

	MĚSTSKÝ OBVOD ÚSTÍ NAD LABEM – STŘEKOV ÚŘAD MĚSTSKÉHO OBVODU
---	---

Název:	PRAVIDLA PRO NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM
--------	--

Vlastník dokumentu: Zastupitelstvo MO	Účinnost od: 1.1.2025	Počet stran dokumentu: 26 / 3
Správce dokumentu:	Odbor správy obecního majetku	

Zpracovala: Bc. Šárka Francová vedoucí OSOM Marcela Horová, referentka OSOM	Datum:	Podpis:
Konzultováno s: AK HK Mgr. Tomášem Němečkem	Datum:	Podpis: elektronicky e-mailem
Tajemník schválil: Ing. Kamil D. Slapnička, MPA	Datum:	Podpis:
Starosta schválil: Mgr. Pavel Peterka	Datum:	Podpis:

Přílohy:

1. Ceník minimálního nájemného/pachtovného za užívání pozemků.
2. Ceník náhrad za zřízení věcného břemene.
3. Metodika pro uzavírání smluv o zřízení věcných břemen při umístění inženýrských sítí do pozemků ve svěřeném majetku MO Střekov.

OBSAH

1	POUŽÍVANÉ ZKRATKY A POJMY, OBECNÁ USTANOVENÍ	4
1.1	Základní pojmy	4
1.2	Použité zkratky	4
1.3	Předmět nakládání – vytipování	5
1.4	Přípravné řízení	5
1.5	Zveřejnění	6
1.6	Schvalovací řízení	7
1.7	Výběrové řízení	7
2	NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM	8
2.1	Movitý majetek	8
2.2	Nemovitý majetek	8
2.2.1	<i>Pronájem a pacht</i>	8
2.2.2	<i>Prodej</i>	9
2.3	Specifický majetek	14
2.3.1	<i>Pronájem bytových jednotek</i>	14
2.3.2	<i>Prodej objektů (staveb)</i>	15
2.3.3	<i>Výpůjčka nemovitosti</i>	16
2.4	Věcná břemena	16
2.4.1	<i>Obecná ustanovení</i>	16
2.4.2	<i>Rozsah věcného břemene</i>	17
2.4.3	<i>Postup</i>	17
2.4.4	<i>Úhrada a cena</i>	18
2.5	Nabývání nemovitostí do majetku města	18
2.5.1	<i>Obecná ustanovení</i>	18
2.5.2	<i>Koupě</i>	18
2.5.3	<i>Směna</i>	19
2.6	Neoprávněná držba (užívání) majetku města	20
2.6.1	<i>Obecná ustanovení</i>	20
2.6.2	<i>Neoprávněné užívání pozemku nebo jeho části</i>	20
2.6.3	<i>Neoprávněné užívání části pozemku města stavbou jiného vlastníka</i>	21
2.6.4	<i>Neoprávněné užívání bytu nebo nebytového prostoru</i>	22
2.6.5	<i>Bezdůvodné obohacení</i>	22
2.6.6	<i>Ostatní ujednání k neoprávněnému užívání</i>	23
3	EVIDENCE A KONTROLA	23

4 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	24
5 ZMĚNOVÉ ŘÍZENÍ DOKUMENTU	26

1 POUŽÍVANÉ ZKRATKY A POJMY, OBECNÁ USTANOVENÍ

Pravidla pro nakládání s majetkem (Statutárního města Ústí nad Labem, svěřeným do správy Městského obvodu Ústí nad Labem – Střekov), dále jen „Pravidla“, upravují závazné postupy pro Úřad městského obvodu Ústí nad Labem – Střekov ve věcech nakládání s majetkem, který je svěřen do správy MO Střekov v rozsahu, stanoveném Statutem, zejména ve věcech přípravy podkladů pro jednání a rozhodování v orgánech MO Střekov.

Těmito pravidly jsou povinni se řídit zaměstnanci ÚMO Střekov a jsou závazná pro členy ZMO Střekov.

1.1 Základní pojmy

Nakládáním s majetkem ve smyslu těchto Pravidel se rozumí zejména jeho pronájem, pacht, prodej, výpůjčka, darování, zřízení věcného břemene, uzavření zástavní smlouvy apod., včetně směny, vydržení a nabývání majetku (viz Statut).

Zveřejnění se provádí na dobu nejméně 15 dnů na úřední desce ÚMO Střekov a MmÚ. Zveřejnění je zajištěno na E – úřední desce. Při zveřejnění je třeba vždy uvést datum vyvěšení, datum sejmutí a datum posledního dne pro podání návrhu. Návrh se nezveřejňuje v případě pronájmu nebo výpůjčky majetku obce na dobu kratší 30 dnů nebo u pronájmu bytů a hrobových míst.

Inzerce – nepřihlásí-li se v **Termínu** žádný zájemce, může ÚMO Střekov záměr inzerovat i opakovaně na svých webových stránkách a na vývěskách ÚMO a MmÚ, dále pak prostřednictvím médií (např. tisku, včetně radničního zpravodaje, rozhlasu a televize). V inzerátu se vždy uvede datum "posledního dne pro podání návrhu" (doby, do které jsou ještě přijímány přihlášky, žádosti zájemců) a nabídková cena. Pro dodržení termínu posledního dne pro podání návrhu se přiměřeně použije ustanovení o **Termínu**.

Termín k přijímání návrhů v době zveřejnění je dodržen, je-li na razítku odesílací pošty, či podacím razítku ÚMO Střekov (při osobním doručení) uveden datum posledního dne pro podání návrhu.

Dlužníkem je každá právnická nebo fyzická osoba, která:

- má finanční závazek vůči městu nebo jeho orgánům, a/nebo městským obvodům nebo jejich orgánům,
- tento závazek se stal splatným,
- dlužník svůj závazek včas a řádně nesplnil (neplní).

Za **příslušnou realitní kancelář nebo advokátní kancelář** je považována ta RK nebo AK, která byla pověřena (určena) RMO Střekov.

Platným pověřením se rozumí plná moc (zplnomocnění) k provedení určitého úkonu, ve které je uvedeno:

- a) jméno, příjmení a adresa zmocnitele,
- b) jméno, příjmení a adresa zmocněnce,
- c) obsah a rozsah zmocnění,
- d) datum vystavení plné moci,
- e) prohlášení o přijetí plné moci a podpis zmocněnce.

1.2 Použité zkratky

AK	advokátní kancelář
DBF	domovní a bytový fond
FO MmÚ	Finanční odbor Magistrátu města Ústí nad Labem
FO	Finanční odbor ÚMO Střekov
FV ZMO	Finanční výbor Zastupitelstva městského obvodu
GP	geometrický plán pro rozdělení pozemku/pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku
KM	katastrální mapa

KN	Katastr nemovitostí
Město	Statutární město Ústí nad Labem
MmÚ	Magistrát města Ústí nad Labem
MO Střekov	Městský obvod Ústí nad Labem – Střekov
MŠ	místní šetření
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., v platném znění (Zákon občanský zákoník)
OR	Obchodní rejstřík
OSOM	Odbor správy obecního majetku ÚMO Střekov
PP	prostory určené podnikání
Protokol	protokol z projednávání podmínek budoucího nájmu / pachtu / prodeje / směny / výpůjčky
RK	realitní kancelář
RMO	Rada městského obvodu
SO	Správní odbor ÚMO Střekov
Statut	Statut Statutárního města Ústí nad Labem (obecně závazná vyhláška)
TrŘ	trestní řád
ÚD	úřední deska
ÚMO Střekov	Úřad městského obvodu Ústí nad Labem – Střekov
ÚMO	Úřad městského obvodu/Úřady městských obvodů
VB	věcné břemeno či jiné věcné právo
VŘ	výběrové řízení
ZMO	Zastupitelstvo městského obvodu
ZP	zařizovací předměty

1.3 Předmět nakládání – vytipování

Předmětem se stává vytipovaný nemovitý majetek (byty, budovy a pozemky, včetně jejich částí) a movitý majetek města svěřený do správy MO Střekov, který je možno pronajmout, propachtovat, vypůjčit, prodat či směnit.

Vytipování majetku se provádí:

- a) na návrh zájemce,
- b) z podnětu OSOM,
- c) z podnětu SO (věci movité),
- d) z podnětu RMO nebo ZMO nebo jejich orgánů (výborů, komisí),
- e) z podnětu jednotlivých členů ZMO.

1.4 Přípravné řízení

1. Návrh na uzavření smlouvy o pronájmu, pachtu, prodeji či směny nemovité věci či žádost o pronájem, pacht, prodej či směnu (pozemků nebo jejich částí, staveb nebo jejich částí, vyjma bytů), musí obsahovat:
 - a) jméno, adresu, datum narození u fyzických osob/název, sídlo IČ u právnických osob
 - b) parcelní číslo pozemku/číslo popisné a katastrální území
 - c) v případě žádosti o pronájem, pacht, prodej či směnu části pozemku musí být přílohou situace s vyznačením požadované části, případně fotodokumentace

- d) přesný popis účelu využití
 - e) u právnických osob výpis z Obchodního rejstříku nebo zakladatelský dokument. V případě, že se právnická osoba nechá zastupovat – doklad o oprávnění tuto osobu ve věci zastupovat
 - f) jiné návrhy navrhovatele.
2. V případě, že návrh/žádost nebude obsahovat stanovené náležitosti, vyzve OSOM navrhovatele, aby je v určeném termínu doplnil. Současně ho upozorní na to, že pokud nebude návrh doplněn řádně a v určeném termínu, bude návrh vyřazen. Lhůta pro doplnění musí činit nejméně 5 pracovních dnů od doručení výzvy.
 3. **Všem**, kteří zaslali žádost o nájem, pacht, výpůjčku, směnu či koupi nemovitosti z majetku města **odpoví do 15ti** pracovních dnů od doručení žádosti na ÚMO Střekov, OSOM písemně, jak bylo s jejich žádostí naloženo.
 4. Navrhne-li zájemce jiné podmínky než ty, které jsou považovány orgány MO Střekov za standardní a je současně i jediným zájemcem, předloží OSOM tento návrh k projednání RMO, která rozhodne o dalším postupu.
 5. Nereaguje-li zájemce (navrhovatel) na opakovanou výzvu ÚMO Střekov ke spolupráci (účast na MŠ, sepis úředních záznamů, vyjádření k předloženým návrhům apod.) - nejpozději do 10 dnů od doručení opakované výzvy, OSOM jeho návrh vyřadí a nebude jej dále projednávat.
 6. Na základě Radou schváleného záměru zabezpečí OSOM stanovisko MmÚ k případnému pronájmu (netýká se pronájmu bytů a prostor určených k podnikání a pozemků, které již v minulosti byly pronajaty jako zahrady, v souladu se Statutem), pachtu, prodeje či směny. Stanoviskem MmÚ je OSOM i ÚMO Střekov vázán pro další průběh jednání.
 7. **ÚMO Střekov zabezpečuje** snímek KM, výpis z KN, vyjádření MmÚ, vyjádření správců sítí a veřejně prospěšných zařízení, zaměření skutečného stavu pozemků a staveb, GP včetně souhlasu s dělením a vyhotovení znaleckých posudků, pokud není těmito Pravidly stanoveno jinak.
 8. V případě prodeje či směny si OSOM vyžádá vyjádření správců sítí (telekomunikace, vodovody, kanalizace, plynárny, el. vedení, včetně správce veřejného osvětlení).
 9. OSOM současně zabezpečí provedení fyzické prohlídky nemovitosti a sestaví její popis, včetně staveb skrytých pod povrchem (septiky, jímky, šachty, sklepy apod.) a fotodokumentaci.
 10. OSOM provede kontrolu, zda dle výpisu z KN se k dané nemovitosti nevazí jiná práva (např. zástavní, vydržení, věcné břemeno apod.). Pokud ano, je třeba toto uvést v popisu.

