

Zásady pro pronájem pozemků ve vlastnictví Obce Lichkov

Zastupitelstvo obce Lichkov (dále jen „*zastupitelstvo*“), na svém zasedání dne 9. září 2019, pod Č.j.: 64/19, schválilo zásady pro pronájem pozemků ve vlastnictví Obce Lichkov, IČ: 00279161, DIČ: CZ 00279161, se sídlem na adrese Lichkov čp. 203, psč. 561 68 – výdejní místo Lichkov (dále jen „*obec*“).

Pronájmem se rozumí pronájem, podnájem, pacht i podpacht. Pozemkem se rozumí pozemek katastru nemovitostí a nebytové prostory v budovách zapsaných i nezapsaných v katastru nemovitostí. O pronájmu rozhoduje zastupitelstvo.

Záměr obce pronajmout pozemek se přijímá na základě iniciativy obce nebo na základě iniciativy zájemce. Zájemce, společně se žádostí o pronájem, předloží obci snímek katastrální mapy s vyznačením pozemku, případně jeho části, o kterou má zájem (postačí informace z veřejného rejstříku katastru nemovitostí). Součástí žádosti jsou identifikační údaje zájemce, kontakty na zájemce a účel a doba pronájmu, případně návrh výše nájemného. V případě chybějících údajů je žádost zájemci vrácena k doplnění. Starosta obce prověří možnosti pronájmu. Podmínkou budoucího pronájmu je bezdlužnost zájemce vůči obci. Pozemek nelze pronajmout, pokud má k tomuto obec omezena vlastnická práva. Nevázne-li na pozemku omezení vlastnického práva, starosta obce, v souladu s ustanovením § 99 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění, zveřejní záměr obce o pronájmu. Záměr je po dobu minimálně 15 dnů vyvěšen na úřední desce obce a na elektronické úřední desce obce umožňující vzdálený přístup, aby se k němu mohli občané vyjádřit a případně předložit své nabídky. Po uplynutí minimální doby vyvěšení záměru zastupitelstvo projedná pronájem. V případě více zájemců o pronájem rozhoduje o pronájmu zastupitelstvo, přičemž je přihlíženo k hájení zájmů obce a dobrých sousedských vztahů, zastupitelstvo může rozhodnout o pronájmu výběrovým řízením, tzv. obálkovou metodou (nejvyšší nabídce). Pronájem je schválen usnesením zastupitelstva. O výsledku jednání zastupitelstva je zájemce vyrozuměn a zájemci je předložena k podpisu nájemní smlouva. Následný podnájem pronajatého pozemku je možný pouze se souhlasem zastupitelstva.

Výše ročního nájemného je stanovena na 2,2 % hodnoty pronajímané nemovitosti. Hodnota pronajímané nemovitosti je stanovena na základě znaleckého posudku, vypracovaného soudním znalcem z oboru. Minimální výše ročního nájemného, z každého pozemku nebo z každé části pozemku, činí á Kč 100,--, případně ve výši dle návrhu zájemce, je-li tento pro obec výhodnější. Minimální výše ročního nájemného, z každého nebytového prostoru nebo z každé části nebytového prostoru, činí á Kč 1.000,--, případně ve výši dle návrhu zájemce, je-li tento pro obec výhodnější.

Nájemné z pozemku a z nebytových prostor (budovy na pozemku) se nesčítá, vychází se z výpočtu nájemného z pozemku a z výpočtu nájemného z nebytových prostor, se zohledněním minimálních částek nájemného. Nájemné je stanoveno dle výpočtu, který je pro obec výhodnější.

Nájemné je schvalováno na kalendářní rok (část kalendářního roku), pachtovné je schvalováno na pachtovní rok (část pachtovního roku). V případě nájemného/pachtovného, které není osvobozeno od daně z přidané hodnoty (dále jen „*DPH*“) dle § 56 odstavce 2 a 4 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění, je k celkové výši nájemného vyčísleno DPH. Výše DPH se stanoví v souladu s platnou právní úpravou. Nájemní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, kdy byla nájemní

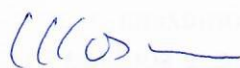
smlouva podepsána. Pokud je nutný geometrický plán pozemku, případně jeho části, zajistí tento geometrický plán obec, při vyměřování na místě samém bude přítomen zástupce obce. Náklady na pořízení znaleckého posudku, případně náklady na pořízení geometrického plánu a náklady související s uzavřením nájemní smlouvy, včetně dalších nutných výdajů, hradí zájemce, přičemž tyto náklady musí být zájemcem uhrazeny před podpisem nájemní smlouvy, resp. při jejím podpisu.

