

Zastupitelstvo města Uherský Brod stanovilo podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) tato pravidla pro hospodaření s nemovitostmi ve vlastnictví města Uherský Brod.

VNITŘNÍ PŘEDPIS ORGANIZACE Č. 8/2024

Pravidla pro hospodaření s nemovitými věcmi ve vlastnictví města Uherský Brod (dále v textu jen „Pravidla“)

Čl. 1 Předmět

1. Město Uherský Brod (dále jen „město“), vědomo si své zákonné povinnosti účelného a hospodárného využívání svého nemovitého majetku, vedeno snahou optimálně ho využít, a v této souvislosti poskytnout podporu aktivitám k uvedenému cíli zaměřeným, upravuje těmito Pravidly postup města v procesu přípravy a realizace majetkoprávních jednání, jejichž výsledkem je:
 - a) nabytí a pozbytí vlastnického práva k nemovité věci (tj. např. dary, prodeje, výkupy, směny, nepeněžitě vklady), zatížení nemovité věci právem stavby a zástavním právem, které spadají do vyhrazené pravomoci Zastupitelstva města (dále v textu jen „ZM“),
 - b) užívání nemovité věci (tj. např. nájem, výpůjčka, pacht), které spadá do pravomoci Rady města (dále v textu jen „RM“),
 - c) zatížení nemovité věci (tj. věcná břemena (služebnosti)), které spadá do pravomoci RM (dále také „dispozice s nemovitostí“).
2. Základní povinnosti obce a jejích orgánů při nakládání s obecním majetkem jsou upraveny v zákoně o obcích. Tyto povinnosti jsou především povinnostmi procedurální povahy (formální) a dále povahy materiální (obsahové).
3. Dispozice s nemovitými věcmi komplexně technicky zajišťuje, koordinuje a předkládá orgánům města (RM a ZM) k projednání Odbor majetkoprávní Městského úřadu Uherský Brod (dále jen „OMP“).
4. Institut výprosy, kdy město někomu bezplatně přenechá věc k užívání, aniž se ujedná doba, po kterou se má věc užívat, ani účel, ke kterému se má věc užívat, je dle těchto pravidel u dispozic s nemovitými věcmi vyloučen.

Čl. 2 Způsoby převodu a nabytí vlastnického práva k nemovité věci

1. Nemovitými věcmi se pro účely těchto pravidel rozumí:
 - a) pozemky,
 - b) stavby spojené se zemí pevným základem, které jsou ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, na kterém stojí,
 - c) podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k těmto stavbám,
 - d) jednotka (byt jako prostorově oddělená část domu včetně podílu na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné), nebytový prostor a soubor bytů nebo nebytových prostorů,
 - e) práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (právo stavby),
 - f) další věci, o kterých speciální právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a nelze je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty.