1.5 Zveřejnění

1. OSOM zpracuje návrh záměru pronajmout, propachtovat, vypůjčit, prodat či směnit nemovitost nebo její část a předloží jej k projednání RMO.
2. Na základě výsledků jednání RMO a v případě kladného stanoviska MmÚ, zabezpečí OSOM zveřejnění tohoto záměru, (**viz kapitola 1.1 – Zveřejnění**) s uvedením data posledního dne pro podání návrhu.
3. V případě prodeje nemovitosti současně doručí všem, případným nájemníkům/pachtýřům nemovitosti oznámení o záměru MO Střekov tuto nemovitost prodat.
4. Je-li předpoklad více zájemců na jednu nemovitost, může RMO současně rozhodnout i o konání výběrového řízení (viz **podkapitola 2.2.2.3 a 2.2.2.4**), stanovit termín a místo jeho konání, jmenovat výběrovou komisi a stanovit výši vyvolávací ceny.
5. Po dobu zveřejnění přijímá OSOM návrhy zájemců o zveřejňovaný pronájem, pacht, prodej či směnu, kterým předá formulář, anebo, se kterými sepíše Protokol, kde bude uvedeno: předmět, doba trvání, účel, jméno a příjmení, předpokládaná výše nájmu/pachtu, či nabízenou cenu, případně předpokládaná výše za úhradu služeb s nájmem či pachtem souvisejících, výpovědní lhůta, popř. další podmínky, které by měly být obsaženy ve smlouvě. Součástí Protokolu bude i souhlas (popř. nesouhlas) zájemce zúčastnit se výběrového řízení. Protokol bude označen datem

sepsání a podpisem obou stran. Nedílnou součástí formuláře, anebo, Protokolu musí být prohlášení žadatele o bezdlužnosti vůči Městu.

1.6 Schvalovací řízení

1. Nemovitosti jsou prodávány zpravidla za cenu, která je v místě a čase obvyklá, tj. za tržní cenu stanovenou znaleckým posudkem, když k této ceně jsou vždy připočteny, a součástí kupní ceny dle smlouvy se stávají, náklady na vyhotovení znaleckého posudku a GP (je-li pro potřeby prodeje zpracován) a náklady spojené s podáním návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Po uzávěrce zveřejnění (případně inzerce) zpracuje OSOM výsledky nabídkového řízení a předloží je k projednání RMO.
3. RMO na svém zasedání posoudí výhodnost předložených návrhů a rozhodne, s kterým zájemcem uzavře MO Střekov nájemní či pachtovní smlouvu a současně i o základních podmínkách nájemní či pachtovní smlouvy (předmět, doba, účel nájmu/pachtu, výše nájemného/pachtovného). Ceník min. nájemného/pachtovného – příloha č. 1., nebo určí formu výběru, např. konáním výběrového řízení.
4. V případě, že je vyhlášeno výběrové řízení (viz **podkapitola 2.2.2.3 a 2.2.2.4**), může jej RMO provést, v souladu s těmito Pravidly, přímo na svém jednání.
5. V případě prodeje RMO doporučí na základě výsledků řízení ZMO kupujícího.
6. OSOM následně zajistí předložení prodeje k projednání do RMO k přijetí usnesení s doporučením pro ZMO.
7. V případě, že se přihlásilo více zájemců, může však RMO doporučit ZMO provést výběrové řízení způsobem (viz **podkapitola 2.2.2.3 a 2.2.2.4**) přímo na jeho jednání.
8. Na základě výsledků výběrového řízení ZMO rozhodne usnesením o kupujícím.
9. V usnesení, ve kterém se rozhodlo o kupujícím, musí být uvedeno:
 - a) předmět koupě: číslo popisné a číslo orientační nebo číslo evidenční, číslo parcely a výměra, kultura a katastrální území, ve kterém se nemovitost nachází,
 - b) kupní cena,
 - c) jméno kupujícího (jméno a příjmení u fyzických osob, název u právnických osob)
 - d) pokud ZMO rozhodne o dalších podmínkách prodeje, je třeba, aby i tyto byly uvedeny v usnesení.
10. Další postup se řídí v souladu s **podkapitolou 2.2.2.5 a hlavní kapitolou 3**.

1.7 Výběrové řízení

Výběrového řízení se mají právo zúčastnit všichni zájemci, kteří splnili podmínky pro účast ve VŘ, stanovené RMO.

V případě, že se bude jednat o společný nájem/pacht či prodej více osob, je třeba účasti všech těchto osob, popř. jejich zástupce. Zástupce je povinen se prokázat platným pověřením (plnou mocí).

OSOM zašle všem zájemcům, kteří splnili podmínky stanovené těmito Pravidly, pozvánku na jednání VŘ, ve které uvede datum, čas a místo konání výběrového řízení. Současně zašle i tiskopis pro daný typ výběrového řízení.

Výběr lze provádět buď tzv. neveřejnou nebo veřejnou licitací (viz **podkapitola 2.2.2.3 a 2.2.2.4**). O způsobu VŘ rozhoduje RMO, toto rozhodnutí je součástí usnesení, kterým RMO Střekov toto výběrové řízení vyhlašuje.

Předsedajícím nebo licitátorem bývá zpravidla starosta či místostarosta MO Střekov, případně jiná osoba, určená RMO.

2 NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM

2.1 Movitý majetek

Na základě výsledků inventarizace a zhodnocení potřeb ÚMO Střekov, předkládá SO RMO návrh na prodej movitých věcí z majetku MO.

Nájem případně zapůjčení movitého majetku zabezpečuje buď z vlastního podnětu či z podnětu OSOM (jako součást vybavení pronajímané nebo prodávané nemovitosti) SO. O nakládání s movitým majetkem informuje vedoucí SO RMO minimálně 1x ročně.

Smlouvy o pronájmu nebo o výpůjčce delší 30 dnů schvaluje RMO.

Prodej movitého majetku realizuje SO na základě schváleného záměru (návrhu) RMO.

Na hospodaření s movitým majetkem se nevztahuje povinnost zveřejnit záměr dle ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

2.2 Nemovitý majetek

2.2.1 Pronájem a pacht

1. Při sepisu nájemní či pachtovní smlouvy, je smlouvě přiděleno pořadové číslo, pod kterým bude nadále vedena v účetnictví MO Střekov, v případě pronájmu prostor určených k podnikání, přidělí pořadové číslo smlouvě na požádání FO.
2. Nájemní či pachtovní smlouva musí obsahovat základní podmínky smlouvy v souladu s NOZ a bývá uzavřena na základě konsensu smluvních stran.
3. Po schválení RMO zabezpečí OSOM předání předmětu nájmu či pachtu a sepíše o tom Protokol o předání a převzetí, který se stává nedílnou součástí nájemní či pachtovní smlouvy. V případě DBF musí protokol o předání obsahovat fotodokumentaci
4. Na základě usnesení RMO, zpracuje OSOM nájemní či pachtovní smlouvu, kterou předloží starostovi/starostce k podpisu.
5. Přílohami nájemní či pachtovní smlouvy jsou:
 - a) snímek KM se zákresem předmětu nájmu či pachtu (jde-li o pozemek),
 - b) technický náčrt pronajatého prostoru sloužícího k podnikání,
 - c) výpočtový list (jde-li o DBF),
 - d) živnostenský list nájemce, případně výpis z OR nájemce (jde-li o PP),
 - e) protokol o předání a převzetí předmětu nájmu či pachtu (s fotodokumentací, jde-li o DBF).
6. Odmítne-li zájemce akceptovat podmínky nájmu/pachtu schválené RMO, a to i tím, že nereaguje na výzvu ÚMO k uzavření smlouvy (nejpozději do 10 dnů od doručení výzvy - pro doručení se použijí příslušná ustanovení správního řádu), nebo ztratí zájem o nájem/pacht nemovitosti (pouze písemné stanovisko zájemce), vede OSOM jednání s dalším v pořadí, následně předložením RMO k projednání. Pokud není žádný jiný zájemce, předloží OSOM RMO návrh na zrušení usnesení o nájmu/pachtu či návrh na opakované či trvalé zveřejnění záměru (v tom případě se dále postupuje dle **kapitoly 1.5**).
7. Nájemní či pachtovní smlouva musí být uzavřena nejpozději do konce měsíce, ve kterém byla usnesením RMO stanovena její účinnost. V případě, že existují důvody na straně budoucího nájemce/pachtýře, které objektivně znemožňují tento termín dodržet, je třeba, aby o prodloužení termínu pro uzavření smlouvy rozhodla RMO při kontrole plnění Usnesení.
8. Skončení nájmu/pachtu se řídí příslušnými ustanoveními NOZ a může k němu dojít některým z následujících způsobů:
 - a) odstoupením od smlouvy,
 - b) uplynutím doby nájmu/pachtu (smlouvy na dobu určitou),
 - c) dohodou smluvních stran,

- d) výpovědí,
 - e) úmrtím nájemce/pachtýře, nedojde-li k převzetí práv a povinností dědicem (prostory sloužící k podnikání),
 - f) z jiných důvodů stanovených ve smlouvě, nebo obecně závaznými předpisy.
9. K úkonům pronajímatele dle odst. 8 písm. a) – pokud odstupuje pronajímatel, dále písm. c) a d) je třeba předchozího souhlasu RMO.
10. Při ukončení nájmu/pachtu je třeba postupovat v souladu s uzavřenou nájemní či pachtovní smlouvou, zejména zabezpečit řádné převzetí předmětu nájmu/pachtu, případně jeho vyklizení, zajištění a vymáhání nesplacených splatných závazků. U nájmu či pachtu pozemků tuto činnost zajišťuje OSOM ve spolupráci s FO, u prostor sloužících k podnikání a budov tuto činnost zajišťuje OSOM.

2.2.2 Prodej

2.2.2.1 Řízení po zveřejnění:

1. V návaznosti na kladné stanovisko MmÚ zabezpečí OSOM zpracování GP (je-li nutné vyhotovení GP), včetně souhlasu příslušného stavebního úřadu s dělením pozemku (při prodeji části pozemku) a vypracování znaleckého posudku, jako východiska pro stanovení ceny prodávané nemovitosti. Pro určení ceny obvyklé se použije vypracovaný znalecký posudek, ve výjimečných případech, a pokud je to možné, je možné použít určení ceny obvyklé jiným způsobem a to např. srovnáním nabídek realitních kanceláří atp.
2. Na základě usnesení RMO, kterým bylo schváleno zveřejnění záměru prodeje pozemku, vyzve OSOM zájemce ke složení první části zálohy na kupní cenu ve výši:
 - a) 3.000,- Kč (není-li nutné vyhotovení GP),
 - b) 10.000,- Kč (je-li nutné vyhotovení GP).
3. Výzva k zaplacení první části zálohy na náklady musí obsahovat:
 - a) označení zájemce a nemovitosti,
 - b) výši první části zálohy na náklady,
 - c) lhůtu k zaplacení první části zálohy na kupní cenu,
 - d) upozornění na skutečnost, že v případě nezaplacení nebude jeho žádost dále projednávána,
 - e) upozornění, že v případě uzavření kupní smlouvy se zaplacená záloha na kupní cenu v plné výši započte na zaplacení kupní ceny, a že v případě odstoupení od záměru odkoupit nemovitost ze strany zájemce nebude záloha v plné výši vrácena a použije se na úhradu výdajů spojených s přípravou prodeje a teprve poté se její případný zbytek vrátí zájemci,
 - f) bankovní spojení a způsob úhrady zálohy na náklady.
4. Na základě výzvy OSOM uhradí zájemce první část zálohy na kupní cenu, a to ve lhůtě obsažené v této výzvě. Lhůta pro zaplacení musí činit nejméně pět pracovních dnů od doručení výzvy. V případě, že navrhovatelem (zájemcem) nebude včas uhrazena první část zálohy na náklady, nebude jeho návrh dále projednáván.
5. První část zálohy na kupní cenu slouží k úhradě výloh spojených s přípravou nemovitosti k prodeji (tzn. znalecký posudek a GP) a v případě uzavření kupní smlouvy bude započtena na úhradu kupní ceny.
6. Pokud zájemce, který první část zálohy na kupní cenu zaplatil, písemně odstoupí od svého návrhu na uzavření kupní smlouvy k dané nemovitosti, případně pokud nereaguje na výzvu ÚMO k uzavření smlouvy a k uzavření smlouvy ve lhůtě deseti pracovních dnů ode dne doručení výzvy zájemci k uzavření smlouvy nedojde z důvodu na straně zájemce, a to vč. případu, kdy tímto důvodem na straně zájemce je jeho nesouhlas s navrhovanou kupní cenou, OSOM vyčíslí náklady ÚMO doposud vynaložené na neuskutečněný prodej a tyto započte proti zaplacené záloze na kupní cenu. Případnou zbylou část zálohy na kupní cenu navrhovateli vrátí ve lhůtě do 30 dnů od doručení oznámení o odstoupení od koupě. Pro doručování uvedené v tomto odstavci se použijí příslušná ustanovení Správního řádu, v platném znění.

