

PRAVIDLA NÁJMU, VÝPŮJČKY A ZŘIZOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN U NEMOVITÝCH VĚCÍ VE VLASTNICTVÍ MĚSTA BŘECLAV

(dále jen pravidla)

OBSAH

Část I. ZÁKLADNÍ ÚJEDNÁNÍ	2
Čl. 1 Úvod, účel a oblasti úpravy	2
Čl. 2 Obecná ustanovení	2
Část II. NÁJMY	3
Čl. 3 Nájem a výpůjčka pozemků a ostatního majetku, vyjma bytů	3
Čl. 4 Nájem nebytových prostor	4
Část III. VĚCNÁ BŘEMENA A SLUŽEBNOSTI	4
Čl. 5 Zřizování věcných břemen a služebností	4
Část IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	5
Čl. 6 Ustanovení závěrečná	5
PŘÍLOHY.....	6
Příloha č. 1 Výše nájemného za nájem pozemků (u vybraných pozemků)	6
Příloha č. 2 Výše nájemného za nájem vybraných nebytových prostor.....	7
Příloha č. 3 Jednorázová náhrada za zřízení věcného břemene.....	11

Zpracovatel: odbor majetkový

Schváleno: Radou města Břeclavi, na schůzi č. 74, dne 21. 1. 2026

Účinnost: 5. 2. 2026, mimo přílohu č. 2, která nabývá účinnosti dnem 1. 3. 2026

Část I. ZÁKLADNÍ ÚJEDNÁNÍ

Čl. 1

Úvod, účel a oblasti úpravy

Tato pravidla upravují:

1. Postup při nájmu, pachtu (dále jen nájem) a při výpůjčce, výprose (dále jen výpůjčka) pozemků, prostor sloužících k podnikání a ostatních prostor a místností (dále jen nebytových prostor) v nemovitých věcech ve vlastnictví města Břeclav (dále jen majetku města), vyjma těch, se kterými hospodaří příspěvkové organizace města.
2. Postup při zřizování věcných břemen na nemovitých věcech ve vlastnictví města Břeclav (dále jen v majetku města Břeclav).

Čl. 2

Obecná ustanovení

1. Žádosti o nájem, výpůjčku, či zřízení věcného břemene v majetku města Břeclav se předkládají, evidují a administrují na odboru majetkovém, Městského úřadu v Břeclavi (dále jen OM).
2. V souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), (dále jen zákon o obcích) musí být u nemovitého majetku nejprve příslušným orgánem města schválen záměr nájmu či výpůjčky a následně, nejméně na dobu 15 dní před rozhodnutím v orgánu města, musí být zveřejněn na úřední desce městského úřadu a na příslušných internetových stránkách města: www.breclav.eu. Toto ustanovení se nepoužije, jde-li o pronájem ohrobových míst anebo pronájem nebo o výpůjčku na dobu kratší než 30 dnů nebo jde-li o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí.
3. Ve zveřejněném záměru nájmu či výpůjčky musí být uvedena lhůta pro podání nabídek a připomínek občanů a adresa Městský úřad Břeclav, nám. T. G. Masaryka 42/3, PSČ 690 81 Břeclav, s údajem odbor majetkový.
4. Po uplynutí termínu pro podávání žádostí, event. námitek a připomínek, předloží předmětný materiál OM s návrhem na rozhodnutí s případným stanoviskem jiných dotčených odborů města radě města.
5. O nájmu, podnájmu a výpůjčce nebytových prostor, pozemků ostatních nemovitostí, o zřizování věcných břemen zatěžujících nemovitý majetek města rozhoduje, na základě stanoviska OM, rada města v souladu s těmito pravidly a s možnostmi a potřebami města, pokud není dále stanoveno jinak.
6. V případě více zájemců o nájem či výpůjčku může rada města rozhodnout o přímém výběru nájemce, nebo o jiném způsobu výběru.
7. V případě nájmu pro účely školské, kulturní, sportovní, charitativní, zdravotnické, veřejně prospěšné apod., může rada města bez ohledu na polohu předmětu nájmu a výši stanovenou těmito pravidly, nájemné snížit nebo rozhodnout o výpůjčce.

