

METODICKÝ POKYN ODBORU SPRÁVA MAJETKU KRAJSKÉHO ÚŘADU KARLOVARSKÉHO KRAJE

STANOVENÍ JEDNOTNÝCH PRAVIDEL PRO PŘEDKLÁDÁNÍ ŽÁDOSTÍ O UZAVŘENÍ NÁJEMNÍCH SMLUV, PACHTOVNÍCH SMLUV, SMLUV O VÝPŮJČCE A SMLUV O VÝPROSE

Obsah:

I. Úvodní ustanovení	str. 1
II. Žádost příspěvkové organizace a její náležitosti	str. 2
III. Postup odboru správa majetku KÚKK po obdržení žádosti	str. 3
IV. Rozhodnutí o povolení uzavřít smlouvu	str. 3
V. Postup příspěvkové organizace po doručení rozhodnutí	str. 4
VI. Společná a závěrečná ustanovení	str. 4
VII. Přípis odboru správa majetku k nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a rekodifikaci soukromého práva ¹	str. 5

V souladu s § 59 odst. 1 písm. l) a § 17 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, vydávám tento

Metodický pokyn:

I.

Úvodní ustanovení

1. Odboru správa majetku Krajského úřadu Karlovarského kraje (dále jen „odbor správa majetku“) je na základě usnesení Rady Karlovarského kraje č. RK 446/05/09 ze dne 14.05.2009 svěřena působnost rozhodovat o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce na základě § 59, odst. 1, písm. l) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů², při respektování platné legislativy v příslušné oblasti a v souladu s metodickými pokyny vydanými Krajským úřadem Karlovarského kraje.
2. Tento metodický pokyn je vydáván za účelem stanovení:
 - jednotného postupu pro předkládání žádostí o uzavření nájemních smluv, pachtovních smluv, smluv o výpůjčce a smluv o výprose,
 - jednotného postupu pro předkládání žádostí o uzavření smluv o pronájmu ve vztahu k reklamě,
 - postupu odboru správa majetku, který vydává rozhodnutí, jímž se uzavření výše uvedených smluv povoluje a

¹ Přípis slouží k vysvětlení základní systematiky nového občanského zákoníku, osvětlení některých nových pojmů, které zákon zavádí atp.

² Zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rektifikace soukromého práva sice citované ustanovení § 59 odst. 1, písm. l) zákona o krajích nemění, nicméně s přihlédnutím k tomu, že pachtovní smlouva je obdobou nájemní smlouvy a stejně tak smlouva o výprose je analogická ke smlouvě o výpůjčce, vztahují se pravidla obsažená v tomto metodickém pokynu i na případy uzavření pachtovní smlouvy a smlouvy o výpůjčce

- povinností žadatelů o uzavření smluv v době po vydání rozhodnutí odborem správa majetku,
 - osvětlení některých pojmů zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve vztahu k upravované oblasti.
3. Tento pokyn se vztahuje na zaměstnance Karlovarského kraje zařazené do odboru správa majetku a všechny příspěvkové organizace Karlovarského kraje (dále jen „příspěvkové organizace“), které budou žádat o uzavření nájemních smluv, pachtovních smluv, smluv o výpůjčce a smluv o výprose (dále jen „smlouvy“), a to ať už v pozici pronajímatele či nájemce, propachtovatele či pachtýře nebo v pozici půjčitele či vypůjčitele.³
 4. Poznámky pod čarou podrobněji vysvětlují skutečnosti uvedené v textu metodického pokynu, případně upozorňují na určitý nesprávný postup či uvádějí nejčastější chyby, k nimž dochází v praxi a rovněž ve vztahu k nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník vysvětlují některé nové pojmy, která zákon v dané oblasti zavádí.

II.

