

PRAVIDLA PRO PRODEJ, PRONÁJEM A VÝPŮJČKU POZEMKŮ A NEMOVITOSTÍ V MAJETKU OBCE NOVÁ VES V HORÁCH

Čl. 1

Účel pravidel

Obec Nová Ves v Horách (dále jen obec) vedena snahou optimálně využívat staveb, budov a jejich částí (dále jen nemovitosti) a pozemků, jejichž je vlastníkem, upravuje Pravidly pro prodej, pronájem a výpůjčku pozemků a nemovitostí v majetku obce Nová Ves v Horách postupy přípravy a realizace prodeje, pronájmu a výpůjčky nemovitostí v majetku obce.

Čl. 2

Účely prodeje, pronájmu a výpůjčky

1. Obec bude podle těchto zásad prodávat, pronajímat a vypůjčovat pozemky pro účely:
 - 1.1. výstavby rodinných domů (dále jen RD) a případně sjednocení vlastnictví již postaveného RD a pozemku, na němž je RD postaven
 - 1.2. výstavby bytových domů (dále jen BD) a případně sjednocení vlastnictví již postaveného BD a pozemku, na němž je BD postaven
 - 1.3. zemědělské výroby
 - 1.4. průmyslové výroby, obchodu a služeb
 - 1.5. výstavby rekreačních objektů a zajištění dalších způsobů rekreace
 - 1.6. jiné
2. Obec bude podle těchto zásad prodávat, pronajímat a vypůjčovat další nemovitosti pro účely:
 - 2.1. zemědělské výroby
 - 2.2. průmyslové výroby, obchodu a služeb
 - 2.3. rekreační účely
 - 2.4. jiné
3. Při stanovení účelu, pro který mají být nemovitosti prodány, pronajaty nebo vypůjčeny, bude obec vycházet ze schválené územně plánovací dokumentace, se kterou se mají občané možnost se seznámit na úřední desce obce nebo na obecním úřadu (dále jen OU).

Čl. 3

Záměr prodeje, pronájmu a výpůjčky

1. Záměr prodeje, pronájmu a výpůjčky nemovitosti se zveřejní v souladu s ustanovením § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím Zastupitelstva obce (dále jen ZO) o prodeji, pronájmu nebo výpůjčce vyvěšením na úřední desce obce tak, aby se k němu mohli občané vyjádřit a předložit své nabídky či připomínky.
2. Záměr prodeje, pronájmu a výpůjčky nemovitosti může obec též oznámit v regionálním tisku a též jiným, v obci obvyklým, způsobem.

Čl. 4

Nabídkové řízení

1. Nabídkovým řízením se rozumí komerční prezentace nemovitostí na úřední desce OU a ve sdělovacích prostředcích
2. Nabídkové řízení zajišťuje obec v souladu s usnesením ZO.
3. Nabídka obsahuje:

- 3.1. Základní informace o předmětu prodeje, pronájmu či výpůjčky
- 3.2. Formu výběru (výběrové řízení, konkrétní zájemce apod.)
- 3.3. Podmínky účasti v nabídkovém řízení (forma a termín podání žádostí, náležitosti žádostí, odkaz na pravidla atd.)