7. OSOM zabezpečí prohlídku nabízené nemovitosti všem zájemcům.
8. OSOM vede jednání se zájemci o koupi, o tomto jednání pořizuje Protokol, ve kterém uvede:
 - u fyzických osob:** jméno a příjmení zájemce, datum narození a adresu trvalého bydliště (v případě manželů - obou manželů), bankovní spojení a telefonní kontakt
 - u právnických osob a OSVČ:** název firmy a sídlo firmy, číslo, pod kterým je vedena v obchodním rejstříku nebo číslo živnostenského oprávnění, IČ a DIČ, bankovní spojení, jméno a příjmení oprávněného zástupce, telefonní kontakt, trvalé bydliště oprávněného zástupce firmy.
9. OSOM na základě prohlídky projedná se zájemcem a uvede do Protokolu, že zájemce si nemovitost prohlédl, je seznámen s výší kupní ceny stanovené v souladu s ustanovením článku 1.6, odst. 1., respektuje ji a v případě, že se vyskytne více zájemců, je ochoten zúčastnit se výběrového řízení.
10. V Protokolu bude dále uvedeno, že pokud se zájemce chce stát kupujícím, podepíše prohlášení o souhlasu s platebními podmínkami a se způsobem stanovení výše kupní ceny stanovené v souladu s ustanovením článku 1.6, odst. 1. těchto pravidel.
11. V Protokolu bude dále uveden i dohodnutý způsob úhrady kupní ceny (hotovost, úvěr, převod z účtu apod.), včetně termínu splatnosti. Protokol obsahuje i souhlas kupujícího/ch se zveřejněním osobních údajů nezbytných k projednání jeho/jejich žádosti v orgánech MO Střekov. Protokol bude opatřen aktuálním datem a podpisem zaměstnance OSOM a zájemce (v případě manželů oběma manželi).
12. Náklady spojené s prodejem nemovitosti vztahující se k vyhotovení znaleckého posudku a případně i GP, které jsou součástí kupní ceny jsou stanoveny paušální částkou shodnou pro každého zájemce o koupi, dle odstavce 2. této podkapitoly.

2.2.2.2 Záloha:

1. Záloha je projevem vážného zájmu navrhovatele (zájemce) o uzavření kupní smlouvy. Záloha se skládá ze dvou částí. První část zálohy je určena na náklady spojené s prodejem a je stanovena dle **podkapitoly 2.2.2.1** odst. 2 (Řízení po zveřejnění). Druhá část zálohy – viz odstavce 7 a 8.
2. Zaplacená první část zálohy na kupní cenu se po uzavření kupní smlouvy započte na nárok města na zaplacení kupní ceny v případě, že zaplatí zájemce zbylou část kupní ceny řádně a včas dle smlouvy.
3. Pokud zájemce, schválený usnesením ZMO, je v prodlení se splněním podmínek pro uzavření kupní smlouvy, tj. zejména se zaplacením kupní ceny ve stanovené lhůtě a dohodnutým způsobem a prodávající z tohoto důvodu od záměru uzavřít s ním kupní smlouvu odstoupí, je Město oprávněno vyúčtovat zájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se první části zálohy kupní ceny složené zájemcem jako záloha na kupní cenu. Současně vyčíslí náklady vynaložené na neuskutečněný prodej a započte je proti zaplacené záloze. Případnou zbylou část zálohy vrátí zájemci ve lhůtě do 60 dnů od doručení oznámení o odstoupení.
4. Pokud zájemce, schválený usnesením ZMO od záměru uzavřít s Městem kupní smlouvu odstoupí, sjednávají smluvní strany, že je Město oprávněno vyúčtovat zájemci smluvní pokutu (vypočtenou stejným způsobem viz odst. 3). Současně vyčíslí náklady vynaložené na neuskutečněný prodej a započte je proti zaplacené záloze. Zbylou část zálohy vrátí zájemci ve lhůtě do 60 dnů od podání (doručení) oznámení o jeho odstoupení.
5. Vezme-li nejpozději při jednání ZMO navrhovatel zpět svůj návrh na uzavření smlouvy (žádost o účast ve výběrovém řízení), zabezpečí OSOM, aby ve lhůtě do 30 dnů od podání (doručení) takového návrhu byla záloha vrácena tomu, kdo ji zaplatil. Jde-li o jediného (navrhovatele) zájemce, OSOM vyčíslí náklady spojené s prodejem vynaložené na neuskutečněný prodej a započte je proti zaplacené záloze. Zbylou část zálohy vrátí navrhovateli ve lhůtě do 30 dnů od podání (doručení) oznámení o jeho odstoupení.
6. Zaplacená záloha slouží v případech, kdy je placena kupní cena z úvěru, v období od uzavření kupní smlouvy do zaplacení kupní ceny jako jistota pro splnění povinnosti kupujícího zaplatit kupní cenu řádně a včas. Pokud kupující nesplní tuto povinnost ani v dodatečné lhůtě 15 dnů, započte se

zaplacená záloha jako nárok Města na zaplacení smluvní pokuty za porušení povinnosti zaplatit kupní cenu řádně a včas.

7. OSOM vyzve neprodleně písemně zájemce doporučené RMO jako kupující, k úhradě II. části zálohy, která činí minimálně 30 % předpokládané kupní ceny nemovitosti. V odůvodněných případech může RMO stanovit vyšší II. část zálohy.
8. Výzva k zaplacení II. části zálohy odeslaná zájemci v návaznosti na předchozí bod musí obsahovat:
 - a) označení zájemce a nemovitosti,
 - b) oznámení, že byl doporučen RMO jako budoucí kupující nebo byl zařazen do výběrového řízení,
 - c) výši II. části zálohy,
 - d) lhůtu k zaplacení II. části zálohy,
 - e) upozornění na skutečnost, že v případě nezaplacení II. části zálohy ve sjednané lhůtě, bude nemovitost nabídnuta druhému v pořadí nebo znovu postoupena k nabídkovému řízení (přihlásil-li se pouze jeden zájemce),
 - f) upozornění, že v případě uzavření kupní smlouvy se zaplacená záloha v plné výši započte proti zaplacení kupní ceny,
 - g) bankovní spojení a způsob úhrady zálohy.
9. II. část zálohy musí být zaplacená před jednáním ZMO.
10. Pokud zájemce II. část zálohy nezaplatí ve stanovené lhůtě, ZMO prodej takovému zájemci neprojednává. Řízení o prodeji s tímto zájemcem končí a v případě, že se jednalo o jediného zájemce, zabezpečí OSOM inzerci prodeje předmětné nemovitosti. Současně UMO vyčíslí náklady vynaložené na neuskutečněný prodej a započte je proti zaplacené první části zálohy. Případný rozdíl vrátí (zájemci) navrhovateli ve lhůtě do 30 dnů od uplynutí lhůty pro zaplacení II. části zálohy, pokud se s navrhovatelem (zájemcem) nedohodne jinak.
11. V případě, že budoucí kupující navrhuje jinou cenu, než je cena stanovená v souladu s těmito Pravidly, je povinen uhradit II. část zálohy ve výši 30 % vyšší z navrhovaných cen. V případě, že uhrazená záloha bude vyšší než kupní cena schválená ZMO, zabezpečí UMO vrácení vzniklého rozdílu, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy oběma stranami.

2.2.2.3 Výběrové řízení – neveřejnou licitací

1. Předmětem výběrového řízení neveřejnou licitací může být vše, co není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, určí-li tak ve své kompetenci ZMO nebo RMO.
2. Výběrového řízení se mají právo zúčastnit pouze ti zájemci nebo jejich zástupci, kteří splnili podmínky stanovené usnesením RMO (ZMO) při vyhlášení VŘ a těmito Pravidly. Zástupce je povinen se prokázat platným pověřením (plnou mocí). Součástí podmínek může být i povinnost předem složit jistotu (dále „kauci“), jejíž výši určí ve svém usnesení RMO nebo ZMO.
3. V případě, že kupní cenu bude hradit více kupujících (podílníků), je třeba účasti všech podílníků popř. jejich zástupců. Zástupce je povinen se prokázat platným pověřením (plnou mocí).
4. Na základě usnesení RMO zašle OSOM vybraným zájemcům pozvánku na jednání, ve které uvede datum, čas a místo konání výběrového řízení. Současně zašle i tiskopis pro výběrové řízení. Nabídka musí být vyšší než administrativně stanovená kupní cena nemovitosti (odhadní cena + náklady prodávajícího), nebo nabídková cena stanovená ZMO, zaokrouhlená na celé stokoruny.
5. Starosta MO Střekov (případně jiný předsedající) je povinen před zahájením výběrového řízení seznámit přítomné s vlastním průběhem výběrového řízení a zabezpečit provedení kontroly náležitostí:

u fyzických osob: prokázání totožnosti občanským průkazem,

u právnických osob: prokázání právní subjektivity a oprávněnosti k jednání u osoby, která jedná jménem právnické osoby (např. výpisem z Obchodního rejstříku ne starším 3 měsíců) a občanským průkazem (totožnost zastupující osoby).

6. Výběr je prováděn tzv. obálkovou metodou. Zájemci předloží předsedajícímu obálku, která je zalepena. Obálka obsahuje tiskopis s cenou navrženou kupujícím. Předsedající postupně rozlepuje obálky a do zápisu oznámí jednotlivé nabídkové ceny. První pořadí případně nejvyšší nabídce.
7. V případě, že zájemce v nabídce uvede více než 1 nabídkovou cenu nebo odevzdá obálku nezalepenou, bude z výběrového řízení vyloučen.
8. V případě, že existuje více shodných nejvyšších nabídek, postoupí tyto do druhého kola. Předsedající vydá zájemcům, kteří postoupili do 2. kola, nový tiskopis a obálku. Současně je vyzve, aby navrhli cenu, za kterou mají zájem nemovitost koupit a tuto napsali do tiskopisu, tiskopis podepsali, vložili do obálky a zalepenou obálku předali předsedajícímu. Nabídková cena musí být vyšší než nabídka, kterou zájemce navrhl v prvním kole, zaokrouhlená na celé stokoruny. První pořadí případně nejvyšší nabídce. Při opětovné existenci dvou či více shodných nabídek, se postup opakuje, a to až do doby, než bude existovat pouze jedna nejvyšší nabídka.
9. Účastníkům výběrového řízení, kteří se neumístí první v pořadí, ÚMO vrátí kauci do 30 dnů po rozhodnutí ZMO o kupujícím.
10. V případě neuzavření smlouvy s prvním v pořadí, bude jednáno s druhým v pořadí. V případě, že ani druhý v pořadí neprojeví zájem o uzavření kupní smlouvy, navrhne OSOM zrušení usnesení, kterým ZMO schválilo kupujícího. Součástí návrhu na zrušení usnesení bude i návrh na opětovné zveřejnění záměru prodeje.
11. V případě, že kupující je vybrán výběrovým řízením, je povinen uhradit kupní cenu před podpisem kupní smlouvy; na tuto úhradu je započtena i již zaplacená kauce. Za platbu před podpisem kupní smlouvy jsou považovány i veškeré prokazatelně doložené formy bezhotovostních převodů peněz.