2. Zpravidla se převádí vlastnické právo k nemovité věci, která je pro město nepotřebná. Nepotřebnost znamená, že pro danou nemovitou věc není využití v rámci působnosti orgánů města nebo právnických osob zřízených nebo založených městem dle zvláštních zákonů.
3. Možné způsoby převodu vlastnického práva k nemovité věci:
 - a) darem (bezúplatným převodem),
 - b) prodejem,
 - c) směnou,
 - d) nepeněžitým vkladem společníka do společnosti za účelem nabytí nebo zvýšení podílu v obchodní společnosti,
 - e) vydáním podle zvláštních zákonů a na základě rozhodnutí soudů a jiných státních orgánů.
4. Darovat nemovitou věc lze zejména:
 - a) do vlastnictví kraje, který ji může využít pro veřejně prospěšné účely, anebo je ze strany kraje navrženo darovat městu adekvátní nemovité věci potřebné pro činnost města,
 - b) do vlastnictví právnické nebo fyzické osoby, která vykonává neziskovou obecně prospěšnou činnost na území města, k níž může nemovité věci využít,
 - c) do vlastnictví jiné právnické nebo fyzické osoby pouze výjimečně, a to v odůvodněných případech.
5. Prodej nemovité věci lze realizovat zejména:
 - a) přímým prodejem bez výběrového řízení (dále jen „přímý prodej“) v případech, kdy je okruh zájemců o danou nemovitou věc omezen charakterem, polohou, či způsobem využití nemovité věci, a to zejména z těchto důvodů:
 - 1) žadatel je spoluvlastníkem prodávané nemovité věci,
 - 2) žadatel je vlastníkem stavby na prodávaném pozemku města,
 - 3) žadatel je vlastníkem zastavěného pozemku pod prodávanou stavbou města,
 - 4) žadatel je vlastníkem sousedních nemovitých věcí a prodávaná nemovitá věc není určena územním plánem k zástavbě,
 - 5) žadatel je nájemcem prodávané nemovité věci ve vlastnictví města min. 5 let,
 - 6) žadatel je Česká republika, resp. organizační složka státu dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, státní příspěvková organizace dle zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla) nebo státní podnik dle zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů,
 - 7) žadatel je územně samosprávný celek (obec nebo kraj) nebo svazek obcí,
 - 8) žadatel bude nemovité věci využívat ve veřejném zájmu, zejména pro účely školství a sportu, kultury, zdravotnictví, sociálních služeb, anebo budou nemovité věci využity k vytvoření nových pracovních míst a pro podporu zaměstnanosti ve městě.Při přímém prodeji bude vždy u prodávané nemovité věci cena v místě a čase obvyklá zvýšena o 30 %.
 - b) formou výběrového řízení s určenou minimální kupní cenou (dále jen „výběrové řízení“) v případech, které nespádají pod odst. a) tohoto bodu. Podmínky a minimální kupní cenu výběrového řízení schvaluje RM.
6. Směna nemovitých věcí se realizuje v odůvodněných případech, kdy město potřebuje nabýt do vlastnictví nemovitou věc potřebnou pro město a její vlastník nesouhlasí s prodejem a požaduje směnu nemovitých věcí. Směna je vždy realizována s finančním vyrovnáním, bez vyrovnání pouze pokud ceny směňovaných nemovitých věcí jsou totožné. Směna nemovitých věcí se navrhuje tak, aby se směnily nemovité věci se stejným využitím z hlediska územního plánu u obou účastníků směny. Lze navrhnout směnu nemovitých věcí s odlišným způsobem využití z hlediska územního plánu u obou účastníků směny, ale musí být řádně odůvodněn (tj. např. eminentní zájmem města nabýt cizí nemovitou věc a neochota vlastníka cizí nemovité věci realizovat jinou než navrhovanou směnu). Směny nemovitých věcí nacházejících se v rámci městské památkové zóny jsou možné pouze ve zvlášť odůvodnitelných případech.
7. Vklad společníka do společnosti za účelem nabytí nebo zvýšení účasti v obchodní společnosti – popis převodu není předmětem těchto pravidel, postupuje se dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.
8. Popis vydání nemovitých věcí podle zvláštních zákonů a na základě rozhodnutí soudů a jiných státních orgánů (např. restituční, historický majetek obcí) není předmětem těchto pravidel.

Vzhledem k tomu, že se v těchto případech jedná většinou o přechod vlastnictví na základě jiných právních skutečností než právních jednání, ZM buď rozhodne o individuálním postupu, nebo je o přechodu informováno.

9. Město nabývá do svého vlastnictví nemovité věci pro potřebu svou a právnických osob zřízených nebo založených městem. Při nabývání se město řídí zejména výhodností nabytí.
10. Způsoby nabytí vlastnického práva k nemovité věci:
 - a) koupí,
 - b) darem (bezúplatným převodem),
 - c) směnou,
 - d) nabytím podle zvláštních zákonů a na základě rozhodnutí soudů a jiných státních orgánů.

Čl. 3

Podávání žádostí a návrhů

1. Žadatelé nebo navrhovatelé podávají svou žádost nebo návrh o dispozici s nemovitou věcí OMP, který žádosti nebo návrhy eviduje, zajišťuje k nim vyjádření dotčených odborů a organizací, provádí veškeré procesní úkony potřebné k realizaci dispozice s nemovitou věcí a průběžně informuje žadatele nebo navrhovatele o výsledku projednání dispozice s nemovitou věcí v příslušných orgánech města (RM a ZM).
2. K žádosti nebo návrhu musí být přiložena podrobná identifikace nemovité věci (včetně mapového podkladu a fotodokumentace), jejíž dispozice je požadována, záměr na využití nemovité věci (např. podnikatelský záměr s obecným popisem podnikatelských aktivit, záměr na výstavbu rodinného domu apod.), případně další požadované podklady, a to i takové, které si město podle potřeby individuálně následně vyžádá. Formulář žádosti je dostupný na OMP a webových stránkách města www.ub.cz.