Žádost příspěvkové organizace a její náležitosti

1. V případě, že chce příspěvková organizace uzavřít smlouvu je povinna zaslat na odbor správa majetku datovou schránkou či poštou s podpisem statutárního orgánu žádost o uzavření smlouvy, a to se všemi níže uvedenými náležitostmi.⁴
2. Žádost o uzavření smlouvy musí obsahovat:

A – určení zamýšleného právního úkonu

- 1) nájemní smlouva
- 2) pachtovní smlouva
- 3) smlouva o výpůjčce
- 4) smlouva o výprose

B - určení doby, na kterou má být smlouva uzavřena

- 1) doba určitá⁵
- 2) doba neurčitá

C – vymezení předmětu smlouvy

- 1) movitý majetek
- 2) nemovitý majetek (budovy, pozemky, nebytové či bytové prostory)

D – charakteristika majetku, který je předmětem smlouvy

- 1) u movitého majetku:
 - a) doba pořízení
 - b) technický stav
 - c) fotodokumentace⁶
- 2) u nemovitého majetku (budovy, nebytové a bytové prostory):
 - a) identifikace majetku dle ust. § 8 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,⁷

³ Z praktických zkušeností zdůrazňujeme, že příspěvkové organizace jsou povinny zasílat žádosti i v případě, kdy si pronajímají či vypůjčují majetek od třetího subjektu, tudíž v případech, kdy předmětem smluvního vztahu není majetek ve vlastnictví Karlovarského kraje.

⁴ Součástí žádosti musí být veškeré vyjmenované náležitosti a přílohy, stejně tak musí být součástí žádosti veškeré přílohy ke smlouvě, která je součástí samotné žádosti.

⁵ Doba určitá může být uvedena časovým rozpětím, tj. smlouva se uzavírá od.... donebo s uvedením konkrétní doby, na kterou se uzavírá tj. např. na dobu 5 let.

⁶ Fotodokumentace by měla sloužit k ověření proklamovaného technického stavu předmětu smlouvy

- b) umístění nebytového nebo bytového prostoru v objektu (číslo podlaží apod.)
 - c) výměra nebytového či bytového prostoru v m²
 - d) název katastrálního území
 - e) název obce, ve které se nacházejí
- 3) u nemovitého majetku (pozemky):
- a) identifikace majetku dle ust. § 8 písm. a) či b) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
 - b) parcelní číslo
 - c) výměra v m²
 - d) údaj, zda se jedná o pozemkovou či stavební parcelu
 - e) název katastrálního území
 - f) název obce, ve které se nacházejí

E – zdůvodnění záměru pronájmu, pachtu, výpůjčky či výprosy

vč. doložení písemného rozhodnutí o nevyužitelnosti nemovitého majetku statutárním zástupcem organizace⁸ – viz část čtvrtá Přílohy č. 2 Zřizovací listiny „Pravidla pro správu majetku kraje“ účinná od 01.01.2014⁹

F – návrh smlouvy s konkrétním zájemcem

G – V případě nájemních smluv či pachtovních smluv na nemovitý majetek

- 1) stanovení výše nájemného či pachtovného za rok s případným uvedením DPH
- 2) stanovení nájemného či pachtovného v místě a čase obvyklém¹⁰
- 3) v případě odchýlení se od nájemného či pachtovného¹¹ v místě a čase obvyklém – zdůvodnění takového postupu
- 4) roční kalkulace pronájmu v Kč:
 - očekávaný výnos z pronájmu či pachtu¹² (Kč/m²/rok x výměra v m²)
 - rozpis nákladů spojených s pronájmem či pachtem
 - celkové náklady spojené s pronájmem či pachtem

III.

Postup odboru správa majetku po obdržení žádosti o uzavření smlouvy

1. Po obdržení žádosti o uzavření smlouvy od příspěvkové organizace, vyhodnotí odbor správa majetku náležitosti podané žádosti.
2. V případě, že nebude žádost o uzavření smlouvy úplná, vyzve odbor správa majetku příspěvkovou organizaci k doplnění, přičemž tak bude učiněno formou emailové korespondence.