8. Působnost ukončování nájmu a výpůjček je svěřena OM, vyjma ukončování pronájmu pozemků výpovědí.
9. Budoucí nájemce či vypůjčitel, resp. budoucí oprávněný ze zřízení věcného břemene je povinen uhradit veškeré náklady, vzniklé vyřízením jeho žádosti (např. vyhotovení geometrického plánu, znaleckého posudku, prohlášení vlastníka atd.), a to prokazatelně před podpisem smlouvy.
10. Součástí každé nájemní smlouvy na pozemek v majetku města bude dohoda o navýšení sjednané ceny nájmu o roční míru inflace, přičemž úprava výše nájemného bude prováděna v pětiletých cyklech a nově stanovená výše nájemného zůstane v platnosti vždy po dobu celých pěti let, až do další úpravy. Nájem bude navýšen v případě, že rozdíl mezi původní a nově stanovenou výší nájemného bude činit víc jak 100 Kč.
11. Ve všech nájemních smlouvách budou sjednány zákonné úroky popř. poplatky z prodlení za opožděné platby, ve výši stanovené právním řádem České republiky.
12. Po schválení nájmu či výpůjčky majetku orgánem města je žadatel povinen uzavřít smlouvu do 90 dnů poté, co byl k jejímu uzavření vyzván. Pokud nedojde k uzavření smlouvy ve stanoveném termínu, pozbývá rozhodnutí orgánu města o schválení nájmu či výpůjčky majetku platnosti.
13. V případě, že pronájem je alternativou původně projednávaného prodeje, vyvolaného žadatelem o pronájem, je nájemce povinen uhradit městu Břeclav i případné náklady vynaložené v souvislosti s projednáváním prodeje.

Část II. NÁJMY

Čl. 3

Nájem a výpůjčka pozemků a ostatního majetku, vyjma bytů

1. Výše nájmu se stanoví dohodou podle polohy a atraktivnosti majetku města, účelu a způsobu jejího využití, apod. Výše nájemného u jednotlivých druhů (typů) pozemků je stanovena v příloze č. 1 těchto pravidel, a je zde uvedena jako předpokládaná výše nájemného, přičemž o konečné výši nájemného může v jednotlivých případech rada města rozhodnout odlišně.
2. U pozemků, které jsou veřejným prostranstvím dle platné obecně závazné vyhlášky o místních poplatcích, jejich zvláštní užívání podléhá místnímu poplatku.
3. V případě nájmu pozemku pro umístění zařízení sloužícího k poskytování prodejních nebo jiných služeb, kdy zařízení je stavbou ve smyslu stavebních předpisů, tzn. stavbou trvale nebo dočasně povolovanou a následně kolaudovanou, je nájemce povinen si zajistit povolení příslušného orgánu.
4. V případě poskytnutí pozemku za účelem provádění údržby zeleně ve formě předzahrádky, bez následného oplocení pozemku, se právní vztah mezi žadatelem a městem řeší smlouvou o výpůjčce.
5. Není-li jednoznačně možné výši nájmu stanovit podle přílohy č. 1 těchto pravidel, bude tato stanovena v obvyklé výši či znaleckým posudkem.

Čl. 4

Nájem nebytových prostor

1. Výše nájemného se stanoví dohodou s přihlédnutím ke stavu prostor, polohy a atraktivnosti prostor, účelu a způsobu jejího využití, poptávky, apod.
2. Výše nájemného u vybraných nemovitostí je stanovena v příloze č. 3 těchto pravidel a je zde uvedena jako předpokládaná výše nájemného, přičemž o konečné výši nájemného může v jednotlivých případech rada města rozhodnout odlišně.
3. Není-li výše nájmu uvedena v příloze č. 3 těchto pravidel, bude tato stanovena dohodou, a to ve výši v místě a čase obvyklé, v souladu s odst. 2, nebo bude stanovena znaleckým posudkem a následně navržena radě města ke schválení.

Část III.