Čl. 5

Způsob prodeje, pronájmu a výpůjčky

1. Prodej, pronájem či výpůjčku schvaluje ZO Nová Ves v Horách.
2. Prodej, pronájem či výpůjčka může být prováděna výběrovým řízením či jiným způsobem
3. V odůvodněných případech, je-li to v zájmu obce nebo to vyplývá ze zvláštnosti daného případu, může ZO rozhodnout o prodeji, pronájmu či výpůjčce přímo určenému zájemci.
4. Při rozhodování, zda bude nemovitost prodána, pronajata či vypůjčena se bude ZO vždy řídit následujícími pravidly:
 - 4.1. Prodej bude preferován pro pozemky o menší rozloze, které se nacházejí mezi pozemky ve vlastnictví jiných osob a obec **nemá zájem** na jejich využití pro vlastní činnost.
 - 4.2. Prodej bude preferován pro pozemky pod již postavenými RD a BD za účelem sjednocení vlastnictví stavby a pozemku.
 - 4.3. Prodej s předkupním právem pro obec bude preferován pro:
 - 4.2.1. pozemky pro výstavbu RD a BD
 - 4.2.2. pozemky pro zemědělskou činnost
 - 4.2.3. pozemky pro výrobu, obchod a služby
 - 4.2.4. další nemovitosti pro zemědělskou výrobu
 - 4.2.5. další nemovitosti pro výrobu, obchod a služby
 - 4.4. Pronájem bude preferován pro pozemky a další nemovitosti, u nichž obec nevyklučuje budoucí využití pro vlastní činnost případně se na jejich využití bude spolupodílet.
 - 4.5. Výpůjčka bude preferována v případech, kdy pozemky a nemovitosti budou poskytnuty pro:
 - 4.5.1. služby sociální nebo školské
 - 4.5.2. činnost Policie ČR
 - 4.5.3. zabezpečení činnosti spolků, občanských hnutí a sdružení, charitativní společenství a dalších nepodnikatelských subjektů, neziskových organizací (nadací, obecně prospěšných společností apod.) a budou se posuzovat individuálně.
5. Při prodeji pozemků může obec tento prodej vázat na zřízení služebnosti či jiného zatížení zástavním či jiným věcným právem ve svůj prospěch či ve prospěch jiných dotčených subjektů.

Čl. 6

Cena

1. Pozemky a jiné nemovitosti jsou prodávány za smluvní ceny schválené ZO v souladu s cenovou mapou schválenou ZO účinnou k okamžiku uskutečnění prodeje.
2. Kupní cenou pro prodej pozemků a nemovitostí je cena obvyklá, která odpovídá ceně tržní stanovené znaleckým posudkem, nebo cena daná výběrovým řízením, vše v souladu s cenovou mapou schválenou ZO účinnou k okamžiku prodeje.
3. V případě, že schválená kupní cena není ve výši ceny v místě a čase obvyklé a nejedná-li se o cenu regulovanou státem nebo o cenu danou výběrovým řízením, musí být odchylka kupní ceny od ceny obvyklé zdůvodněna, kdy kupní cena nesmí být nikdy menší než hladina ceny uvedená v cenové mapě obce schválené ZO účinná k okamžiku prodeje.
4. Pokud byla pro výstavbu RD a BD realizována infrastruktura z prostředků obce, budou vynaložené náklady rozpočítány do ceny pozemků.
5. Pozemky jsou pronajímány za nájemné podle těchto pravidel, za nájemné dané

- výsledkem výběrového řízení, případně dohodou s konkrétním zájemcem.
6. Nájemné za 1 m² je pro jednotlivé druhy pozemků stanoveno v souladu s cenovou mapou pozemků Obce schválenou ZO účinnou v době pronájmu, kdy roční nájem nesmí být nižší než jedna pětina výše ceny pozemku dle jeho specifikace určené cenovou mapou.
 7. Výše kupní ceny v jednotlivém případě smlouvy musí činit nejméně 1.000,-- Kč pokud ZO neschválí jinak.
 8. Výše nájemného v jednotlivém případě (jedna nájemní smlouva) musí činit nejméně 100,-- Kč/rok pokud ZO neschválí jinak.