⁷ V souvislosti s rekodifikací soukromého práva došlo s účinností od 1. 1. 2014 k nabytí účinnosti nového katastrálního zákona, který je ve Sbírce zákonů ČR publikován pod č. 256/2013 Sb.

⁸ V praxi často dochází k tomu, že žádosti toto rozhodnutí neobsahují, přičemž k tomuto je nutné uvést, že bez doložení citovaného rozhodnutí není možné, aby odbor správa majetku vydal rozhodnutí, kterým povolí uzavření smlouvy.

⁹ V souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a na to navazující rekodifikace celého soukromého práva došlo s účinností od 1. 1. 2014 k úpravě Přílohy č. 2 Zřizovací listiny příspěvkových organizací „Pravidel pro správu majetku kraje“.

¹⁰ Nejčastěji se dokládá stanoviskem realitní kanceláře na obdobný majetek za obdobných podmínek, jako v případě zamýšleného právního úkonu

¹¹ Odbor správa majetku si je vědom skutečnosti, že vzhledem k nově zavedenému institutu pachtu bude v prvotním období velmi problematické vyčíslit výši pachtovného v místě a čase obvyklého. V takovýchto případech bude odborem správa majetku postupováno „ad hoc“, přičemž odbor správa majetku poskytne příspěvkovým organizacím veškerou potřebnou součinnost vedoucí k řádnému vyčíslení pachtovného.

¹² S přihlédnutím k ust. § 2332 odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je v případě pachtů nutné uvést i případný očekávaný výnos z věci, je-li pachtovní smlouvou toto mezi smluvními stranami ujednáno.

3. V případě, že bude mít odbor správa majetku k předloženému návrhu smlouvy připomínky, zašle tyto příspěvkové organizaci spolu s výzvou k úpravě předložené smlouvy, přičemž i tato korespondence bude zaslána prostřednictvím emailu.
4. V případě, že bude žádost úplná, a odbor správa majetku nebude mít žádné připomínky vůči předloženému návrhu smlouvy, vydá odbor správa majetku rozhodnutí o povolení uzavřít smlouvu.

IV.

Rozhodnutí o povolení uzavřít smlouvu

1. Odbor správa majetku rozhoduje o uzavření smlouvy předložené v návrhu na uzavření smlouvy, a to dle podmínek ve smlouvě uvedených.
2. Odbor správa majetku v rozhodnutí vždy uvede, zda se povoluje smlouvu dle předloženého návrhu uzavřít či nikoli, přičemž v případě, že nebude smlouva schválena, musí rozhodnutí vždy obsahovat odůvodnění této skutečnosti.
3. Součástí rozhodnutí bude vždy předložený návrh smlouvy, přičemž příspěvková organizace je povinna uzavřít smlouvu ve schváleném textovém znění.
4. Rozhodnutí o povolení uzavřít smlouvu zašle odbor správa majetku příspěvkové organizaci datovou schránkou.

V.

Postup příspěvkové organizace po povolení uzavřít smlouvu

1. Po doručení rozhodnutí, kterým je uzavření smlouvy povoleno, je příspěvková organizace oprávněna zejména smlouvu podepsat a zajistit podpis druhé smluvní strany. Příspěvková organizace je povinna doplnit do smlouvy před jejím podpisem číslo rozhodnutí, kterým bylo uzavření smlouvy schváleno odborem správa majetku.
2. Příspěvková organizace je povinna do 10 dnů ode dne podpisu zaslat kopii podepsané smlouvy datovou schránkou na odbor správa majetku, přičemž každá smlouva musí být identifikována číselným označením, které si zvolí příspěvková organizace.¹³
3. Příspěvková organizace je povinna nejpozději do konce ledna příslušného kalendářního roku zaslat na odbor správa majetku souhrnný seznam s uvedením všech nájemních smluv a smluv o výpůjčce, které příspěvková organizace uzavřela za uplynulý kalendářní rok.