Čl. 4

Příprava dispozice s nemovitou věcí a nutné podklady

1. OMP na základě vlastních zjištění, podnětu organizace zřízené nebo založené městem, podnětu orgánů města, žádosti nebo návrhu fyzické nebo právnické osoby o dispozici s nemovitou věcí zahájí přípravu dispozice s nemovitou věcí, zajistí veškeré procesní úkony dle zákona o obcích předcházející rozhodnutí orgánů města a shromáždí podklady pro rozhodování orgánů města.
2. V rámci přípravy dispozice s nemovitou věcí OMP zažádá odbory Městského úřadu Uherský Brod vykonávající působnost v oblasti samosprávy (dále jen „samosprávné odbory“), TSUB, příspěvkovou organizaci (dále jen „TSUB“) případně další organizace zřízené nebo založené městem či fyzické nebo právnické osoby (dále jen „příslušné organizace“), které nemovitou věc užívají na základě smlouvy nebo jí mají ve správě v souladu se zřizovací listinou, o stanoviska k dispozici s nemovitou věcí z hlediska jejich zájmů. Stanoviska oslovených odborů a organizací musí obsahovat sdělení, zda se s navrhovanou dispozicí s nemovitou věcí souhlasí nebo nesouhlasí, a dále důležitá fakta z hlediska věcné příslušnosti odborů a organizací k dispozici s nemovitou věcí (např. omezení vyplývající ze zákonů, ze smluvních závazků, z dotací, norem atd.).
3. V případě žádosti o přímý prodej nemovité věci zjistí OMP, zda je žadatel vlastníkem jiné nemovité věci v katastrálních územích obce Uherský Brod (tj. k. ú. Uherský Brod, Havříce, Újezdec u Luhačovic, Těšov nebo Maršov u Uherského Brodu), která je z hlediska územního plánu a rozvojových plánů města vhodná ke směně za nemovitou věc požadovanou žadatelem, a po konzultaci s příslušným funkcionářem, kterému bylo svěřeno ZM plnění úkolů v oblasti majetku města, žadateli navrhne realizaci směny. V případě kladného stanoviska žadatele ke směně nemovitých věcí bude orgánům města, po zajištění všech procesních úkonů a stanovisek příslušných odborů a organizací ke směně předložena k projednání směna nemovitých věcí, v případě záporného stanoviska žadatele, prodej nemovité věci včetně negativního stanoviska žadatele ke směně nemovitých věcí.
4. V případě žádosti o užívání nemovitých věcí se Odbor finanční Městského úřadu Uherský Brod (dále v textu jen „OF“) v rámci svého stanoviska vyjádří, zda u nemovitosti je (od kdy do kdy) nebo není placen zábor veřejného prostranství dle platné obecně závazné vyhlášky, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství.

5. OMP překontroluje formální správnost žádosti nebo návrhu případně stanovisek dotčených odborů a organizací včetně provedených procesních úkonů v souladu se zákonem o obcích a úplnosti veškerých podkladů, a předloží dispozici s nemovitou věcí k rozhodnutí příslušnému orgánu města, případně o ní rozhodne z titulu pravomoci svěřené RM.

Čl. 5

Způsoby stanovení ceny nemovitostí

1. Cena nemovitosti se pro potřeby převodu a nabytí stanoví následovně:
 - a) v případě poskytnutí daru cena uvedena v účetní evidenci města,
 - b) v případě prodeje nebo směny minimálně cena v místě a čase obvyklá stanovena dle platného předpisu pro oceňování majetku, odchylka, jde-li o cenu nižší od této ceny, musí být zdůvodněna, a to v důvodové zprávě pro orgán, který o dispozici rozhoduje, a v textu usnesení daného orgánu,
 - c) v případě přijetí daru cena z účetní evidence u vybraných subjektů (např. státní organizace) nebo reprodukční pořizovací cena stanovena dle platného předpisu pro oceňování majetku, případně hodnota daru uvedená ve smlouvě,
 - d) v případě koupě cena dohodnutá nebo stanovena dle platného předpisu pro oceňování majetku.

