu pozemků individuálně, která neodpovídá schváleným sazbám uvedeným v této směrnici.

5. Rada města Liberec schvaluje záměry, změny a ukončení všech výše jmenovaných smluv obsažených v této směrnici mimo těch uvedených v kapitole 5. této směrnice.
6. Směrnice je závazná pro orgány a zaměstnance statutárního města Liberec
7. Touto směrnicí se ruší usnesení 16. Rady města Liberec č. 1053/18 ze dne 18. 9. 2018, kterým byla schválena Směrnice rady č. 18 Nájem, pacht a výpůjčky nemovitého majetku SML.
8. Tato směrnice nabývá účinnosti dne 1. 1. 2020.

Seznam změn a revizí řízeného dokumentu

Verze	Datum vydání	Č. usnesení rady města	Účinnost	Popis změny / revize	Zpracovatel
1.	18. 9. 2018		1. 10. 2018	Nový dokument	Ivana Roncová, Mgr. Michala Račok
2.	3. 12. 2019	1188/2019	1. 1. 2020	Aktualizace a doplnění: body:1.1., 2., 3., 3.3., 3.4.,5.4.,6.+ příloha č.5	Ivana Roncová