2.2.2.4 Výběrové řízení – veřejnou licitací

1. Předmětem výběrového řízení veřejnou licitací může být vše, co není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy a určí-li tak ve své kompetenci ZMO nebo RMO.
2. Výběrového řízení se mají právo zúčastnit pouze ti zájemci nebo jejich zástupci, kteří splnili podmínky stanovené usnesením RMO (ZMO) při vyhlášení VŘ a těmito Pravidly. Zástupce je povinen se prokázat platným pověřením (plnou mocí).
3. Každý účastník výběrového řízení je povinen předložit komisi doklad o zaplacení (dále „kauci“) na účet určený v usnesení RMO nebo ZMO o vyhlášení výběrového řízení. Kauce činí minimálně 30 % vyvolávací ceny, pokud RMO nebo ZMO nestanoví ve svém usnesení jinou výši kauce
4. Výběrové řízení řídí nejméně tříčlenná komise, ustavena tím orgánem, který výběrové řízení vyhlásil. Tato komise:
 - a) zabezpečí vhodnou místnost a účastníkům výběrového řízení zajistí přednostní vstup, současně vymezí prostor, kde mohou účastníci VŘ nerušeně provádět úkony s tímto řízením spojené,
 - b) provede kontrolu náležitostí spočívající v prověření totožnosti každého účastníka výběrového řízení (dle OP). Současně přidělí každému účastníkovi účastnické číslo a vybaví jej tabulkou, na které bude toto číslo zřetelně vidět,
 - c) každému účastníkovi předá pravidla pro licitaci a zajistí podpis prohlášení účastníka o tom, že se s pravidly seznámil, a že bez výhrad se všemi jejich podmínkami souhlasí,
 - d) provede kontrolu dokladu o složení jistoty na účet MO Střekov.
5. V čele komise stojí předsedající – Licitátor.
6. Komisi může tvořit také orgán, který výběrové řízení vyhlásil, tj. RMO nebo ZMO.
7. Licitátor je povinen před zahájením výběrového řízení seznámit přítomné s vlastním průběhem výběrového řízení a výší nejnižšího podání („příhozu“).
8. Výběr je prováděn licitací. Licitátor zahajuje výběrové řízení oznámením základních informací o předmětu licitace. Současně oznámí i vyvolávací cenu.
9. Licitátor zopakuje vyvolávací cenu a účastníci VŘ činí nabídky. Nabídka se činí zvednutím účastnického čísla.

10. Licitátor určí toho, kdo se zvednutím účastnického čísla přihlásil jako první a „v jeho prospěch“ opakuje nabídku třikrát spolu s dodatkem „poprvé“, „podruhé“, „potřetí“.
11. Pokud jiný účastník výběrového řízení do doby poslední vyvolávky dá vyšší nabídku, licitátor opakuje tuto nabídku ve prospěch tohoto účastníka třikrát, spolu s dodatkem „poprvé“, „podruhé“, „potřetí“. Licitace se opakuje tolikrát, kolikrát je učiněna do doby doznění poslední vyvolávky nová nabídka.
12. Nejmenší povolený rozdíl mezi navzájem následujícími nabídkami (dále jen „příhoz“) stanoví licitátor s ohledem na předmět licitace, a to ještě před jejím zahájením.
13. Trojí opakování vyvolávky se provádí bez ukvapenosti, zvláště pak poslední vyvolávka, až po nejméně 30 sekundách, které uplynou od předposlední vyvolávky. Po doznění poslední vyvolávky licitátor úhozem kladívka určí toho uchazeče, kterému po splnění všech stanovených podmínek, vznikne právo na plnění předmětu licitace ze strany MO Střekov.
14. Licitátor zahájí VŘ i v případě, že se dostaví pouze jediný zájemce. Pokud jediný zájemce učiní nabídku alespoň ve výši vyvolávací ceny, je mu příklepem licitátora přiznáno právo na plnění předmětu licitace, avšak pod podmínkou dodatečného schválení příslušným orgánem MO Střekov. Tento orgán může buď výsledek licitace schválit, nebo rozhodnout o tom, že se bude licitace opakovat. Pokud jediný účastník neučiní žádnou nabídku, licitátor řízení ukončí.
15. Neučiní-li žádný z účastníků výběrového řízení (nebo jeho jediný účastník) nabídku alespoň ve výši vyvolávací ceny, opakuje licitátor vyvolávací cenu třikrát spolu s dodatkem „poprvé“, „podruhé“, „potřetí“ a tím výběrové řízení ukončí.
16. Nedostaví-li se k VŘ žádný z přihlášených zájemců, VŘ se nekoná. V těchto případech OSOM předloží případ RMO, která rozhodne, případně doporučí ZMO, zda vyhlásit nové VŘ nebo od tohoto záměru ustoupit.
17. Opustí-li některý se zájemců prostor licitace před jejím ukončením, bude z výběrového řízení vyřazen. Zájemcem uhrazenou kauci mu do 5 pracovních dnů ÚMO vrátí.
18. Dostaví-li se zájemce v době, kdy již licitátor výběrové řízení zahájil, nemůže se již stát jeho účastníkem. Zájemcem uhrazenou kauci mu do 5 pracovních dnů ÚMO vrátí.
19. Tomu, kdo se neumístil první v pořadí, uhrazenou kauci ÚMO vrátí do 5 pracovních dnů od konání VŘ.
20. Ten, komu bylo příklepem licitátora přiznáno právo na plnění předmětu licitace ze strany MO Střekov, je povinen do 30 dnů od příklepu doplatit část vylicitované částky, přesahující uhrazenou (složenou) kauci. Nestane-li se tak, ztrácí nárok na přednostní plnění předmětu licitace a současně je povinen, uhradit městu Ústí nad Labem – MO Střekov částku 5.000,-- Kč, jako náhradu výloh spojených s marnou licitací. Tato částka bude odečtena z nároku na vrácení jistoty (kauce). OSOM předloží takovýto případ RMO, která rozhodne, případně doporučí ZMO, zda se vyhlásí nové VŘ.

2.2.2.5 Příprava a uzavírání smluv o koupi

1. Přípravu smlouvy zabezpečuje OSOM, který garantuje, že smlouvy uzavírané MO Střekov jsou po formální, obsahové i věcné stránce bezchybné. Za tímto účelem může využít odborných služeb příslušné RK nebo AK.
2. OSOM vyhotoví smlouvu v požadovaném počtu paré, které budou předány k podpisu starostovi/starostce MO s tzv. razítkem smluv, ve kterém stvrzuje svým podpisem vedoucí OSOM, že smlouva obsahuje všechny náležitosti, že nemá věcných ani obsahových nedostatků, a že nevzniknou MO Střekov uzavřením smlouvy žádné škody. Následně odpovědný pracovník OSOM vyzve kupující, aby se dostavil/a/li k podpisu smlouvy.
3. Jednotlivé listy smlouvy musí být zabezpečeny tak, aby nemohlo dodatečně dojít k jejich záměně.
4. Odmítne-li zájemce akceptovat podmínky kupní smlouvy schválené ZMO, a to i tím, že nereaguje na výzvu k uzavření kupní smlouvy (nejpozději do 10 dnů od doručení výzvy – pro doručení se analogicky použijí příslušná ustanovení správního řádu), nebo ztratí zájem o koupi (pouze písemné stanovisko zájemce):

- a) je prodávající oprávněn od záměru prodeje odstoupit.
 - b) pokud není žádný jiný zájemce, zabezpečí OSOM návrh na zrušení usnesení ZMO, jehož součástí je i návrh na nové zveřejnění záměru prodeje. Dále postupuje dle příslušných ustanovení těchto Pravidel.
5. Kupujícím, kteří projeví zájem, může ZMO svým usnesením umožnit úhradu doplatku kupní ceny formou úvěru od finančního ústavu s tím, že při podpisu kupní smlouvy předloží závazný bankovní příslib o poskytnutí úvěru. Úhrada doplatku kupní ceny musí být uskutečněna nejpozději do 30 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do KN městu (ÚMO Střekov).
 6. Oboustranně podepsanou kupní smlouvu doručí OSOM ve lhůtě do 10 pracovních dnů Katastrálnímu úřadu v Ústí nad Labem ke vkladu. Smlouvy budou vyhotoveny v počtu požadovaném a potřebném.
 7. Ve lhůtě do 10 pracovních dnů od obdržení vyznění o povolení vkladu provede OSOM vyčíslení nákladů vynaložených na prodej a předá jej FO. Současně vyzve FO k provedení odpisu prodané nemovitosti z majetkového účtu. Následně zašle pojišťovně výzvu k provedení výmazu prodané nemovitosti z předmětu pojištění.

2.3 Specifický majetek

Tato část obsahuje odchylky pro nakládání se specifickým nemovitým majetkem města a pro daný případ jsou tato ustanovení považována za speciální oproti ustanovením **kapitoly 2.1 a 2.2**.

Vytipování se provádí v souladu s **kapitolou 1.3**.

2.3.1 Pronájem bytových jednotek

2.3.1.1 Žádosti a evidence uchazečů

1. Žádost o byt může podat každý občan starší 18 let, který:
 - a) je způsobilý k právním úkonům
 - b) není vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu či nemovitosti určené k bydlení, popř. není členem bytového družstva s právem nájmu bytu
 - c) nemá žádné nesplněné finanční závazky vůči Městu
 - d) v uplynulých pěti letech před podáním žádosti mu nezanikl nájem bytu z důvodu neplnění povinností nájemce (neplacení nájemného, z důvodu hrubého porušování dobrých mravů nebo porušování podmínek nájemní smlouvy apod.),
2. OSOM vede evidenci všech bytů a eviduje žádosti uchazečů o nájem obecního bytu. Součástí žádosti uchazeče je jeho čestné prohlášení, že nemá vůči Městu dluh. Tato evidence není pořadníkem uchazečů o byt.
3. OSOM žádost vyřadí z aktuální evidence, jestliže:
 - a) je bytová potřeba žadatele vyřešena jinak,
 - b) se zjistí, že žadatel při podání, potvrzení nebo změně své žádosti uvedl nesprávné údaje, které jej neoprávněně zvýhodňují vůči ostatním žadatelům,
 - c) žadatel odmítne do 15 dnů uzavřít nájemní smlouvu k bytu,
 - d) žadatel má vůči městu nezaplacený dluh,
 - e) žadatel měl vůči městu dluh, který byl odepsán pro nedobytnost (nevymahatelnost).
4. Pokud se po uzavření smlouvy o nájmu městského bytu ukáže kterékoliv z výše uvedených tvrzení žadatele nepravdivým, je MO Střekov oprávněn vypovědět nájem bytu. Toto ustanovení je vždy součástí nájemní smlouvy.
5. OSOM žadatele vyzní o vyřazení jeho žádosti z evidence s uvedením důvodů, které k vyřazení vedly.

6. V případě, že byt bude nezpůsobilý k užívání, OSOM informuje RMO o druhu a výši nákladů, které je třeba vynaložit, aby byl byt připraven k pronajmutí, pokud stav bytu vyžaduje opravu.