VĚCNÁ BŘEMENA A SLUŽEBNOSTI

Čl. 5

Zřizování věcných břemen a služebností

1. Věcné břemeno a služebnost (dále jen věcná břemena) na majetku města je zřizováno tehdy, pokud to není v rozporu se zájmem města a není-li vhodné nebo možné věc řešit její koupí nebo nájmem.
2. Věcná břemena na majetku města se zřizují zejména z důvodu zatížení pozemku právem chůze či jízdy a zřízení, vedení, provozování a udržování inženýrských sítí, apod.
3. Žádost o zřízení věcného břemene je posuzována s ohledem ke znehodnocení předmětné nemovitosti. Stanovisko ke zřízení věcného břemene podává příslušný odbor Městského úřadu v Břeclavi.
4. Zřízení věcného břemene je prováděno Smlouvou o zřízení věcného břemene a je zpoplatněno jednorázovou částkou stanovenou na základě přílohy č. 4 těchto pravidel. Není-li jednoznačně možné náhradu stanovit podle přílohy č. 4 těchto pravidel, bude náhrada za zřízení věcného břemene stanovena v obvyklé výši znaleckým posudkem.
5. Ve smlouvě musí být věcné břemeno přesně formulováno a vymezeno. Rozsah bude zakreslen v geometrickém plánu (tzv. dotčená plocha), přičemž geometrický plán bude nedílnou součástí smlouvy o věcném břemenu.
6. Geometrický plán není nutno vyhotovovat v případech, kdy to není možné anebo účelné. V tomto případě bude věcným břemenem zatížena celá dotčená parcela.
7. Dotčenou plochou se rozumí plocha vyznačená v geometrickém plánu nebo plocha dotčené parcely, není-li geometrický plán vyhotovován.
8. Oprávněný, v jehož prospěch je věcné břemeno zřizováno, je povinen uhradit kromě náhrady za zřízení věcného břemene, splatné před podpisem smlouvy, i správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí, náklady za vyhotovení geometrického plánu a náklady za vyhotovení znaleckého posudku, příp. další účelně vynaložené náklady.

9. Věcná břemena se nezřizují v případech budování přípojek ke stavbám určených k bydlení (přípojka elektrická, vodovodní, kanalizační, plynovodní, apod.). V takovém případě se uděluje jen souhlas, který se nezpłatňuje. Pokud vlastník přípojky trvá na zřízení věcného břemene (např. z důvodu převodu přípojky do majetku správce sítě), lze zřízení věcného břemene schválit, s tím, že úhrada bude stanovena podle přílohy č. 4 těchto pravidel.
10. V odůvodněných případech může rada města při schvalování zřízení věcného břemene rozhodnout odlišně.

Část IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 16 Ustanovení závěrečná

1. Právní vztahy těmito pravidly výslovně neupravené se řídí právním řádem ČR.
2. O výjimkách z těchto pravidel rozhoduje Rada města Břeclavi.
3. Tato pravidla jsou platná dnem jejich schválení Radou města Břeclavi.
4. Zrušují se Pravidla nájmu, výpůjčky a zřizování věcných břemen u nemovitých věcí ve vlastnictví města Břeclav, která byla účinná od 1. 3. 2025 a byla schválena Radou města Břeclavi dne 29. 1. 2025.
5. Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 5. 2. 2026, mimo přílohu č. 2, která nabývá účinnosti dnem 1. 3. 2026.

V Břeclavi 5. 2. 2026

.....
Bc. Svatopluk Pěček
starosta města



.....
Bc. Jakub Matuška
místostarosta města

Výše nájemného za nájem pozemků (u vybraných skupin pozemků)

Charakter pozemku	Bližší specifikace	Nájemné (Kč/m ² /rok)
Pozemky pod stavbami, stavební pozemky	pod rodinnými a bytovými domy	50
	dvorní trakty	50
	pod prodejními stánky	1200
	fotovoltaické elektrárny	25
	pozemky pod ostatními stavbami, včetně přináležejících manipulačních ploch, pozemky užívané jako parkoviště	30
Pozemky užívané jako zahrádky	u rodinných a bytových domů (včetně předzahrádek), v osadách, aj., vyjma pozemků v lokalitě u hřbitova ve Staré Břeclavi*	10
	v lokalitě u hřbitova ve Staré Břeclavi*	5
Orná půda		0,15
Vinice		0,41
Letiště		0,15

