



VNITŘNÍ ORGANIZAČNÍ SMĚRNICE Č. 1/2019 **PRO PRONÁJMY A VÝPŮJČKY NEMOVITOSTÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE VALEČ**

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Tato směrnice upravuje postup pronájmu a bezúplatných výpůjček nemovitého majetku ve vlastnictví obce Valeč. Cílem je dosažení nejvýhodnějších podmínek z hlediska veřejných zájmů obce. Stejná pravidla jako pro 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. K pronájmu a výpůjčkám nemovitého majetku ve vlastnictví obce Valeč dochází zpravidla na základě žádosti konkrétního subjektu, či na základě výběrového řízení.

ČLÁNEK I. ŽÁDOSTI

1. Žádosti o pronájem nebo výpůjčku nemovitostí ve vlastnictví obce Valeč vyřizuje Obecní úřad Valeč (dále „obecní úřad“).
2. Žádost se podává písemně či elektronicky prostřednictvím podatelny, a to nejpozději 10 dní před zasedáním zastupitelstva, na kterém bude žádost posuzována.
3. Žádost musí obsahovat:
 - a. identifikaci a kontakt na žadatele: jméno, příjmení, přesná adresa trvalého bydliště, telefon, e-mail, v případě právnické osoby IČ, sídlo, kontakt na jednajícího
 - b. jednoznačné určení předmětu žádosti: katastrální čísla a katastrální území dotčených pozemků, č.p. objektů, včetně přílohy se zákresem na kopii katastrální mapy, geometrického plánu apod.
 - c. záměr využití nemovitosti včetně zamýšlených investic
 - d. dobu požadovaného pronájmu a výpůjčky

ČLÁNEK II. VYŘIZOVÁNÍ ŽÁDOSTI

1. Obecní úřad zkontroluje formální náležitosti žádosti dle článku I. V případě jejich nedodržení vyzve žadatele k doplnění.
2. Obecní úřad posoudí žadatele z hlediska nesplněných závazků vůči obci Valeč a z hlediska předchozích zkušeností obce s žadatelem při plnění dřívějších smluvních vztahů. V případě, že je žadatel v prodlení s plněním závazků vůči obci, nebo se dopustil závažných nebo dlouhodobých pochybení při plnění dřívějšího smluvního vztahu, bude žádost zamítnuta.
3. Obecní úřad si vyžádá stanovisko Stavební komise, zda je předložený záměr v souladu s platnou ÚPD obce. Při negativním stanovisku bude žádost zamítnuta.
4. Žádost o pronájem/výpůjčku nemovitosti bude předložena nejbližšímu veřejnému zasedání zastupitelstva obce pro schválení/neschválení zveřejnění záměru dle článku III.

ČLÁNEK III. ZÁMĚR PRONÁJMU/VÝPŮJČKY

1. Zveřejnění záměru pronájmu či výpůjčky nemovitosti schvaluje zastupitelstvo obce v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Zastupitelstvo současně určí:
 - a. zda bude hodnotit nabídky ve výběrovém řízení, a to na základě:
 - i. nejvyšší ceny
 - ii. nebo ekonomické výhodnosti
 - iii. jiných kritérií než ekonomické výhodnosti pro obec
 - b. zda předpokládá pronájem/výpůjčku nemovitosti konkrétnímu zájemci ke konkrétnímu účelu.
2. Záměr bude obsahovat:
 - a. jednoznačnou identifikaci nemovitosti, číslo usnesení schválení záměru
 - b. zamýšlenou majetkovou dispozici (pronájem/výpůjčka/pacht)
 - c. termín pro podání nabídek (minimálně 15 dní od zveřejnění záměru)
 - d. u pronájmu nejnižší nabídkovou cenu (cena v místě a čase obvyklá, není-li odůvodněn jiný postup)
 - e. u výpůjčky či sníženého nájmu minimální požadavky přínosu pro obec (sociální, kulturní a jiný přínos ve veřejném zájmu)
 - f. požadavky na podání a doručení nabídek
 - g. kritéria hodnocení nabídek, pro případ výběrového řízení na základě:



- i. nejvyšší cena
 - ii. ekonomická výhodnost, v tomto případě lze zvýhodnit rezidenty a rodiny s dětmi např. tímto způsobem:
 - nejvyšší nabídková cena nebo ekonomická výhodnost s vahou jednotlivých kritérií
 - fyzické a právní osoby se sídlem ve Valči déle než 2 roky budou zvýhodněny koeficientem 1,5 (tj. o 50%)
 - mladé rodiny budou zvýhodněny dalším koeficientem 2 (jeden s rodičů mladší 40 let, dítě, bydliště ve Valči celé rodiny, žádost na SJM)
 - iii. jiných kritérií než ekonomické výhodnosti pro obec například :
 - definice kritérií veřejného zájmu pro obec (např. počet kulturních akcí pro veřejnost, otevírací doby obchodu, nabídka sociálních služeb, revitalizace zeleně atd.)
 - případné váhy jednotlivých kritérií
 - h. při záměru pronájmu/výpůjčky nemovitosti konkrétnímu zájemci ke konkrétnímu účelu bude záměr obsahovat výzvu občanům uplatnit v zákonné lhůtě připomínky k zamýšlenému pronájmu/výpůjčce
 - i. případně další obchodní a právní požadavky.
3. Záměr bude zveřejněn na pevné i elektronické úřední desce po dobu min. 15 dnů.

ČLÁNEK IV. HODNOCENÍ NABÍDEK

1. Vyhodnocení nabídek provede nejméně 3 členná komise jmenovaná starostou obce, která zastupitelstvu obce protokolárně doporučí nabídku nejvhodnějšího uchazeče s řádným zdůvodněním výběru.
2. Hodnotící komise připraví návrh vyřízení případných námitek při záměru pronájmu/výpůjčky nemovitosti konkrétnímu zájemci z hlediska veřejného zájmu. Při oprávněnosti námitek doporučí druhé kolo výběru s adekvátní úpravou podmínek.

ČLÁNEK V. ROZHODNUTÍ O PRONÁJMU A VÝPŮJČCE

1. Pronájem či výpůjčka nemovitosti bude schválena na základě usnesení zastupitelstva obce. V usnesení bude uveden způsob výběru (doporučení hodnotící komise či podání pouze jedné nabídky splňující záměr). V případě pronájmu za cenu nižší, než je v místě a v čase obvyklé, bude součástí usnesení řádné zdůvodnění tohoto rozdílu, rovněž tak v případě pronájmu/výpůjčky nemovitosti konkrétnímu zájemci při podání námitek.
2. Před hlasováním o pronájmu či výpůjčce nemovitosti bude vždy k dispozici výsledné znění nájemní smlouvy či smlouvy o výpůjčce - vzorová smlouva upravená dle podmínek výběru. Zastupitelé budou mít min. 7 dní před schvalováním k dispozici finální znění smlouvy s případným vyznačením změn oproti smlouvě vzorové (identifikaci vybraného uchazeče lze doplnit až na jednání zastupitelstva obce).
3. Uzavřená nájemní smlouva či smlouva o výpůjčce bude po nezbytné anonymizaci osobních údajů neprodleně zveřejněna na webu obce po dobu své platnosti.
4. Nájemce/vypůjčitel a ostatní uchazeči podávající nabídku budou o výsledku pronájmu/výpůjčky vyrozuměni (písemně nebo elektronicky).

ČLÁNEK VI. MINIMÁLNÍ PODMÍNKY PRO SMLOUVY O PRONÁJMU A VÝPŮJČCE NEMOVITOSTI:

1. Smlouva bude vždy obsahovat možnost 3 měsíční výpovědi bez udání důvodu (u pachtů 6 měsíců před koncem pachtovního roku), povinnost schválení pronájmu třetí straně (podnájmu) a povinnost předchozího písemného schvalování investic provedených nájemcem/vypůjčitelem. Dále povinnost nájemce strpět vstup do předmětu pronájmu objektu za účelem kontroly stavu, využívání a. p. Tato kontrola bude oznámena v dostatečném předstihu. Delší nájmy z důvodu udržitelnosti dotací budou vždy řešeny upravenou smlouvou ke konkrétní dotaci.

Ve Valči dne 27. 2. 2019

Aleš Kubísek
starosta Obce Valeč

Tato vnitřní organizační směrnice č. 1/2019 byla přijata zastupitelstvem obce dne 27. 2. 2019 usnesení č. 2019/4/6