Čl. 7

Podmínky prodeje, pronájmu a výpůjčky

1. Kupní nebo nájemní smlouvu nebo smlouvu o výpůjčce zajišťuje obec a za obec ji podepisuje starosta po schválení ZO.
2. Přechod vlastnického práva nastává dnem vkladu do katastru nemovitostí (dále jen KN) s tím, že uhrazení kupní ceny musí být vždy sjednáno jako odkládací podmínka pro přechod vlastnického práva.
3. Pro umožnění nabídky většímu počtu zájemců, lze předjednat poskytnutí úvěru financující bankou za podmínky, že zároveň s vkladem kupní smlouvy do KN bude vloženo zástavní právo pro financující banku, která na základě dohody použije poskytnuté finanční prostředky přímo na účet obce. V tomto případě je učiněna výjimka v oblasti úhrady kupní ceny před vkladem do KN. Tuto výjimku lze též poskytnout i v případech, že kupní cena bude zajištěna zřízením zástavního práva ve prospěch obce nebo jiným bezpečným způsobem (bankovní akreditiv apod.).
4. Návrh na vklad kupní smlouvy do KN podává prodávající. Náklady vkladu vlastnického práva do KN hradí kupující, a to před podpisem kupní smlouvy.
5. Předmět pronájmu smí být užíván pouze nájemcem a pouze k účelu schválenému ZO uvedeném v nájemní smlouvě..
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu ZO předmět pronájmu přenechat k užívání jinému.
7. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak. Ve zvláštních případech (zřízení pěší či pojezdové komunikace, parkoviště apod.) může být podmínkou pronájmu bezplatný převod zbudované investice do 2 měsíců ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí do majetku obce či jiné její bezplatné vypořádání.
- 7a. Povinnosti nájemce uvedené v nájemní smlouvě, zjm. placení nájmu a způsob využívání nemovitosti budou vždy v rámci dané nájemní smlouvy zajištěny smluvní pokutou za každé porušení povinnosti nájemce, jejíž výše bude odsouhlasena předem ZO.
8. Předmět nájmu je nájemci předán nejpozději do 10-ti pracovních dnů ode dne uzavření nájemní smlouvy, není-li dohodnuto jinak. Při předání a převzetí předmětu nájmu se za účasti zástupce pronajímatele a nájemce provede prohlídka předmětu nájmu a sepiše se zápis, který spolupodepisují zástupci obou smluvních stran.
9. Nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou může být ZO na základě písemné žádosti nájemce prodloužena.
10. Písemnou žádost o prodloužení nájemní smlouvy je nájemce povinen podat nejméně 2 měsíce před uplynutím účinnosti dosavadní nájemní smlouvy.
11. Po schválení prodloužení nájemního vztahu ZO je uzavřen písemný dodatek ke smlouvě.
12. Při smlouvě o výpůjčce a při pachtovní smlouvě se postupuje obdobně jako u nájemních smluv.

Čl. 8

Specifické případy

1. V případě pozemků pro výstavbu RD, BD či jiných objektů mohou být tyto pozemky pronajaty a následně prodány až po kolaudaci staveb na nich místěných. Nájemné se stanoví podle čl. 6 bod 6. Výslovně se vylučuje zřizování věcného práva stavby.
2. Pozemky pro výstavbu RD lze u individuální výstavby prodat poté, co na nich rozestavěná stavba RD bude stavbou ve smyslu ustanovení § 27 písm. l zák. č.344/1992 Sb. po jejich zaměření geometrickým plánem.
3. U pozemků určených pro výstavbu RD, BD či jiných objektů se stanovují tyto podmínky:

- 3.1. zahájení stavby (vydání minimálně nepravomocného stavebního povolení) do 12-ti měsíců ode dne vložení kupní smlouvy do KN.
- 3.2. ukončení stavby (nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí) do 48-ti měsíců od zahájení stavby
- 3.3. v případě nedodržení termínu zahájení stavby se stanovuje smluvní pokuta ve výši jednonásobku ročního nájemného za každých započatých 12 měsíců prodlení.
- 3.4. v případě nedodržení termínu ukončení stavby se stanovuje smluvní pokuta ve výši dvojnásobku ročního nájemného za každých započatých 12 měsíců prodlení.
- 3.5. zároveň bude ve smlouvě zakotveno právo obce vypovědět nájemní smlouvu a smlouvu o smlouvě budoucí resp. odstoupit od uzavření budoucí kupní smlouvy či uzavřené kupní smlouvy v případech nedodržení termínů zahájení či dokončení stavby.
- 3.6. dále bude ve smlouvě sjednáno, že smluvní pokuty nemají vliv na náhradu škody a že odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokuty.
4. Na základě individuální žádosti stavebníka může ZO rozhodnout o změně podmínek podle bodu 3 tohoto článku.
5. V případě většího počtu zájemců o pozemek určený pro výstavbu RD
 - 5.1. bude výběr proveden formou výběrového řízení (tzv. obálkovou metodou) s tím, že rozhodovat bude pouze nejvyšší podaná nabídka
 - 5.2. v případě shody v nabídce ceny ve výběrovém řízení, bude rozhodovat dřívější datum přijetí žádosti s nabídkou ceny
6. V kupní smlouvě bude sjednáno předkupní právo obce za 75 % ceny, ze kterou byly pozemky a nemovitosti prodány. Předkupní právo obce bude sjednáno do doby právní moci kolaudačního rozhodnutí, nejdéle však 5 let od vkladu kupní smlouvy do KN a bude sjednáno jako právo věčné. Lhůta 5 let se prodlouží o lhůtu, o kterou ZO podle bodu 4 prodlouží lhůtu pro zahájení nebo dokončení stavby. Dále bude ve smlouvě sjednán po tutéž dobu závazek pozemky nepronajmout a nezatížit věcnými či jinými právy, vyjma zástavního práva k úvěrům potřebným pro výstavbu stavebního objektu na parcele, a to pod smluvní pokutou 50 % prodejní ceny pozemku.