2.3.1.2 Podmínky nájmu bytu

1. Seznam zájemců bude předložen RMO, které přísluší konečné rozhodnutí. RMO také určuje podmínky k uzavření nájemní smlouvy o pronájmu bytu – výše nájemného, výši jistoty, případně další podmínky nájemní smlouvy.
2. Po schválení uchazeče RMO bude prostřednictvím pracovníka OSOM uchazeč do 10ti dnů písemně vyrozuměn. Pokud se vybraný zájemce do 14ti dnů po obdržení oznámení nedostaví k podpisu nájemní smlouvy nebo se nedomluví na podpisu nájemní smlouvy na konkrétní den nebo nabídku odmítne, je z výběrového řízení vyřazen.
3. Výše nájemného se vypočítá dle podlahové plochy bytu a je stanoveno ve výši Kč/m²/měsíc. O konkrétní výši Kč rozhodne v jednotlivých případech RMO.
4. Jistota slouží jako peněžitá jistota, zajišťující plnění platebních povinností nájemce v souvislosti s užíváním bytu a služeb s tím spojených, a bude použita pronajímatelem k úhradě nájemného, plateb za služby spojené s užíváním bytu a jiných povinností, vyplývajících z nájmu tehdy, pokud nájemce bude v prodlení s jejich plněním.
5. Nájemní smlouvy jsou uzavírány zásadně na dobu určitou, maximálně však na dobu dva roky, s možností následného prodloužení vždy o dva roky, při řádném plnění povinností nájemce.
6. K uzavření nájemních smluv je pověřen OSOM, po předchozím schválení RMO). Podepisovat nájemní smlouvy je oprávněn starosta/starostka MO Střekov.
7. V nájemní smlouvě bude definována běžná údržba a drobné opravy.
8. Vymezení pojmu běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

2.3.1.3 Skončení nájmu bytu

1. Skončení nájmu se řídí NOZ, a může k němu dojít některým z následujících způsobů:
 - a) výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v ust. § 2287, § 2288 a § 2291 občanského zákoníku, nebo nájemce z důvodů uvedených v ust. 2287 občanského zákoníku,
 - b) úmrtím nájemce, pokud nedojde ze zákona k přechodu nájemních práv na jinou osobu,
 - c) dohodou,
 - d) uplynutím doby, na kterou byla sjednána, pokud nedojde dohodou k jejímu prodloužení, či ke změně na dobu neurčitou.
2. K ukončení nájemního vztahu dohodou nebo výpovědí je třeba předchozího souhlasu RMO.

2.3.2 Prodej objektů (staveb)

1. Prodej objektů je prováděn obvykle na základě došlých žádostí, případně z vlastního podnětu.
2. OSOM zabezpečí stanovisko MmÚ k záměru odprodat určitý objekt.
3. OSOM ke každé, do prodeje navrženému objektu, zpracuje a předloží finanční bilanci stavby v rozsahu:

Příjmy:

- a) skutečně vybraný čistý nájem za nebytové prostory za dva poslední roky,
- b) předpis nájmu za nebytové prostory za dva poslední roky.

Výdaje:

- a) náklady na opravy nad rámec běžné údržby za posledních pět let s popisem opravy a celkovými náklady a s uvedením záruční doby,
- b) náklady na běžné opravy za dva poslední roky,
- c) opravy připravené do plánu ke dni předložení do ZMO s odhadem nákladů.

4. OSOM zpracuje a předloží zhodnocení stavu budovy vyjádřené odborným popisem, ve kterém bude uvedeno:
 - a) aktuální stavebnětechnický stav budovy,
 - b) stavby skryté – septiky, jímky, kryty, výměňkové stanice, revizní šachty apod.
 - c) věcná břemena zapsaná v KN,
 - d) ostatní pohledávky a závazky města spojené s vlastnictvím nemovitosti,
 - e) stanovisko MmÚ k případnému prodeji.
5. OSOM zpracuje materiál záměru prodeje objektu, který předloží k projednání RMO.
6. V případě rozhodnutí RMO o prodeji objektu, stanoví RMO pro zveřejnění záměru prodeje jeho minimální nabídkovou cenu.
7. RMO navrhne způsob prodeje objektu. V případě, vyhlášení výběrového řízení, může jej RMO/ZMO provést v souladu s těmito (**podkapitola 2.2.2.3 a 2.2.2.4 - licitace**) přímo na svém jednání. Na základě výsledků výběrového řízení schválí následně ZMO kupujícího.

2.3.3 Výpůjčka nemovitosti

1. MO Střekov může jinému přenechat nemovitost bezplatně do užívání.
2. Návrh na výpůjčku nemovitosti ve vlastnictví města nebo její části, může podat kterákoli právnická osoba či fyzická osoba způsobilá k právním úkonům.
3. Návrh na zapůjčení nemovitosti města jinému nebo vypůjčení nemovitosti jiného městem, podává OSOM, pokud město má na tomto způsobu využití nemovitosti zájem.
4. Ze stejných důvodů může podat návrh také:
 - a) starosta nebo místostarosta MO Střekov
 - b) RMO,
 - c) ZMO,
 - d) výbory a komise,
 - e) jednotliví členové ZMO.
5. Pro další postup se analogicky použijí ustanovení pro uzavírání smluv o pronájmu nemovitosti.

2.4 Věcná břemena

Tato kapitola řeší problematiku zřizování věcných břemen na nemovitostech v majetku města Ústí nad Labem, svěřených do správy MO Střekov, včetně ceny náhrad za zřízení věcného břemene.

2.4.1 Obecná ustanovení

1. Právní úpravu věcného břemene řeší ustanovení § 1240 - §1308 NOZ.
2. Věcná břemena vznikají zejména:
 - a) písemnou smlouvou,
 - b) na základě závěti,
 - c) dohodou dědiců schválenou soudem nebo pořízenou formou notářského zápisu,
 - d) rozhodnutím příslušného orgánu státní správy (např. stavebního úřadu),
 - e) rozhodnutím soudu,
 - f) ze zákona (např. zákon o telekomunikacích),
 - g) vydržením.
3. Věcná břemena zanikají zejména:
 - a) písemnou smlouvou,
 - b) ze zákona,
 - c) rozhodnutím příslušného orgánu nebo soudu.

4. Věcná břemena omezují vlastníka nemovitosti (město Ústí nad Labem) ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat.
5. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.
6. Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti (věci) přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.
7. Věcná břemena spojená s určitou fyzickou osobou zanikají úmrtím této oprávněné osoby.
8. Věcná břemena spojená s určitou právnickou osobou zanikají zánikem této osoby.
9. Ten, kdo na základě práva odpovídajícímu věcnému břemeni užívá věc ve vlastnictví Města, je povinen nést přiměřené náklady na její zachování a opravy, pokud se účastníci předem a písemně nedohodnou jinak.
10. Souhlas s uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene či smlouvy budoucí o zřízení věcného břemene vydává RMO, a to usnesením.
11. O případných výjimkách rozhoduje RMO samostatným usnesením.

2.4.2 Rozsah věcného břemene

1. V zájmu Města je zabezpečit co nejmenší zatížení daného pozemku či stavby, zejména:
 - a) Je nutno dbát na to, aby nemovitost byla věcným břemenem „znehodnocena“ co nejméně (např. přístup nejkratší trasou k objektu, trasa vedení při hranici parcely apod.).
 - b) Je nutno chránit zejména stromy rostoucí na dotčeném pozemku – pokud je to možné, měly by trasy podzemních vedení vést minimálně 2,5 m od kmenu stromu. Činnosti je nutné plánovat tak, aby nebyly v zeleni prováděny v době vegetačního klidu. V případě nutnosti odstranění zeleně je nutné tuto skutečnost konzultovat s pracovníkem odboru péče o vzhled obce, případně podat žádost o prořez či odstranění dotčené zeleně. Po ukončení bude řešena náhrada za poškozenou zeleň.
 - c) Velikost (rozsah) věcného břemene bude smluvně stanovena pouze v rozsahu nezbytně nutné potřeby omezení Města (vlastníka) ve prospěch oprávněného, obsažené v technické dokumentaci předložené oprávněným na OSOM.
2. V průběhu všech činností oprávněný zabezpečí bezpečnost obyvatel označením, zábranami apod. Proti poškození a znečištění budou zabezpečeny přilehlé komunikace včetně obrubníků, okapové chodníčky, lavičky popř. jiný městský mobiliář apod.
3. Pokud dojde při činnostech ke škodám na majetku města, je oprávněná osoba povinna tyto škody v plném rozsahu nahradit a to i třetím osobám.
4. Oprávněná osoba je povinna dotčené pozemky uvést po ukončení do původního stavu.

2.4.3 Postup

1. Budoucí oprávněný podá na ÚMO písemný návrh na uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, současně dle povahy věcného břemene a podle toho, kdo bude oprávněným, doplní o další potřebné doklady, zejména:
 - a) přesnou identifikaci budoucího oprávněného z věcného břemene, případně žadatele pokud není shodný s budoucím oprávněným
 - b) technický nákres (projektová dokumentace – jde-li o stavbu),
 - c) geometrické zaměření VB (geometrický plán pro zřízení věcného břemene),
 - d) výměru věcného břemene v m² čtne ochranného pásma stanovenou geodetem apod.,
 - e) snímek katastrální mapy,
 - f) výpis z KN (o vlastnictví nemovitostí, která bude zatížena věcným břemenem a nemovitosti v jejíž prospěch bude věcné břemeno zřízeno),
 - g) výpis z obchodního rejstříku, kopie Živnostenského listu, Zakladatelskou listinu apod. (jde-li o právnickou osobu nebo podnikatele),

- h) kontaktní údaje, IČ, DIČ
 - i) plnou moc žadatele (v případě, že žadatel není shodný s budoucím oprávněným) z věcného břemene
 - j) předpokládaný termín zahájení a ukončení stavby
2. Všechny doklady nutné k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, musí budoucí oprávněný předložit v originále, nebo jako úředně ověřenou kopii, a to v dostatečném počtu vyhotovení (zejména GOP).
 3. OSOM vyzve ve lhůtě do 10 pracovních dnů od doručení návrhu, budoucího oprávněného k doplnění podání. V případě, že ve lhůtě stanovené OSOM nebude návrh doplněn, OSOM budoucímu oprávněnému návrh vrátí bez projednání. Lhůta pro doplnění návrhu nesmí být kratší než 10 pracovních dnů od doručení výzvy k doplnění podání budoucímu oprávněnému.
 4. Na základě usnesení RMO zabezpečí OSOM uzavření smlouvy ve znění předloženého návrhu.

2.4.4 Úhrada a cena

1. Výše úhrady za zřízení VB je stanovena v přílohách č. 2 a 3.
2. Věcné břemeno je dáno maximální plochou pozemku včetně ochranného pásma, kterým je omezena činnost vlastníka pozemku. Pozemek zatížený stavbou se v celé ploše stává ve smyslu stavebního zákona stavební parcelou.
3. Ceny budou vždy stanoveny za m². Oprávněný hradí poplatky související se vkladem do katastru nemovitostí.
4. V případě pokládky nového kabelového vedení v souběhu se stávajícím vedením ve vzdálenosti větší než 50 cm bude cena stanovena za každý m² v šíři pruhu, o který bude rozšířeno ochranné pásmo. Příloží dalšího vedení do výkopu v sazbě Kč/m² se dotýká oprávněného, pokud stávající vedení je v jeho majetku. Každý další subjekt, který do výkopu pokládá vedení, se neposuzuje jako příloží.

2.5 Nabývání nemovitostí do majetku města

2.5.1 Obecná ustanovení

1. Vlastnictví nemovitosti lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, rozhodnutím správního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.
2. Nabývá-li se vlastnictví rozhodnutím správního orgánu, nabývá se vlastnictví dnem v něm určeným, a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí.
3. Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do KN podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.
4. Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v KN, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.
5. Město nabývá nemovitosti převážně z důvodu obecného zájmu, zejména za účelem zabezpečení plnění zákonem stanovených úkolů, dále za účelem realizace rozvojových či obecně prospěšných investic nebo jako nápravu nezákonného stavu nebo odstranění či zmírnění majetkových křivd minulosti. Město nabývá nemovitosti i v jiných případech, pokud je to pro město výhodné.