Čl. 6

Zveřejnění

1. Na základě podnětu fyzických nebo právnických osob nebo z vlastního podnětu budou, v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích záměry města prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo zřídit právo stavby anebo záměr města smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví města, zveřejněny na elektronické úřední desce Městského úřadu Uherský Brod, a to minimálně 15 dnů (do 15denní lhůty nelze započítat den, ve kterém se o právním jednání rozhoduje) před rozhodnutím o zamýšlené dispozici (tj. před rozhodnutím o právním jednání) v příslušném orgánu města. O zveřejnění záměru na pronájem, pacht nebo výpůjčku nemovité věci rozhoduje OMP. O zveřejnění záměru na prodej, směnu, dar, nepeněžitý vklad, na zřízení práva stavby či smluvního zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví města rozhoduje RM, a v odůvodněných případech (tj. případech, které je nutné řešit bezodkladně a s ohledem na procesní lhůty a termíny jednání RM a ZM) příslušný funkcionář, kterému bylo svěřeno ZM plnění úkolů v oblasti majetku města.
2. Na zveřejněný záměr mohou reagovat jakékoliv fyzické i právnické osoby podáním vyjádření k zamýšlené dispozici s nemovitou věcí nebo podáním vlastní žádosti (nabídky).
3. Maximální lhůta mezi zveřejněním záměru o dispozici s nemovitou věcí a rozhodnutím o ní se stanovuje na 12 měsíců.
4. Záměr obsahuje:
 - a) u pozemků označení nemovitosti v rozsahu dle § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen jako katastrální zákon), včetně výseku aktuální katastrální mapy s barevným vyznačením příslušné nemovité věci,
 - b) u nemovitých věcí, které nejsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí (např. inženýrské sítě, nemovitosti se samostatným účelovým určením) popis nemovité věci včetně odkazu na příslušný kolaudační souhlas, kterým bylo povoleno užívání nemovité věci za předpokladu, že již byl vydaný, a dále výsekem technické mapy s vyznačenou polohou nemovité věci,
 - c) u prostoru sloužícího k podnikání popis prostoru včetně uvedení plochy, jeho umístění v budově, štítek energetické náročnosti této budovy a dále výsek aktuální katastrální mapy s barevným vyznačením příslušné nemovité věci, v níž se prostor nachází,
 - d) u jednotky (byty, nebytové prostory) označení v rozsahu dle § 8 katastrálního zákona výsek aktuální katastrální mapy s barevným vyznačením příslušné nemovité věci, v níž se jednotka nachází, pokud byla zapsána do katastru nemovitostí nebo popisem jednotky v souladu s prohlášením vlastníka a štítek energetické náročnosti budovy, ve které se jednotka nachází,
 - e) u práva stavby, popis předmětu práva stavby a označení nemovitosti v rozsahu dle § 8 katastrálního zákona, ke které se právo stavby zřizuje včetně výseku aktuální katastrální mapy s barevným vyznačením příslušné nemovité věci nebo její části,
 - f) u nepeněžitého vkladu:

- 1) u nemovitých věcí, které jsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí označení nemovitosti v rozsahu dle § 8 katastrálního zákona včetně výseku aktuální katastrální mapy s barevným vyznačením příslušné nemovité věci
 - 2) u nemovitých věcí, které nejsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí označení nemovitosti v rozsahu dle § 8 katastrálního zákona (např. inženýrské sítě, nemovitosti se samostatným účelovým určením) popis nemovité věci s odkazem na příslušný dokument, kterým bylo povoleno užívání nemovité věci, a dále výsekem technické mapy s vyznačenou polohou nemovité věci,
 - g) délku zveřejnění a kontakt na pracovníka OMP, který zájemcům poskytne potřebné informace a případně podklady,
 - h) v případě, že se jedná o dispozici s nemovitou věcí formou výběrového řízení, podmínky a znění výběrového řízení, jehož součástí bude vždy text „Město Uherský Brod si vyhrazuje právo na zamítnutí všech podaných nabídek a zrušení výběrového řízení.“, schvaluje RM.
5. Záměry se nezveřejňují (dle § 39 odst. 3 zákona o obcích) jde-li o pronájem bytů nebo hrobových míst anebo o pronájem, pacht nebo výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů, nebo jde-li o pronájem, pacht, výprosu nebo výpůjčku právnické osobě zřízené nebo založené obcí nebo právnické osobě, kterou obec ovládá.