Výjimky z těchto zásad, např. veřejný zájem, spolková činnost apod, musí odůvodnit a odsouhlasit zastupitelstvo.

Podle těchto zásad se postupuje od okamžiku schválení u nově uzavíraných nebo obnovovaných nájemních smluv.

Přílohy: vzor nájemní smlouvy

Č.j.:OULi/734/eč.840/2019


.....
Stanislav Moravec
místostarosta




.....
Mgr. Roman Richt
starosta

Vyvěšeno na úřední desce obecního úřadu dne: **11-09-2019**

Sejmuto z úřední desky obecního úřadu dne:

Zveřejnění zásad bylo shodně provedeno i na elektronické úřední desce.



SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Smluvní strany:

Obec Lichkov, IČ: 00279161, DIČ: CZ00279161, se sídlem na adrese Lichkov čp. 203, psč. 561 68, zastoupená starostou Xxx Xxx na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

pan/paní **Xxx Xxx**, nar. XX.XX.XXXX, trvale bytem Xxx čp. XX, psč. 561 68 – výdejní místo Lichkov, na straně druhé (dále jen nájemce),

dle vlastního prohlášení, způsobilé k právním úkonům, uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu pozemku

Článek I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. XXX/X – zahrada, o celkové výměře XXX m², obec a katastrální území Lichkov, okr. Ústí nad Orlicí, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, pro Obec Lichkov, IČ: 00279161, na LV č. 10001 (dále jen „pozemek“).
2. Pronajímatel pozemek p. č. XXX/X, tak jak je zakreslen v katastrální mapě v příloze smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“), přenechává k užívání nájemci, a to výlučně za účelem využívání jako xxx (dále jen „**účel nájmu**“) a nájemce se zavazuje platit nájemné, užívat tento pozemek v souladu se zákonem a touto smlouvou a nést odpovědnost z provádění činnosti v souladu s obecně závaznými předpisy.
3. Pronajímatel takto přenechává nájemci předmět nájmu ke smluvenému užívání. Nájem počíná běžet dnem 1. xxxx 20XX na dobu neurčitou.

Článek II.

Stav předmětu smlouvy

1. Nájemce se důkladně seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu, souhlasí s ním, neshledává žádné vady předmětu nájmu a považuje jej za zcela vyhovující pro smluvené užívání. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně ke smluvenému účelu, v případě pochybností v menším rozsahu. Případné změny pozemku způsobené povětrnostními vlivy a přírodními živly nebudou považovány za vadu předmětu nájmu a takové riziko změny nese nájemce.
2. Nájemce je povinen strpět právo pronajímatele vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na pozemku p. č. XXX/X a vést přes něj:

- vodovod pro obec Lichkov, provozovat jej a udržovat, a to nejméně v rozsahu dle plánu stavby Vodovodu pro obec Lichkov, jenž vypracoval Stavoprojekt Hradec Králové, středisko Choceň pod č. zakázky 1660, z XII/1076, jehož část je nedílnou přílohou této smlouvy,
- kanalizaci pro obec Lichkov, ...
- veřejné osvětlení, ...

přičemž právo pronajímatele zahrnuje právo zřídit, mít a udržovat na pronajatém pozemku také potřebná obslužná zařízení, jakož i právo provádět na inženýrských sítích úpravy za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti.

Článek III.