2.5.2 Koupě

1. Obdrží-li OSOM návrh na odprodej nemovitosti, ověří výpisem z KN, zda návrh podal vlastník nemovitosti, se kterým zahájí jednání o odkoupení této nemovitosti, nebo její části. Současně zjistí, zda na nemovitosti neváznou nějaké závazky či omezení vlastnického práva (např. věcné břemeno, zástavní nebo předkupní právo apod.). Současně si vyžádá vyjádření správců sítí (telekomunikace, vodovody, kanalizace, plynárny, el. vedení, včetně správce veřejného osvětlení).

2. O jednání s budoucím prodávajícím (vlastníkem nemovitosti) zajistí OSOM Protokol ve kterém uvede:
 - a) přesnou identifikaci nemovitosti - p. č. pozemku, výměra, kultura, k. ú., u budov či staveb číslo popisné případně číslo evidenční, způsob využívání nemovitosti,
 - b) přesnou identifikaci všech vlastníků,
 - c) závazky váznoucí na nemovitosti či omezení vlastnických práv,
 - d) prodejní cenu nemovitosti navrhovanou vlastníkem
 - e) platební podmínky,
 - f) další podmínky prodeje – kdo zajistí a uhradí podklady nezbytně nutné pro přípravu a sepis KS, kdo sepíše KS, zabezpečí její uzavření a vložení do KN apod.,
 - g) informaci o tom, že KS bude uzavřena, pokud její uzavření schválí ZMO.
3. Protokol s uvedením data jeho sepisu bude podepsán oběma stranami budoucí kupní smlouvy.
4. OSOM zpracuje návrh na odkoupení nemovitosti, který předloží k projednání RMO a následně ke schválení ZMO. Součástí materiálu je i kopie Protokolu dle odstavce 2. OSOM se vždy vyjádří k navrhované ceně a uvede, zda je cena v daném místě a čase obvyklá; pokud její cena není určena znaleckým posudkem opatřeným doložkou soudního znalce, OSOM odůvodní její výši jiným způsobem (údaji z cenové mapy příslušné oblasti, srovnáním s dosaženými cenami v jiných realizovaných prodejích srovnatelných nemovitostí).
5. Přijme-li ZMO usnesení, kterým odkoupení nemovitosti schválí, schválí současně i platební podmínky kupní smlouvy a rozhodne o finančním zdroji, který bude sloužit k úhradě kupní ceny.
6. OSOM zabezpečí vypracování kupní smlouvy způsobem, na kterém se dohodli s prodávajícím v Protokolu dle odstavce 2.
7. Kupní smlouvu podepsanou prodávajícím, předloží starostovi/starostce k podpisu v počtu výtisků, který je shodný s počtem stanoveným pro smlouvy o prodeji nemovitostí z majetku města.
8. Schválí-li ZMO na návrh prodávajícího úhradu ceny nemovitosti předem, zabezpečí FO převod ZMO schválené částky k AK do úschovy ve prospěch prodávajícího, a to do doby, než bude kupní smlouva uzavřena, nebo než bude doručen doklad o vkladu vlastnického práva.
9. Nedohodne-li se s prodávajícím jinak, OSOM zabezpečí podání návrhu na vklad vlastnického práva do KN.
10. OSOM zabezpečí předání zaregistrovaných KS takto:
 - a) 1x FO – jako podklad k fakturaci,
 - b) 1x prodávající,
11. OSOM zabezpečí zavedení nově nabyté nemovitosti do majetkového účtu Města, a to v ceně, za kterou ji město nabylo. U pozemků toto zabezpečuje ODM MmÚ na základě podkladů OSOM.

2.5.3 Směna

MO Střekov může za dodržení tohoto postupu směniti nemovitosti ve vlastnictví města za nemovitosti ve vlastnictví jiných osob.

1. Návrh na směnu nemovitosti nebo její části s městem podává její vlastník.
2. Návrh na směnu nemovitosti města za nemovitost/i jiného vlastníka podává OSOM, pokud město má na tomto způsobu využití nemovitosti zájem.
3. Pro další postup se analogicky použijí ustanovení pro uzavírání smluv o prodeji nemovitostí. OSOM se vždy vyjádří k ceně směňovaných nemovitostí a řádně odůvodní, jaký důležitý zájem obce je směnou sledován. Záměr obce směniti nemovitou věc musí být zveřejněn na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce tak, aby se k němu případní zájemci mohli vyjádřit a předložit své nabídky.

2.6 Neoprávněná držba (užívání) majetku města

2.6.1 Obecná ustanovení

1. Držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Držet lze věci, jakož i práva, která připouštějí trvalý nebo opětovný výkon.
2. Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná. Nestanoví-li zákon jinak, má oprávněný držitel stejná práva jako vlastník, zejména má též právo na plody a užitky z věci po dobu oprávněné držby.
3. Oprávněný držitel má vůči vlastníkovu nárok na náhradu nákladů, které účelně vynaložil na věc po dobu oprávněné držby, a to v rozsahu odpovídajícím zhodnocení věci ke dni jejího vrácení. Obvyklé náklady související s údržbou a provozem se však nenahrazují.
4. Neoprávněný držitel je povinen vždy vydat věc vlastníkovu spolu s jejími plody a užitky a nahradit škodu, která neoprávněnou držbou vznikla. Může si odpočítat náklady nutné pro údržbu a provoz věci.
5. Neoprávněný držitel si může od věci oddělit to, čím ji svým nákladem zhodnotil, pokud je to možné bez zhoršení podstaty věci.
6. Ustanovení této hlavy řeší postup zaměstnance města, zařazeného do ÚMO Střekov, jemuž byl svěřen výkon správy majetku města (dále jen zaměstnanec) při neoprávněné držbě nemovitostí ve vlastnictví města.
7. Jedná se zejména o postup při:
 - a) neoprávněném užívání pozemku nebo jeho části,
 - b) neoprávněném užívání bytu nebo bytové jednotky jinou osobou,
 - c) neoprávněném užívání NP nebo nebytové jednotky jinou osobou,
 - d) neoprávněném užívání stavby nebo její části jinou osobou,
 - e) legalizaci stavby jiného vlastníka na pozemku města, nebo jeho části,
 - f) převodu stavby do vlastnictví města, u které nebyl vlastník zjištěn,
 - g) užívání nemovitosti jiného vlastníka v dobré víře,
8. OSOM je povinen řádně hospodařit se svěřeným majetkem, činit kroky proti užívání majetku města jinými osobami bez právního důvodu, zejména zabraňovat neoprávněné držbě (užívání) svěřeného majetku Města.
9. V případě, že OSOM obdrží podnět, nebo místním šetřením nabude dojmu, že majetek Města je užíván bez právního důvodu, je povinen učinit taková opatření, které za účelem ochrany práv povedou k nápravě stavu, ve prospěch práv Města jako vlastníka.
10. Před zahájením řízení je OSOM povinen prokazatelným způsobem zjistit, zda k neoprávněné držbě (užívání) skutečně dochází, v jakém rozsahu a kým. Za tímto účelem využije dostupných údajů o majetku Města – výpis z KN, evidence vedená na majetkových účtech, evidence smluv uzavřených městem za účelem nakládání s majetkem (např. kupní smlouvy, nájemní smlouvy, smlouvy o výpůjčce, smlouvy o VB, dále různé souhlasy či prohlášení, vydaná za tímto účelem orgány města). V případě, že je nemá k dispozici, vyžádá si je od toho, o kom předpokládá, že by je měl nebo mohl mít v držení.
11. Je-li předmětem šetření pozemek nebo soubor pozemků města a není možné v terénu učít jeho hranice, je třeba, aby OSOM zabezpečil zaměření popřípadě vytýčení hranic k tomu oprávněnou osobou (geodetem).

2.6.2 Neoprávněné užívání pozemku nebo jeho částí

1. Pokud posouzením všech potřebných údajů OSOM zjistí, že nemovitost nebo její část svěřená mu do správy, je v držení jiného bez právního důvodu (neoprávněně užívána), vyzve toho, kdo neoprávněně drží majetek města, aby tento protiprávní stav napravil. Současně mu navrhne způsob nápravy.

2. Způsob nápravy zjištěného stavu se odvíjí od druhu majetku Města, od záměrů Města jako vlastníka, jak bude, nebo jak může s takovýmto majetkem nakládat a na dalších podmínkách stanovených obecně závaznými právními předpisy, OZV a nařízeními kraje a města a vnitřními předpisy MO Střekov. Jsou jimi:
 - a) uzavření nájemní nebo pachtovní smlouvy,
 - b) uzavření kupní nebo směnné smlouvy,
 - c) uvedení v předešlý stav vyklizením pozemku a jeho vrácením zpět městu.
 - d) je-li současně na tomto pozemku stavba ve vlastnictví osoby neoprávněně užívající pozemek města, je třeba, aby byla odstraněna i tato stavba, a to:
 - i. přemístěním stavby jiného vlastníka nebo její části na pozemek v jeho vlastnictví (existuje-li), týká se i oplocením nebo
 - ii. odstraněním stavby nebo její části z pozemku města, týká se i oplocení.
3. Souhlasí-li neoprávněný držitel (uživatel) pozemku v majetku města (nebo její části) s tím, že za účelem nápravy zjištěného stavu uzavře s Městem smlouvu, zabezpečí OSOM projednání tohoto návrhu v orgánech MO Střekov způsobem stanoveným těmito Pravidly dle typu navrhované nápravy.
4. Zamítne-li orgán MO Střekov předložený návrh, nebo rozhodne o tom, že smlouvu uzavře s jiným nabyvatelem (nájemcem) a dosavadní držitel (uživatel) na písemnou výzvu OSOM pozemek dobrovolně nevyklidí a městu nepředá, zabezpečí OSOM vyklizení neoprávněně drženého (užívaného) pozemku podáním žaloby na vyklizení k příslušnému soudu nebo podáním návrhu k zahájení řízení o odstranění stavby příslušnému stavebnímu úřadu. Do doby vydání pravomocného rozhodnutí, nelze realizovat schválený nájem či prodej.
5. Nesouhlasí-li neoprávněný držitel (uživatel) pozemku nebo jeho části s navrhovaným řešením i tím, že ač vyzván, nereaguje na výzvu k podání žádosti o pronájem či koupi neoprávněně držené (užívané) nemovitosti (nejpozději do 10 dnů od doručení výzvy), zabezpečí OSOM vyklizení neoprávněně držené (užívané) nemovitosti podáním žaloby na vyklizení k příslušnému soudu nebo podáním návrhu k zahájení řízení o odstranění stavby k příslušnému stavebnímu úřadu. Do doby vydání pravomocného rozhodnutí nelze s majetkem nakládat.
6. Nesouhlasí-li neoprávněný držitel (uživatel) pozemku nebo jeho části s navrhovaným řešením a podá námitku vydržení vlastnického práva k tomuto pozemku, zabezpečí OSOM její projednání v souladu s těmito Pravidly.