Čl. 7

Předkládání návrhů na dispozici s nemovitými věcmi orgánům města

1. Návrhy na dispozice s nemovitými věcmi předkládá orgánům města (tj. RM a ZM) OMP.
2. RM rozhoduje v rámci dispozic s nemovitými věcmi o:
 - a) zveřejnění záměru pronájmu, pachtu, výpůjčky nemovitých věcí, pokud tuto pravomoc nesvěřila nebo nesvěří v souladu s § 102 odst. 3) zákona o obcích OMP,
 - b) pronájmu a pachtu nemovitých věcí a jejich změnách, pokud tuto pravomoc nesvěřila nebo nesvěří v souladu s § 102 odst. 3) zákona o obcích OMP,
 - c) výpůjčce nemovitých věcí a jejich změnách, pokud tuto pravomoc nesvěřila nebo nesvěří v souladu s § 102 odst. 3) zákona o obcích OMP,
 - d) zveřejnění záměrů o podstatných změnách uzavřených smluvních vztahů na pronájem, pacht a výpůjčku nemovitých věcí, pokud tuto pravomoc nesvěřila nebo nesvěří v souladu s § 102 odst. 3) zákona o obcích OMP,
 - e) vítězi vypsáných výběrových řízení na pronájem nebo pacht nemovitých věcí ve vlastnictví města,
 - f) zřízení věcného břemene (služebnosti),
 - g) k nemovitým věcem ve vlastnictví města Uherský Brod ve prospěch třetích osob,
 - h) k nemovitým věcem ve vlastnictví třetích osob ve prospěch města případně ve prospěch nemovitých věcí ve vlastnictví města,
 - i) právních jednání uvedených v § 85 písmeno n) zákona o obcích, pokud ji tuto pravomoc svěří ZM (tj. zpeněžení hmotné nemovité věci ve vlastnictví obce nebo práva stavby ve veřejné dražbě a nabytí hmotné nemovité věci nebo práva stavby obcí v dražbě, ve veřejné soutěži o nejhodnější nabídku nebo jiným obdobným způsobem),
 - j) zveřejnění záměru převodu či směny nemovitých věcí,
 - k) dalších majetkoprávních jednáních spadajících pod § 102 odst. 3) zákona o obcích.
3. Návrhy na převod a nabytí nemovitých věcí předloží RM ZM. Jestliže RM doporučuje ZM rozhodnout o převodu nemovitých věcí, v důvodové zprávě přikládané k návrhu bude uvedeno, kdy a kdo podal žádost nebo návrh, popis nemovité věci, které se týká příslušná dispozice, procesní úkony předcházející rozhodnutí o této dispozici (tj. informace o zveřejnění záměru, případný průběh a nabídky doručené do výběrového řízení, informace o stanovení ceny dle čl. 5 těchto pravidel – znaleckým nebo odborným posudkem, a další důležité a podstatné informace pro rozhodnutí orgánů města, odkazy na rozhodnutí orgánů města, které souvisejí s příslušnou dispozicí).
4. RM určuje způsob a formu převodu v případě prodeje. V případě, že určeným způsobem bude prodej formou výběrového řízení, RM stanovuje podmínky výběrového řízení včetně minimální kupní ceny. RM zároveň může kdykoliv v jeho průběhu výběrového řízení zrušit a zamítnout všechny podané nabídky.
5. Důvodová zpráva pro rozhodování ZM ve věci dispozice s nemovitostí vypracovaná OMP musí obsahovat:

- a) základní údaje o nemovitosti, pokud je nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, tak v souladu s katastrem nemovitostí, včetně omezení vlastnických práv,
 - b) výsek katastrální mapy s vyznačením nemovitosti nebo předmětné části(-i) a výsek příslušné plochy a informaci o využití příslušné plochy z aktuálního územního plánu,
 - c) geometrický plán při nutnosti dělení parcel, pokud bude v době projednávání k dispozici,
 - d) údaje o ceně předmětných nemovitostí ze znaleckého nebo odborného posudku,
 - e) v případě směny nebo prodeje nemovité věci zdůvodnění ceny nižší než je cena v místě a čase obvyklá,
 - f) v případě prodeje výběrovým řízením informace o podaných nabídkách do výběrového řízení, zápis z otevírání obálek a usnesení rady města,
 - g) stanoviska dotčených odborů a organizací,
 - h) informaci o zveřejnění záměru od – do, termín projednání v RM včetně doporučení pro ZM,
 - i) žádost žadatele.
6. V návrhu usnesení pro rozhodnutí ZM o převodu musí být specifikováno:
- a) navržený způsob převodu vlastnického práva k nemovité věci,
 - b) označení nemovitých věcí, pokud se jedná o nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí, tak v rozsahu dle § 8 katastrálního zákona, pokud se jedná o nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí,
 - c) jméno, adresa vybraného nabyvatele nemovité věci, v případě osob zapisovaných do obchodního, či jiných rejstříků název a identifikační číslo, případně sídlo,
 - d) v případě směny nebo prodeje nemovité věci navržená kupní cena, pokud je nižší než cena v místě a čase obvyklá zdůvodnění této odchylky,
 - e) případně další specifické podmínky převodu.
7. ZM ve své pravomoci rozhoduje o:
- a) schválení převodu a nabytí nemovitých věcí,
 - b) schválení výjimky z ceny nebo podmínek prodeje pozemku,
 - c) zveřejnění záměru převodu pozemků, jejichž součástí (případně, na nichž jsou umístěny) je stavba(-y) se zastavěnou plochou větší než 100 m²,
 - d) zřízení práva stavby či o smluvním zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví města,
 - e) zřízení věcných břemen v rámci kombinovaných majetkových dispozic (tj. o jejich zřízení se rozhoduje současně s rozhodnutím převodu vlastnického práva k nemovitosti, pro kterou má být věcné břemeno zřízeno).