VI.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Příspěvkové organizace jsou povinny postupovat dle tohoto pokynu i v případě, kdy budou uzavírány dodatky k již schváleným smlouvám.
2. V případě, že dojde ke změnám výchozích podmínek nebo v praxi k situacím, které to budou vyžadovat, může dojít k aktualizaci metodického pokynu.
3. Tento metodický pokyn nabývá účinnosti dne 01.01.2014 a ruší se jím metodický pokyn odboru správa majetku Krajského úřadu Karlovarského kraje Stanovení jednotných

¹³ Zde musí odbor správa majetku především s přihlédnutím k praktickým zkušenostem apelovat na příspěvkové organizace, aby tuto povinnost dodržovaly, neboť v praxi dochází velmi často k tomu, že kopie uzavřených smluv na odbor správa majetku doručeny nejsou. Totéž se týká povinnosti příspěvkových organizací z odst. 3) tohoto článku metodického pokynu.

pravidel pro předkládání žádostí o uzavření nájemních smluv a smluv o výpůjčce ze dne 23.05.2012.

VII.

Přípis odboru správa majetku k nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a rekodifikaci soukromého práva

Preamble

Dne 1. 1. 2014 nabude účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kterým se ruší mj. zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Nabytím účinnosti nového občanského zákoníku ve spojení s ostatními právními předpisy došlo k završení mnohaleté práce na rekodifikaci soukromého práva v České republice.

Účelem tohoto přípisu odboru správa majetku je velmi stručným způsobem vysvětlit základní systematiku nového občanského zákoníku, vysvětlit nové pojmy, které zákon zavádí, a to především s přihlédnutím k oblasti uzavírání smluvních vztahů v dané oblasti, což by v souhrnu mělo vést k usnadnění práce příslušných pracovníků příspěvkových organizací, kteří mají danou agendu na starost.

I. Základní systematika nového občanského zákoníku

ČÁST PRVNÍ – OBECNÁ ČÁST § 1-654

ČÁST DRUHÁ – RODINNÉ PRÁVO § 655-975

ČÁST TŘETÍ – ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA § 976-1720

ČÁST ČTVRTÁ – RELATIVNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA § 1721-3014 - *obligační právo – závazkové právní vztahy (mj. nájem, pacht, výpůjčka, výprosa).*

ČÁST PÁTÁ – USTANOVENÍ SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ § 3015-3081

II. Pacht § 2332-2357

-nový právní institut, který zahrnuje právo věc požívat (brát plody a užitky) pachtýřem, což také představuje zásadní rozdíl od nájemného

- označení smluvních stran – propachtovatel – ten, kdo poskytne věc k dočasnému užívání a požívání; pachtýř – ten, kdo přijme věc k dočasnému užívání a požívání.

§ 2332 odst. 1 - Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.

- pachtýř hradí pachtovné nebo poměrnou část výnosu z věci (x nájem); o věc pečuje jako řádný hospodář; přiměřeně se užívá ustanovení o nájemním vztahu

- v případě, že vlastník věci dá souhlas – zapíše se pacht do veřejného seznamu (§ 2333) – typicky pacht pozemku se zapíše do katastru nemovitostí

Zemědělský pacht § 2345-2348

- zemědělský nebo lesní pozemek

III. Výprosa § 2189 – 2192

- zcela nový právní institut
- označení smluvních stran půjčitel – ten kdo půjčuje, výprosník - ten kdo si vypůjčuje

§ 2189 – přenechá-li půjčitel někomu bezplatně věc k užívání, aniž se ujedná doba, po kterou se má věc užívat, ani účel, ke kterému se má věc užívat, vzniká výprosa.

V Karlových Varech, dne 13.12.2013

.....
Ing. Drahomíra Stefanovičová
vedoucí odboru správa majetku