2.6.3 Neoprávněné užívání částí pozemku města stavbou jiného vlastníka

1. Způsob nápravy zjištěného stavu se odvíjí od druhu nemovitého majetku města, od záměrů města jako vlastníka, jak bude nebo, jak může s takovýmto majetkem nakládat a na dalších podmínkách stanovených obecně závaznými právními předpisy, OZV a nařízeními kraje a města a vnitřními předpisy MO Střekov. Jsou jimi:
 - a) uzavření nájemní nebo pachtovní smlouvy,
 - b) uzavření kupní nebo směnné smlouvy,
 - c) uvedení v předešlý stav:
 - i. přemístěním stavby jiného vlastníka nebo její části na pozemek v jeho vlastnictví (existuje-li), týká se i oplocení nebo odstraněním stavby nebo její části z pozemku města, týká se i oplocení,
 - ii. odprodejem stavby jiného vlastníka nebo její části městu,
 - iii. darování stavby jiného vlastníka nebo její části městu.
2. Souhlasí-li vlastník stavby s tím, že za účelem nápravy zjištěného stavu uzavře s Městem smlouvu, zabezpečí OSOM projednání tohoto návrhu v orgánech MO Střekov způsobem stanoveným těmito Pravidly.
3. Zamítne-li orgán MO Střekov předložený návrh, nebo rozhodne o tom, že smlouvu uzavře s jiným nabyvatelem (nájemcem) a dosavadní držitel (uživatel) na písemnou výzvu OSOM pozemek dobrovolně nevyklidí a městu nepředá, zabezpečí zaměstnanec vyklizení neoprávněně drženého (užívaného) pozemku podáním návrhu k zahájení řízení o odstranění stavby příslušnému

stavebnímu úřadu. Do doby vydání pravomocného rozhodnutí, nelze realizovat schválený nájem či prodej.

4. Nesouhlasí-li vlastník stavby nebo její části s navrhovaným řešením i tím, že ač vyzván, nereaguje na výzvu k podání žádosti o pronájem či koupi neoprávněně drženého (užívaného) pozemku (nejpozději do 10 dnů od doručení výzvy), zabezpečí OSOM vyklizení neoprávněně drženého (užívaného) pozemku podáním návrhu k zahájení řízení o odstranění stavby k příslušnému stavebnímu úřadu. Do doby vydání pravomocného rozhodnutí nelze s pozemkem nakládat.
5. Nesouhlasí-li vlastník stavby nebo její části s navrhovaným řešením a podá námitku vydržení vlastnického práva k pozemku ve vlastnictví města, zabezpečí zaměstnanec její projednání v souladu s těmito Pravidly.

2.6.4 Neoprávněné užívání bytu nebo nebytového prostoru

1. Zjistí-li určený zaměstnanec neoprávněné užívání bytu nebo bytové jednotky (dále jen bytu), vyzve OSOM toho, kdo neoprávněně byt užívá, aby jej ve stanovené lhůtě vyklidil. Nereaguje-li ten, kdo byt neoprávněně užívá na výzvu k vyklizení bytu (nejpozději do 10 dnů od doručení výzvy), zabezpečí OSOM vyklizení neoprávněně užívaného bytu podáním žaloby u soudu. Do doby vydání pravomocného rozhodnutí nelze s bytem nakládat.
2. Zjistí-li zaměstnanec neoprávněné užívání prostorů sloužící k podnikání je způsob nápravy zjištěného stavu odvislý od místa (adresy PP), od záměrů města jako vlastníka, jak bude nebo, jak může s takovýmto majetkem nakládat a na dalších podmínkách stanovených obecně závaznými právními předpisy, OZV a nařízeními kraje a města a vnitřními předpisy MO Střekov. Jsou jimi:
 - a) uzavření nájemní smlouvy,
 - b) dobrovolným vyklizením PP a jeho vrácením správci DBF.
3. Požádá-li ten, kdo neoprávněně užívá NP, za účelem nápravy zjištěného stavu, o uzavření nájemní smlouvy s městem, zabezpečí OSOM projednání tohoto návrhu v orgánech MO Střekov způsobem stanoveným těmito Pravidly.
4. Zamítne-li orgán MO Střekov předložený návrh, nebo rozhodne o tom, že smlouvu uzavře s jiným nájemcem a dosavadní uživatel na písemnou výzvu OSOM PP dobrovolně nevyklidí a nepředá správci DBF, zabezpečí OSOM prostřednictvím zaměstnance DBF vyklizení neoprávněně drženého (užívaného) PP podáním žaloby na vyklizení k příslušnému soudu. Do doby vydání pravomocného rozhodnutí, nelze realizovat schválený nájem.
5. Nesouhlasí-li neoprávněný uživatel PP s navrhovaným řešením i tím, že ač vyzván, nereaguje na výzvu k podání žádosti o pronájem PP (nejpozději do 10 dnů od doručení výzvy), zabezpečí OSOM prostřednictvím zaměstnance DBF vyklizení neoprávněně drženého (užívaného) PP podáním žaloby na vyklizení k příslušnému soudu. Do doby vydání pravomocného rozhodnutí nelze s PP nakládat.

2.6.5 Bezdůvodné obohacení

1. Došlo-li neoprávněnou držbou (užíváním) ke vzniku bezdůvodného obohacení (dále jen BO), je třeba učinit kroky k jeho vydání. Výši bezdůvodného obohacení stanoví RMO (návrh připraví zaměstnanec). OSOM vyzve toho, kdo se bezdůvodně obohatil, k vydání BO ve výši stanovené RMO.
2. Výše bezdůvodného obohacení (finanční vyjádření) se stanoví ve výši ceny obvyklé v místě a čase o obdobného druhu užívání. Dle platného ceníku minimálního nájemného/pachtovného, tj. **za m² a tři roky zpětně**.
3. Odmítne-li neoprávněný držitel (uživatel) BO uznat a vydat (zaplatit) nebo nesouhlasí-li s obsahem výzvy a to i tím, že ač vyzván nereaguje na výzvu k vydání (úhradě) BO (nejpozději do 10 dnů od doručení výzvy), zabezpečí OSOM podání žaloby na vydání BO k příslušnému soudu.
4. Současně OSOM, po předchozí poradě s právním zástupcem města, navrhne RMO podání trestního oznámení z důvodu neoprávněného užívání cizí věci, nebo z důvodu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru. Trestní oznámení podává zásadně

statutární zástupce vlastníka – starosta MO Střekov, pokud tímto úkonem výslovně nepověří jinou osobu.

5. V případě, že vlastníkem stavby nebo její části nacházející se na pozemku v majetku města se v důsledku dědického řízení stal stát a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových nemá zájem majetkové poměry upravit nebo je nečinný, zabezpečí zaměstnanec, po předchozím projednání v ZMO, podání návrhu na přikázání takovéto stavby (její části) do vlastnictví vlastníka pozemku – Města (v souladu s ustanovením NOZ).

2.6.6 Ostatní ujednání k neoprávněnému užívání

1. Pokud z dostupných veřejných evidencí, či evidencí vedených Městem nebo Městem pověřenými osobami nelze zjistit toho, kdo neoprávněně užívá (má v držení) svěřený majetek města, použije zaměstnanec ke zjištění neoprávněného držitele (uživatele) následující postupy:
 - a) (dotaz) výslech vlastníků či uživatelů sousedících nemovitostí,
 - b) (dotaz) výslech osob s místní znalostí – starousedlíci, poštovní doručovatel, strážník městské policie či příslušník Policie ČR apod.,
 - c) umístění písemné výzvy přímo na dotčenou nemovitost,
 - d) podání návrhu na zahájení řízení o odstranění stavby,
 - e) podání trestního oznámení na neznámého pachatele.
2. Zjistí-li OSOM/SO v souvislosti se zpětvzetím neoprávněně užívaného (drženého) majetku, že se na pozemku, v domě, v nebytovém prostoru či v bytě nachází věci, je-jichž vlastník není znám, a které nejsou součástí majetku Města svěřeného do správy, učiní OSOM/SO následující kroky:
 - a) věci movité, silně poškozené nebo zničené, které tímto ztratily svoji užitnou hodnotu, zlikviduje v souladu s OZV města jako odpad,
 - b) s movitými věcmi, které nelze zařadit do předchozího odstavce naloží postupem stanoveným pro nakládání s věcí nalezenou (opuštěnou),
 - c) se stavbami nepodléhajícími kolaudaci – např. stavby, které nejsou pevně spojené se zemí, altány či zemědělské účelové stavby do 16 m², oplocení nebo jeho části atp. naloží postupem stanoveným pro nakládání s věcí opuštěnou,
 - d) v případě že tyto stavby jsou natolik poškozené, že nemohou plnit účel, pro který byly zhotoveny či ohrožují nebo mohou ohrozit zdraví osob, zaměstnanec na náklad Města zabezpečí jejich odstranění,
 - e) nezkolaudované stavby podléhající kolaudaci – na základě posouzení jejich stavebnětechnického stavu rozhodne RMO o tom, zda město nechá tuto stavbu zdemolovat či učiní kroky k její legalizaci. Na základě rozhodnutí RMO zabezpečí zaměstnanec kroky, které jsou v souladu s obecně závaznými právními předpisy nezbytné k provedení demolice, případně legalizace stavby.
3. Zjistí-li OSOM v souvislosti se zpětvzetím neoprávněně užívaného (drženého) pozemku, že se na něm nachází neužívaná zkolaudovaná stavba, jejíž vlastník zemřel, učiní dotaz u příslušného soudu zemřelého, kdo danou stavbu (nemovitost) zdědil. Z obsahu evidence v KN by mělo být zřejmé, do jaké doby je užívání stavby povoleno nebo, zda stavba je zkolaudována na dobu neurčitou. V případě, že je dědic znám, zaměstnanec postupuje dále v souladu s **kapitolou 2.6.6.2**. V případě, že v důsledku dědického řízení se vlastníkem takovéto nemovitosti stal stát, postupuje určený zaměstnanec dále dle **kapitoly 2.6.6.2** s tím, že další úkony činí vůči Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.
4. V případě, že v katastru nemovitostí je uveden vlastník, jehož pobyt není znám, jedná s nemovitostí jako s věcí opuštěnou.

3 EVIDENCE A KONTROLA

1. OSOM vede přehled o jednotlivých krocích při prodeji, pronájmu/pachtu, směně apod. a to zvlášť pro každou nemovitost (obsahový rejstřík).

2. OSOM provádí namátkovou kontrolu plnění podmínek nájmu/pachtu a výpůjčky, zjistí-li porušování smluvních podmínek, posoudí závažnost porušení a navrhne opatření k odstranění zjištěných závad.
3. OSOM vede přehled o uzavřených smlouvách, a to dle typu smlouvy (vyjma směnných a koupi, či prodeji nemovitosti) ve kterém je uvedeno:
 - a) číslo smlouvy,
 - b) předmět smlouvy (nájem/pacht, výpůjčka, věcné břemeno, zástavní právo apod.),
 - c) uživatel (nájemce/pachtýř, vypůjčitel, povinný apod.),
 - d) doba trvání smluvního vztahu (určitá, neurčitá),
 - e) cena v Kč, je-li stanovena,
 - f) výsledek kontrol plnění platebních podmínek - min. jedenkrát za půl roku.