Čl. 8

Výběr nejvhodnějšího zájemce výběrovým řízením

1. Výběr nejvhodnějšího zájemce výběrovým řízením se realizuje obálkovou metodou s elektronickou aukcí.
2. Znění a podmínky výběrového řízení schvaluje RM a musí obsahovat:
 - a) podmínky prodeje a označení nemovité věci včetně případných specifik a omezení, fotodokumentace nabízené nemovitosti, výsek aktuální katastrální mapy a výsek plochy aktuálního územního plánu včetně jejího využití,
 - b) minimální nabídka kupní ceny a kritéria výběru nejvhodnější nabídky,
 - c) požadavky na doložení identifikace žadatele,
 - d) výši jistoty, pokud bude městem požadována včetně účtu a variabilního symbolu, na který má být složena, podmínky nakládání s jistotou, včetně možnosti případnutí jistoty ve stanovených případech městu,
 - e) informace o realizaci majetkové dispozice s odkazem na procesní úkony a její schválení v ZM,
 - f) informace o způsobu a termínu podání nabídek,
 - g) informace k realizaci elektronické aukce.
3. Zájemcem se dále pro účely těchto pravidel rozumí právnická nebo fyzická osoba, která podá nabídku v rámci výběrového řízení.
4. Jistotou se rozumí finanční hodnota složená v penězích zájemcem. Výše jistoty se zpravidla stanoví příslušnými procenty z minimální nabídkové ceny, pokud je stanovena. V ostatních případech může být stanovena pevnou částkou. U nejvhodnějšího zájemce, se kterým má být uzavřena kupní smlouva, lze složenou jistotu považovat za zálohu na kupní cenu. Zájemcům bude

- jistota vrácena v souladu s podmínkami pro vrácení jistoty uvedenými ve znění příslušného výběrového řízení.
5. RM může rovněž stanovit, že jistota případně městu, a to zejména v případě, že vybraný zájemce, jehož nabídka byla vybrána jako nejvhodnější, neuzavře kupní smlouvu v termínu uvedeném ve znění výběrového řízení.
 6. Výběrové řízení se vždy vyhlašuje zveřejněním na elektronické úřední desce městského úřadu. Dle rozhodnutí RM může být využito také inzerce v místním tisku.
 7. OMP sestavuje minimálně tříčlennou pracovní skupinu pro otevírání obálek složenou zpravidla ze zaměstnanců tohoto odboru a případně členů zastupitelstva. Tato skupina po doručení všech nabídek zkontroluje neporušenost obálek, otevře obálky, zhodnotí správnost a úplnost nabídek a připraví zápis z otevírání obálek, který bude předložen RM. RM navrhne ZM schválit prodej nemovité věci vítězi výběrového řízení.
 8. V případě, že výběrové řízení proběhne neúspěšně, tj. nikdo se nepřihlásí, nebo nikdo ze zájemců nesplnil požadované podmínky prodeje, RM může navrhnout:
 - a) snížit hranici minimální nabídkové kupní ceny pro opakované výběrové řízení,
 - b) zrušit záměr prodeje formou výběrového řízení a rozhodnout o jiném záměru s touto věcí.
 9. Vítězem výběrového řízení je zájemce, o jehož nabídce rozhodlo ZM jako o nejvhodnějším k uzavření kupní smlouvy. OMP neprodleně písemně vyrozumí všechny zájemce o výsledcích výběrového řízení, tj. zasláním oznámení o přijatém usnesení ZM vítězi výběrového řízení a oznámení ostatním zájemcům, že jejich nabídka nebyla akceptována.
 10. V případě, že do výběrového řízení bude doručena pouze jedna nabídka, elektronická aukce se nekoná a ZM rozhodne o této nabídce.
 11. Obdobně, zejména v případě předpokladu více zájemců o nájem či pacht, lze ustanovení Čl. 8 využít i pro výběr nejvhodnějšího zájemce výběrovým řízením pro sjednání nájmu a pachtu. V těchto případech rozhoduje o vítězi výběrového řízení RM.