* pozemky p. č. 2639/29, p. č. 2639/30, p. č. 2639/31, p. č. 2639/32, p. č. 2639/33, p. č. 2639/34, p. č. 2639/35, p. č. 2639/36, p. č. 2639/37, p. č. 2639/39, p. č. 2639/40, p. č. 2639/41, p. č. 2639/42, p. č. 2639/43, p. č. 2639/44, p. č. 2639/76, p. č. 2639/77, p. č. 2639/78, p. č. 2639/79, p. č. 2639/49, p. č. 2639/50, p. č. 2639/51 a p. č. 2639/52, vše v k. ú. Břeclav

Výše nájemného za nájem vybraných nebytových prostor

1. Budova na náměstí T. G. Masaryka 38/10 v Břeclavi
2. Budova na ulici 17. listopadu 1a (Dům školství)
3. Prodejní pavilony na pěší zóně na ul. Sady 28. října v Břeclavi
4. Prodejní pavilon, včetně pozemku přilehlého venkovního posezení, na pozemku p. č. 251/2 v k. ú. Břeclav, na ul. J. Palacha v Břeclavi
5. Smuteční obřadní síň na hřbitově Břeclav-město (veřejná část)
6. Sál v Kulturním domě Poštorné na ul. Hraniční 386/34 v Břeclavi-Poštorné
7. Hala v I. nadzemním podlaží budovy na ul. Národních hrdinů 3487/20a v Břeclavi (RENAHALL)

ad. 1. Budova na náměstí T. G. Masaryka č. 10

- a) Výše nájmu nebytového prostoru (kanceláře) v 1., 2. a ve 3. nadzemním podlaží budovy je stanovena minimálně ve výši 2 389 Kč za 1m² plochy a rok (do výše nájmu nejsou započítány zálohy na spotřebované energie), zvyšované každoročně od 1. března o míru inflace za kalendářní rok předcházející. TATO PŘÍLOHA BUDE MĚNĚNA KAŽDOROČNĚ, PO ZVÝŠENÍ MÍRY INFLACE.
- b) Výše nájmu obřadní síně v 1. nadzemním podlaží – za účelem konání krátkodobých akcí, jiných než civilní svatební obřady – výše nájemného je stanovena na částku 900 Kč za každou započatou hodinu.

ad. 2. Budova na ulici 17. listopadu 1a (Dům školství)

- a) Výše nájmu nebytového prostoru (kanceláře) v celé budově je stanovena minimálně v částce 1 990 Kč za 1m² plochy a rok (do výše nájmu nejsou započítány zálohy na spotřebované energie). Nájemné bude každoročně od 1. března zvyšováno o míru inflace za kalendářní rok předcházející. TATO PŘÍLOHA BUDE MĚNĚNA KAŽDOROČNĚ, PO ZVÝŠENÍ MÍRY INFLACE.
- b) Výše nájemného nebytových prostor (kanceláři) ve 4. nadzemním je stanovena v minimální výši 402 Kč za 1m² plochy a rok (do výše nájmu nejsou započítány zálohy na spotřebované energie). Nájemné bude každoročně od 1. března zvyšováno o míru inflace za kalendářní rok předcházející. TATO PŘÍLOHA BUDE MĚNĚNA KAŽDOROČNĚ, PO ZVÝŠENÍ MÍRY INFLACE – pouze u smluv uzavřených do 31. 12. 2022.
- c) Výše nájemného nebytových prostor (sklepní prostory) v 1. podzemním podlaží je stanovena v minimální hodnotě ve výši 995 Kč za 1m² plochy a rok (do výše nájmu nejsou započítány zálohy na spotřebované energie). Nájemné bude každoročně od 1. března zvyšováno o míru inflace za kalendářní rok předcházející. TATO PŘÍLOHA BUDE MĚNĚNA KAŽDOROČNĚ, PO ZVÝŠENÍ MÍRY INFLACE.