Tento přehled musí být vždy k nahlédnutí a minimálně pololetně aktualizován.
4. Po dobu přípravy a realizace prodeje, do fyzické převídky nemovitosti, provádí OSOM ve spolupráci se správcem DBF a MP namátkovou kontrolu těchto nemovitostí a činí vše proto, aby nedocházelo ke změně podmínek stanovených v záměru.
5. OSOM předkládá pravidelně informaci o stavu na úseku hospodaření s nemovitým majetkem (pozemky, objekty, byty PP), která je součástí výroční zprávy o činnosti ÚMO.
6. SO předkládá RMO pravidelnou informaci o stavu na úseku hospodaření s movitým majetkem.
7. OSOM vede korespondenci v souladu se Spisovým řádem a skartačním plánem ÚMO Střekov a archivuje veškeré doklady a písemnosti spojené s nakládáním s majetkem města, a to podle čísel popisných či čísel parcelních a katastrálního území, ve kterém nemovitost leží. SO archivuje veškeré doklady a písemnosti spojené s pořízením, prodejem nebo likvidací movitého majetku.
8. Každý, kdo uzavře smlouvu týkající se hospodaření s majetkem Města ve správě MO Střekov ji zavede do evidence IS NAVISION, vyjma smlouvy o nájmu bytu, a je povinen 1 stejnopis smlouvy předat do centrální evidence FO, který zabezpečí zavedení smlouvou stanovených platebních podmínek do účetnictví MO Střekov.
9. FO provádí pravidelnou kontrolu platebních podmínek kupních a nájemních/pachtovních smluv (vyjma bytů a PP) v termínech jejich splatnosti, informaci o nesplacených splatných závazcích předá obratem OSOM. FO činí kroky k vymáhání nesplacených splatných závazků; v případě, že zjistí nedobytnost nesplaceného splatného závazku, navrhne OSOM ukončení smluvního vztahu. OSOM učiní další kroky.
10. FO předkládá pravidelně pololetně RMO informaci o plnění platebních podmínek kupních a nájemních/pachtovních smluv, bytů i PP, o způsobu zajištění jejich nesplacených splatných závazků a jejich vymáhání.
11. OSOM a FO aktivně spolupracují při zabezpečování prodeje a nájmu/pachtů a případné nedostatky operativně řeší. Nedostatky, které nemohou řešit, oznámí tajemníkovi ÚMO, který ve spolupráci s volenými funkcionáři MO a města Ústí nad Labem přijme účinná opatření k jejich odstranění.

4 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Smluvní pokuta může být stanovena až do výše celé zálohy dle **podkapitoly 2.2.2.2**, pokud RMO nebo ZMO nerozhodne jinak, s tím, že ji lze započítat proti povinnosti prodávajícího vrátit zájemci jím složenou zálohu.
2. Konkrétní výši smluvní pokuty stanovuje RMO na základě individuálního posouzení důvodů pro odstoupení, a to do 30 dnů od doručení oznámení zájemce o odstoupení nebo do 30 dnů od schválení usnesení ZMO Střekov o odstoupení.
3. Ceny, uváděné v těchto Pravidlech, jsou cenami bez DPH. DPH bude fakturováno v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
4. Konečnou výši ceny určuje orgán, který je oprávněný rozhodnout o daném majetkoprávním úkonu.

5. Pro přípravu, zpracování a projednání návrhu na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene, se přiměřeně použije postup pro uzavření kupní smlouvy a smlouvy o VB.
6. Zastavovat majetek Města je povoleno pouze po předchozím souhlasu ZMO.
7. Záměr nabýt nemovitost, zřídit na nemovitosti právo odpovídající věcnému břemeni či zatížit nemovitost zástavním právem, nepodléhá povinnosti zveřejnění, uložené § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.
8. Rozhodování o výběru budoucích nájemníků bytů, stanovení výše nájmu, včetně dalších podmínek smlouvy o nájmu bytu ve vlastnictví obce, svěřených do správy MO Střekov, o podnájmu bytu, výměně bytů, o přechodu nájmu, o ukončení nájmu i o ostatních úkonech vlastníka bytu, vyjma prodeje bytů, je ve výlučné pravomoci RMO.
9. Tato Pravidla nabývají účinnosti dnem uvedeným na straně 1.
10. Tato Pravidla včetně příloh byla schválena ZMO Střekov dne **11. prosince 2024**, usnesením **č. 98/12Z/24**.

5 ZMĚNOVÉ ŘÍZENÍ DOKUMENTU

Datum účinnosti	Důvod a obsah aktualizace
1. 1. 2025	Důvod: Revize dokument.
	Obsah aktualizace: Úpravy vycházející z dosavadní praxe OSOM. Změny dle nové verze Statutu města. Zohlednění metodiky vydané magistrátem pro uzavírání smluv pro zřízení věcného břemene. Změny v přílohách č. 2 a nově příloha č. 3.

CENÍK MINIMÁLNÍHO NÁJEMNÉHO/PACHTOVNÉHO ZA UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ

1. Základní cena nájmu/pachtu, určená dle katastrálního území

Střekov	10,- Kč/m ²
Brná nad Labem	10,- Kč/m ²
Sebuzín	10,- Kč/m ²
Svádov	10,- Kč/m ²
Církvice	10,- Kč/m ²
Olešnice u Svádova	8,- Kč/m ²
Kojetice u Malečova	8,- Kč/m ²
Budov u Svádova	8,- Kč/m ²
Nová Ves	8,- Kč/m ²

2. Základní cena nájmu za m²/rok, podle využití

sportovní rybaření (nejméně však 50,-- Kč/rok)	4,- Kč/m ²
pozemky neoplocené určené k sečení trávy	2,- Kč/m ²
zastavěné plochy (plochy pod domy, garážemi, rekreačními objekty)	20,- Kč/m ²
plochy pod prodejními zařízeními (stánky)	6,- Kč/m ² /den
nevyužitelnost pozemku (skaliska)	5,- Kč/m ²
plochy pro parkování	100,-- Kč/m ²

3. slevy na nájmem/pachtovném

střední sklonitost	- 10% z ceny
silná sklonitost	- 15% z ceny

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Tato příloha byla schválena jako součást Pravidel pro nakládání s majetkem usnesením Zastupitelstva městského obvodu Ústí nad Labem - Střekov č. 98/12Z/24 ze dne 11.12.2024 s účinností od 01.01.2025.

CENÍK NÁHRAD ZA ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

Výše minimálních cen za zřízení VB je rozdělena takto:

1. VB zřízená za účelem zajištění přístupu, průchodu, příjezdu, průjezdu z veřejné komunikace (přístup k domu, pozemku apod.):

<i>a) právnické osoby a podnikající fyzické osoby</i>	600,- Kč/m ² *
<i>b) ostatní fyzické osoby</i>	200,- Kč/m ² *

2. VB zřízená za účelem umístění či strpění provozu a údržby stavby ve vlastnictví jiné osoby:

<i>a) právnické osoby a podnikající fyzické osoby</i>	600,- Kč/m ² *
<i>b) ostatní fyzické osoby</i>	200,-Kč/m ² *

Vychází-li vypočtená náhrada za zřízení věcného břemene nižší než 1.000,- Kč, činí minimální náhrada 1.000,- Kč a je splatná jako jednorázová úhrada.

V případě, že VB nelze zařadit dle rozdělení viz výše, bude cena stanovena za zřízení věcného břemene jednorázově u právnických osob a podnikajících fyzických osob ve výši 10.000,- Kč a u ostatních fyzických osob 500,- Kč.

***Sazby za zřízení věcného břemene jsou uvedeny bez DPH**

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Tato příloha byla schválena jako součást Pravidel pro nakládání s majetkem usnesením Zastupitelstva městského obvodu Ústí nad Labem - Střekov č. 98/12Z/24 ze dne 11.12.2024 s účinností od 01.01.2025.

METODIKA PRO UZAVÍRÁNÍ SMLUV

o zřízení věcných břemen při umístění inženýrských sítí do pozemků svěřených do správy MO Střekov

1. Úvod

Tato metodika upravuje základní postupy při zřizování věcných břemen při ukládání inženýrských sítí do pozemků svěřených do správy MO Střekov.

2. Základní působnost

2.1. Ke zřizování věcných břemen dochází dle této metodiky v těchto případech:

- a) zřízení telekomunikačního vedení,
- b) zřízení rozvodného energetického vedení a zařízení,
- c) zřízení veřejných vodovodních a kanalizačních řádů,
- d) zřízení jiných vedení (např. produktovody apod.)
- e) zřízení přípojek inženýrských sítí
- f) pokud o to oprávněný z věcného břemena sám požádá.

2.2. Zřízení věcného břemene není vyžadováno v případech:

- a) zřízení drenáže kolem existujících i nových staveb,
- b) obnovy již existujících sítí, vedených ve stejné trase jako původní síť ze stejných technických parametrů, resp. bude zřízeno bezúplatně, či za minimální poplatek dle oprávněného),
- c) zřizování inženýrských sítí nebo jiných zařízení či staveb, které budou převedeny do vlastnictví města.

3. Náležitosti žádosti

K podání žádosti o zřízení věcného břemene žadatel vyplní vlastní žádost, do které povinně uvede nebo k žádosti doloží následující náležitosti:

- a) přesnou identifikaci budoucího oprávněného z věcného břemene, případně žadatele pokud není shodný s budoucím oprávněným,
- b) přesné označení stavby,
- c) specifikace umísťovaného zařízení, technické parametry budované infrastruktury,
- d) přesnou identifikaci pozemků, na kterých má být vybudovaná infrastruktura,
- e) katastrální mapu se zákresem budoucí trasy budované infrastruktury s uvedením její předpokládané délky,
- f) projektovou dokumentaci pro budovanou infrastrukturu nebo jinou stavbu (v případě, že je již zpracována),
- g) povolení ke zvláštnímu užívání (dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích)
- h) plnou moc žadatele (v případě, že žadatel není shodný s budoucím oprávněným) z věcného břemene,
- i) předpokládaný termín zahájení a ukončení stavby,
- j) kontaktní údaje, bankovní spojení, číslo účtu budoucího oprávněného z věcného břemene.

4. Oceňování věcných břemen

Za zřízení věcného břemene je požadována jednorázová finanční náhrada, vyjadřující ve finanční hodnotě reálné omezení výkonu vlastnických práv. Ocenění věcného břemene se stanovuje:

- a) při ukládání inženýrských sítí do komunikací v souladu s §39b vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, k provedení zákona o oceňování majetku, s tím, že výpočet je prováděn vždy ze strany města. Při určování šíře plochy zatížené technickou infrastrukturou, která je rozhodující pro stanovení koeficientu míry užítka a omezení vlastníka nemovité věci (k_u), bude minimální šíře 30 cm na každou stranu ukládané infrastruktury (manipulační pásmo) nebo dle ochranného pásma, stanoveného technickým předpisem. Koeficient k_u bude navýšen v případě uložení do MK I. a II. třídy o 30%, MK III. třídy o 20% a MK IV. třídy o 10%.
- b) při ukládání inženýrských sítí do ostatních pozemků svěřených do správy MO Střekov v souladu s §39a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, k provedení zákona o oceňování majetku, s tím, že výpočet je prováděn vždy ze strany města. Při určování šíře plochy zatížené technickou infrastrukturou bude minimální šíře 30 cm na každou stranu ukládané infrastruktury (manipulační pásmo) nebo dle ochranného pásma, stanoveného technickým předpisem

Pro výpočet ceny věcného břemene **CB_N pro oblast 1 a 2** (dle §3, přílohy 2 OV) bude hodnota ZCU (základní cena upravená) v roce 2024 = ZC (2700,-Kč) x I (0,345) = **931,50 Kč**, kdy I je koeficient určený dle přílohy 3, tabulky č. 5 OV.

Pro výpočet ceny věcného břemene **CB_N pro oblast 3 až 6** (dle §3, přílohy 2 OV) bude hodnota ZCU (základní cena upravená) v roce 2024 = ZC (2618,-Kč) x I (0,345) = **903,21 Kč**, kdy I je koeficient určený dle přílohy 3, tabulky č. 5 OV.

Uvedené ceny budou vždy aktualizovány v souladu s úpravou ZC určených podle §3 OV.

Vychází-li vypočtená náhrada za zřízení věcného břemene nižší 2 000,00 Kč, činí minimální náhrada 2 000,00 Kč.

5. Zvláštní postupy při zřizování věcných břemen

Při zřizování rozvodného energetického vedení a zařízení podle energetického zákona se smlouva o smlouvě budoucí uzavírá před zahájením stavebního řízení

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Tato příloha byla schválena jako součást Pravidel pro nakládání s majetkem usnesením Zastupitelstva městského obvodu Ústí nad Labem - Střekov č. 98/12Z/24 ze dne 11.12.2024 s účinností od 01.01.2025.