Čl. 9 Zemědělský pacht pozemku

1. Zemědělský pacht pozemku schvaluje RM.
2. Na propachtování pozemku není právní nárok.
3. Pachtýř je povinen na předmětném pozemku hospodařit s péčí řádného hospodáře (§ 2336 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) tak, že pozemek po uplynutí doby pachtu bude vykazovat obdobné půdní vlastnosti, anebo lepší. Zejména se jedná o to, aby nepoškodil či nezhoršil jeho fyzikální, chemické a biologické vlastnosti.
4. Pachtýř se dále zaváže k dodržování zásad správné zemědělské praxe a podmínek, které mu pro jeho činnost ukládá legislativa České republiky týkající se ochrany zemědělské půdy.
5. Před uzavřením smluvního vztahu a po jeho ukončení může být propachtovatelem na vybraných pozemcích požadován podrobný pedologický průzkum za účasti propachtovatele a pachtýře. Průzkum provede odborná osoba (pedolog). Vyhodnocení každého pedologického průzkumu obdrží každá ze smluvních stran ve formě odborného posudku nebo stanoviska, náklady s tím spojené hradí smluvní strany rovným dílem.
6. Bude-li průzkumem zjištěna degradace půdy způsobená prokazatelně činností pachtýře během trvání pachtu (vyhodnocení jejich příčin a důsledků), budou navržena opatření k nápravě stavu na náklady pachtýře.
7. Průkazné negativní změny půdních vlastností bude nutné v nejkratším termínu odstranit, v opačném případě bude vypočtena a požadována finanční kompenzace po pachtýři.

Čl. 10

Užívání nemovité věci bez právního důvodu

1. V případě, kdy je pozemek ve vlastnictví města užíván, aniž by byl s uživatelem uzavřen smluvní vztah, se bude postupovat následovně, včetně požadavku k zaplacení náhrady za bezesmluvní užívání stanovených níže:
 - a) OMP provede přezkoumání, zda účel užívání je v souladu se závaznými předpisy a záměry města. Odpovídá-li účel využití a dojde-li mezi neoprávněným uživatelem a městem k dohodě o narovnání (dle ustanovení platných obecně závazných právních předpisů), kterou budou vyřešeny nároky města za období neoprávněného užívání nemovité věci, nejdéle však za tři roky zpět ode dne uzavření dohody o narovnání, lze s uživatelem pro další užívání nemovité věci uzavřít příslušnou smlouvu,
 - b) v opačném případě RM pověří OMP, aby vyzval neoprávněného uživatele k zaplacení náhrady za bezesmluvní užívání nemovité věci a její vyklizení. Neuhradí-li neoprávněný uživatel po výzvě ve stanoveném termínu náhradu nebo nevyklidí-li nemovitou věc, bude se toto vymáhat soudní cestou.
2. Je-li na předmětném pozemku vystavěna jiná stavba, provede OMP v součinnosti s vlastníkem stavby a se stavebním úřadem přezkoumání všech pro stavbu podstatných skutečností, zejména se prověří projektová dokumentace stavby včetně povolení stavby a povolení k jejímu užívání, zda je v souladu s územně plánovací dokumentací a není překážkou v souvislosti se záměry a potřebami města.
 - a) Po přezkoumání uvedených skutečností RM rozhodne, zda bude podán návrh na odstranění stavby nebo bude jednat o prodeji pozemku vlastníku stavby, případně o nájmu pozemku pod stavbou,
 - b) pro peněžité nároky města v případě, že pro stavbu bylo vydáno stavební povolení, ohlášení, povolení k užívání nebo jiné opatření stavebního úřadu platí, že město bude požadovat 1,5násobek obvyklého nájemného, nejdéle však za 3 roky zpětně, plus jednorázovou náhradu ve výši 500 Kč za m² užívaného pozemku.,
 - c) pro peněžité nároky města v případě, že pro stavbu nebylo vydáno stavební povolení, ohlášení, povolení k užívání nebo jiné opatření stavebního úřadu a nebylo rozhodnuto o podání návrhu na její odstranění, platí, že město bude požadovat 1,5násobek obvyklého nájemného, nejdéle však za 3 roky zpětně, plus jednorázovou náhradu ve výši 1.000 Kč za m² užívaného pozemku.