Čl. 9

Platební podmínky

1. Úplná úhrada kupní ceny je odkládací podmínkou k převodu pozemku či nemovitosti, to znamená, že je vždy splatná před vložení kupní smlouvy do KN. Kupní cena je splatná do 30-ti dnů (ve složitějších případech do 60-ti dnů) od uzavření kupní smlouvy.
3. Nájemné musí být splatné vždy předem a to vždy měsíčně do 15. dne běžného měsíce ve výši 1/12 ročního nájmu, popř. 1x ročně dle podmínek stanovených v nájemní smlouvě.

Čl. 10

Další ustanovení

1. Pokud jde o prodej části pozemku, zajistí se vypracování oddělovacího geometrického plánu, a to na náklady konkrétního žadatele. Obdobně se bude postupovat při pronájmu či výpůjčce či pachtu části pozemku. Vytýčení části pozemku musí být provedeno za účasti zástupce obce.
2. Náklady spojené s přípravou a realizací prodeje pozemků a nemovitostí hradí kupující a to předem k rukám Obce.
3. Náklady spojené s přípravou a realizací pronájmu pozemků a nemovitostí hradí nájemce.
4. V případě, že pozemek ve vlastnictví obce nebo jeho část je užívána bez řádného smluvního vztahu, bude obec postupovat následovně:
 - 4.1. Není-li na takovémto pozemku vybudována neoprávněným uživatelem žádná stavba, bude obec požadovat úhradu nájemného ve výši 25,- Kč za m² ročně (nejdéle zpětně za období 3 let) a písemně vyzve neoprávněného uživatele k uzavření nájemní smlouvy nebo pachtovní smlouvy podle těchto pravidel. Nebude-li smlouva v navrženém termínu uzavřena, vyklidí obec neoprávněně užívaný pozemek na náklady uživatele.
 - 4.2. Je-li na neoprávněně užívaném pozemku vybudován plot nebo jiná stavba řádně ohlášená stavebnímu úřadu příp. stavba nevyžadující ohlášení, bude obec požadovat úhradu nájemného ve výši 50,- Kč za m² oplocené plochy ročně a 100,- Kč za m² zastavěné plochy ročně (nejdéle zpětně za období 3 let) a

písemně vyzve neoprávněného uživatele k uzavření nájemní nebo pachtovní smlouvy podle těchto pravidel. Nebude-li smlouva v navrženém termínu uzavřena, vyklidí obec neoprávněně užívaný pozemek na náklady uživatele.

5. Investoři na území obce jsou povinni při stavební činnosti dodržovat zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákon č. 185/2001 Sb., o nakládání s odpady a další obecně závazné právní předpisy včetně místních vyhlášek Obce.
6. Výjimky z ustanovení těchto pravidel schvaluje ZO.

Čl. 11 Účinnost

Tato pravidla byla schválena ZO dne 9. 6. 2014 usnesením číslo 339 a nabývají činnosti dnem schválení. Tímto dnem pozbývají účinnost Zásady pro pronájem a prodej pozemků ve vlastnictví obce Nová Ves v Horách ze dne 3. 12. 2007 včetně všech 5-ti dodatků.

V Nové Vsi v Horách dne 9. 6. 2014

David Kádner, starosta obce