d) Nájem společenského sálu

- výše nájmu společenského sálu za účelem konání krátkodobých akcí:
 - za každou započatou hodinu ve všední den 900 Kč
 - za každou započatou hodinu v sobotu, neděli a ve svátek 1 000 Kč
 - v uvedené ceně jsou zahrnuty paušálně poskytované služby (tj. spotřeba el. energie, topení, voda, základní ozvučení sálu, technická údržba, dozor zapůjčitele, běžný úklid sálu), úprava vnitřního vybavení a zapůjčení ubrusů, případně další poskytované služby jsou účtovány zvlášť dle skutečných nákladů),
 - nájem společenského sálu za účelem přípravy prostoru před vlastním zahájením akce je za snížený poplatek 100 Kč za každou započatou hodinu,
- výše nájmu společenského sálu za účelem konání ostatních akcí (např. plesy, spol. večery, podnikové akce, školení, výstavy, apod.):
 - paušální částka ve výši 10 000 Kč - za časové období od 16.00 prvního dne do 04.00 hod. následujícího dne (v ceně jsou zahrnuty paušálně poskytované služby (tj. spotřeba el. energie, vody, topení, základní ozvučení sálu, technická údržba, dozor zapůjčitele, běžný úklid sálu), úprava vnitřního vybavení a zapůjčení ubrusů, případně další poskytované služby jsou účtovány zvlášť dle skutečných nákladů),
 - doba zapůjčení může být prodloužena - v tom případě bude nájem činit 900 Kč za každou další započatou hodinu.

e) Krátkodobý nájem učeben

- výše nájmu učeben č. 201 a č. 401 za účelem konání krátkodobých akcí:
 - ve všední den **400 Kč** za místnost a každou započatou hodinu,
 - v sobotu, neděli a ve svátek **450 Kč** za místnost a každou započatou hodinu.

f) Krátkodobý nájem místností č. 116 a 117 v přízemí budovy

- výše nájmu po dobu konání akce ve společenském sále - převlékárny, ostatní zázemí (paušální částka na celou dobu konání akce):
 - místnost č. 116 – **300 Kč**
 - místnost č. 117 – **400 Kč**
- výše nájmu za samostatný nájem místností č. 116 a č. 117:
 - ve všední den **300 Kč** za místnost a každou započatou hodinu,
 - v sobotu, neděli a ve svátek **350 Kč** za místnost a každou započatou hodinu.

g) Pronájem parkovacích stání v garáži v suterénu Domu školství - výše nájemného je stanovena na částku 1 389 Kč za měsíc za jedno parkovací místo. Nájemné bude každoročně od 1. března zvyšováno o míru inflace za kalendářní rok předcházející. TATO PŘÍLOHA BUDE MĚNĚNA KAŽDOROČNĚ, PO ZVÝŠENÍ MÍRY INFLACE.

- h) Akce pořádané městem jsou bez úhrady nájmu.
- i) Akce pořádané organizací zřizovanou městem (knihovna, muzeum, základní a mateřské školy, Základní umělecká škola Břeclav, Tereza Břeclav, příspěvková organizace, Technické služby Břeclav, příspěvková organizace, Domov seniorů Břeclav, příspěvková organizace) se pronajímají na základě smlouvy o výpůjčce.
- j) Pravomoc k uzavírání krátkodobých smluv o nájmu s nájemci nebytových prostor v Domě školství uvedených v odst. 2) pod písm. c) – e) a uzavírání smluv o výpůjčce uvedených podle písm. h) je svěřena odboru majetkovému.

ad 3. Prodejní pavilony na Pěší zóně Sady 28. října v Břeclavi

Výše nájemného za pronájem pavilonů a dvojpavilonů na pěší zóně na ulici Sady 28. října v Břeclavi, umístěných na pozemcích p. č. st. 5382, p. č. st. 5383, p. č. st. 5384, p. č. st. 5385 a p. č. st. 5386, vše v k. ú. Břeclav:

- výše nájemného stanovena na částku 4 514 Kč/měsíc u pavilonů a na částku 9 027 Kč/měsíc u dvojpavilonů. Nájemné bude každoročně od 1. března zvyšováno o míru inflace za kalendářní rok předcházející. TATO PŘÍLOHA BUDE MĚNĚNA KAŽDOROČNĚ, PO ZVÝŠENÍ MÍRY INFLACE.
- při uzavírání nájemní smlouvy bude nájemcem uhrazena jistota (kauce) ve výši 15 000 Kč u pavilonů a 30 000 Kč u dvojpavilonů na případné nedoplatky na nájemném, příp. službách poskytovaných s nájmem, a na úhradu nájemcem způsobených škod na předmětu nájmu.

ad 4. Prodejní pavilon, včetně pozemku přilehlé venkovního posezení, na pozemku p. č. 251/2, na ul. J. Palacha v Břeclavi

Výše nájemného:

- v období od 1. 5. do 31. 10. bude výše nájemného stanovena na částku 15 038 Kč/měsíc
- v období od 1. 11. do 30. 4. bude výše nájemného stanovena na částku 1 506 Kč/měsíc,
- při uzavírání nájemní smlouvy bude nájemcem uhrazena jistota (kauce) ve výši 20 000 Kč na případné nedoplatky na nájemném, příp. službách poskytovaných s nájmem, a na úhradu nájemcem způsobených škod na předmětu nájmu.
- nájemné bude každoročně od 1. března zvyšováno o míru inflace za kalendářní rok předcházející. TATO PŘÍLOHA BUDE MĚNĚNA KAŽDOROČNĚ, PO ZVÝŠENÍ MÍRY INFLACE.

ad 5. Smuteční obřadní síň na hřbitově Břeclav-město (veřejná část)

Výše nájemného při konání smutečního obřadu je stanovena na částku 3 000 Kč za každou započatou hodinu.

ad 6. Městský sál v Kulturním domě Poštorné na ul. Hraniční 386/34 v Břeclavi-Poštorné

- výše nájemného za účelem konání krátkodobých akcí činí:
 - o 5 000 Kč vč. DPH/den nájmu – do 24:00 hod.,
 - o 2 500 Kč vč. DPH/5 hodin nájmu,
 - o 550 Kč vč. DPH/1 hod. nájmu,
 - o 100 Kč vč. DPH/1 hod. za účelem přípravy prostoru před vlastním zahájením akce je za snížený poplatek
 - o 450 Kč vč. DPH/za každou další započatou hodinu - prodloužení nájmu,
- v uvedené ceně jsou zahrnuty paušálně poskytované služby (tj. spotřeba el. energie, topení, voda, technická údržba, běžný úklid sálu), zapůjčení ubrusů, utěrek, případně další poskytované služby jsou účtovány zvlášť dle skutečných nákladů),
- akce pořádané organizací zřizovanou městem (knihovna, muzeum, základní a mateřské školy, Základní umělecká škola Břeclav, Tereza Břeclav, příspěvková organizace, Technické služby Břeclav, příspěvková organizace, Domov seniorů Břeclav, příspěvková organizace) se pronajímají na základě smlouvy o výpůjčce,
- pravomoc k uzavírání smluv o nájmu s nájemci městského sálu v Kulturním domě v Poštorné na ul. Hraniční 386/34 v Břeclavi-Poštorné je svěřena odboru majetkovému.

ad 7. Hala v I. nadzemním podlaží budovy na ul. Národních hrdinů 3487/20a v Břeclavi (RENAHALL)

- výše nájemného za účelem konání krátkodobých i dlouhodobých akcí činí:
 - o částku 1 000 Kč za den,
 - o částku 3 000 Kč za den – první a poslední den přípravy.

Jednorázová náhrada za zřízení věcného břemene na majetku města

Popis věcného břemene	Měrná jednotka (MJ)	Kč / MJ bez DPH	Poznámka
Liniová vedení na pozemku	m ² dotčené plochy	300	Minimálně 300 Kč (bez DPH) za 1 běžný metr délky vedení
Rozvodná skříň na budově	ks	2000	
Sloup, pilíř, stožár nebo rozvodná skříň na pozemku	ks	2000	

Celková náhrada za zřízení jednoho věcného břemene činí minimálně 2 000 Kč bez DPH.