Čl. 11

Zřízení věcných břemen (služebností)

1. Schválení zřízení věcných břemen (služebností) přísluší RM na základě ustanovení odst. 3 § 102 zákona o obcích, a může je taky schválit ZM v případě kombinovaných majetkoprávních jednání, kde zřízení věcného břemene souvisí s rozhodnutím o převodu vlastnického práva k nemovité věci, pro kterou se věcné břemeno zřizuje.
2. Žádost o zřízení věcného břemene (služebnosti) se podává písemně a součástí žádosti je popis obsahu věcného břemene (služebnosti) a tyto přílohy:
 - a) zakres plochy nebo trasy věcného břemene v katastrální mapě nebo geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene včetně výkazu výměr délky v běžných metrech a plochy ochranného pásma v m², případně situaci stavby včetně popisu ukládané stavby (inženýrské sítě, zpevněné plochy, zařízení atd.) plná moc (v případě, že osoba žadatele je odlišná od budoucího oprávněného).
3. Výpočet úhrady za zřízení věcného břemene pro uložení inženýrských sítí je prováděn dle ceníku, který schvaluje RM. K této úhradě bude vždy připočítána platná sazba DPH.
4. Úhrada za zřízení věcného břemene se provádí na základě vystavené faktury v souladu s ujednáním ve smluvním dokumentu.

Čl. 12

Řízení dle stavebního zákona a nemovitost města

1. V případě, že se město stalo účastníkem řízení dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, má OMP povinnost rozesílat oznámení o zahájení řízení, ve kterých je město účastníkem řízení, vedení města, vedoucím samosprávných odborů Městského úřadu Uherský Brod, TSUB

a případně dalším příslušným organizacím k vyjádření jejich stanoviska k probíhajícímu řízení. Tato povinnost OMP se netýká oznámení o řízeních, u nichž je stavebníkem město.

2. Stanoviska vedení, oslovených samosprávných odborů, TSUB a případně dalších příslušných organizací se omezí pouze na souhlas nebo nesouhlas se stavbou. Nesouhlas musí obsahovat konstatování důležitých faktů podložených právními předpisy, studiemi či jinými podklady. Do stanovisek nelze klást podmínky, pakliže pro tyto podmínky nejsou právní či jiné podklady. Řádně neodůvodněná nesouhlasná stanoviska, nebudou zahrnuta do vyjádření města jako účastníka řízení.
3. Pravomoc rozhodnout o konečném vyjádření města v rámci probíhajícího řízení má pověřený funkcionář města pro majetkovou oblast a vedoucí OMP nebo jeho zástupce. V případě řízení, jehož předmětem je stavba dopravního charakteru, má pravomoc rozhodnout o konečném vyjádření města funkcionář města pověřený oblastí dopravy.
4. Město stavebníkům doporučuje projednat stavební záměr v městské památkové zóně, před zahájením projektových prací s Odborem rozvoje města, Oddělením městské architektury Městského úřadu Uherský Brod.

Čl. 13

Vyjádření k projektovým dokumentacím staveb

1. Stavebník nebo příslušný projektant zašle projektovou dokumentaci stavby, u které se vyžaduje souhlas města jakožto vlastníka stavbou dotčené nemovitosti nebo vlastníka sousední nemovitosti nebo účastníka řízení včetně žádosti o vyjádření k projektové dokumentaci v elektronické podobě (datovou schránkou nebo na podatelna@ub.cz) na OMP.
2. OMP rozešle žádost příslušným dotčeným odborům městského úřadu, TSUB a příslušným organizacím města k vyjádření a následně stavebníkovi nebo příslušnému projektantovi zašle stanovisko za město.
3. V případě budov sousedících s nemovitou věcí v majetku města, u kterých dochází k vnitřním stavebním úpravám anebo ke změně využití bez negativní vnějšího dopadu, souhlas města může udělit vedoucí OMP nebo jeho zástupce bez požadavku na vyjádření.

Čl. 14

Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 01.01.2025.
2. Konkrétní sazby nájemného, pachtovného, úplaty za zřízení věcných břemen (služebností) v „Ceníku – nájemné, pachtovné, úplata za zřízení věcných břemen (služebností)“ schvaluje RM.
3. Současně se ruší směrnice Pravidla pro hospodaření s nemovitými věcmi ve vlastnictví města Uherský Brod, která byla schválena na 16. zasedání ZM konaném dne 26.04.2021, pod č. usnesení 436/Z16/21, která nabyla účinnosti dne 01.05.2021.
4. Tato pravidla byla schválena ZM dne 09.12.2024, usnesením č. 383/Z15/24.
5. Dispozice s nemovitými věcmi řešené na základě žádostí podaných před účinností těchto pravidel, předložené k rozhodnutí orgánům města po účinnosti těchto pravidel, budou předloženy orgánům města v souladu s těmito pravidly.

Ing. Marie Vaškovicová v. r.
místostarostka

Ing. Kamil Válek v. r.
tajemník městského úřadu