Nájemné

1. Roční nájemné z předmětu nájmu je stanoveno dohodou, na základě nabídky nájemce, ve výši Kč X.XXX,-- (slovy: xxxxxxkorunčeských). Nájemce se zavazuje hradit nájemné na účet pronajímatele č. 2406060379/0800 vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Králíky, nejpozději do 20. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemné za období od účinnosti smlouvy, tj. od 1. xxxxx 20XX do 31. prosince 20XX činí Kč X.XXX,-- (slovy: xxxxxxkorunčeských).
2. Pronajímatel má právo na zajištění jakékoli pohledávky vůči nájemci zadržením movitých věcí, které má nájemce na předmětu nájmu.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu a budovat na něm stavby jen s písemným předchozím souhlasem pronajímatele a na základě souhlasu státní správy (stavební úřad apod.). Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel písemně zavázal. V případě, že nájemce vybuduje na předmětu nájmu stavbu bez souhlasu pronajímatele, je to považováno za hrubé porušení smlouvy. Pokud se nájemce nedohodne s pronajímatelem jinak, je při ukončení nájmu povinen uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. Nájemce nese riziko podstatné změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.
3. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda na zdraví, majetku, přírodě a životním prostředí a přebírá za případné vzniklé škody odpovědnost. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a udržovat jej ve smyslu platných předpisů čistý, zejména zabraňovat zaplevelení pozemků.
4. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením. Za škody, které budou způsobeny užíváním předmětu nájmu po dobu trvání smlouvy vůči třetím osobám, odpovídá nájemce.
5. Stejně tak nájemce nese odpovědnost za škody, které budou způsobeny na předmětu nájmu po dobu jejího trvání jednáním třetích osob.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7. Nájemce nemá právo vůči pronajímateli uplatnit přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou by trvaly jakékoli obtíže nájemce či vady či poškození předmětu pronájmu. Nájemce však v takovém případě má právo ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní doby.
8. Nájemce není oprávněn předmět nájmu pronajmout nebo přenechat do užívání třetí osobě. Pokud tak učiní je takováto podnájemní smlouva neplatná a porušení tohoto zákazu je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.
9. Nájemce odpovídá i za škody způsobené osobami, kterým umožnil přístup na předmět nájmu a za poškození předmětu nájmu, neodpovídá za náhodu.
10. Nájemce se zavazuje umožnit pracovníkům (zástupcům) pronajímatele vstup na předmět nájmu za účelem ověření způsobu jeho užívání.

Článek V.

Ukončení smlouvy

1. Nájemní vztah a výpůjčka končí z těchto důvodů:
 - a) dohodou pronajímatele a nájemce
 - b) výpovědí kteroukoli ze smluvních stran s tím, že výpovědní doba je sjednána jako tři měsíční bez udání důvodu
 - c) výpovědí pronajímatele nájemci bez výpovědní doby,
 - ca) jestliže nájemce, ač písemně upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do data dodatečné lhůty splatnosti stanovené v upomínce
 - cb) poruší-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti dle této smlouvy, nehledě na případnou výši takto způsobené škody pronajímateli
 - cc) pokud jsou pozemky na podkladě územního plánu určeny k výstavbě (např. výstavba rodinných domků, komunikací, občanské vybavenosti, výstavby cyklostezky ap.).
2. Skončí-li nájem je nájemce povinen pozemky vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, nejpozději k poslednímu dni nájemního vztahu. O vrácení předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol.
3. Nedojde-li k doručení výpovědi nájemci na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či jinou písemně oznámenou doručovací adresu (např. odepření přijetí, nezdržuje-li se na uvedené adrese), sjednává se, že výpověď je doručena 15. den ode dne jejího podání k poštovní přepravě.
4. Výpovědní lhůta počne běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva se vypisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno slouží potřebám pronajímatele.

2. Smlouva je platná a pro smluvní strany závazná dnem podpisu. Smlouvu lze měnit po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí nebudou.
4. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Záměr obce byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Lichkov od XX. do XX. xxxxxx 20XX včetně. Právní jednání bylo projednáno na zasedání Zastupitelstva obce Lichkov dne XX. xxxxxx 20XX a schváleno usnesením pod Č.j.: ZO-XX/XX.

Přílohy: Informace o pozemcích k datu XX. xxxxxx 20XX
 Kopie katastrální mapy
 Záměr obce ze dne XX. xxxxxx 20XX
 Kopie části plánu stavby vodovodu obce Lichkov, ...

V Lichkově dne XX. xxxxxxxx 20XX

Č.j.:OULi/XXX/eč.XXX/20XX

Za pronajímatele:

Xxx Xxx
starosta obce Lichkov

Nájemce:

Xxx Xxx