

Pravidla pro prodej, pronájem, výpůjčku, pacht pozemků a nemovitostí v majetku obce Nová Ves v Horách (dále jen „pravidla“)

Čl. 1 Úvodní ustanovení

1. Tato pravidla budou používána při prodeji, pronájmu, pachtu či výpůjčce pozemků a nemovitostí v majetku obce Nová Ves v Horách v k.ú. Nová Ves v Horách, Mikulovice, Mníšek, Lesná. Obdobně pak budou využita v případě zřízení Věcných břemen na území obce.
2. Prodej pozemků se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a těmito pravidly.
3. O prodeji, pronájmu, pachtu, výpůjčce či zřízení věcného břemene rozhoduje zastupitelstvo obce Nová Ves v Horách.

Čl. 2 Účely prodeje, pronájmu, výpůjčky a pachtu

1. Obec bude dle těchto zásad prodávat, pronajímat, pachtovat a vypůjčovat pozemky:
 - 1.1. pro účely výstavby rodinných domů (dále jen RD) a případné 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, služeb a obchodu;
 - 1.5. rekreační účely a
 - 1.6. ve výjimečných případech po předchozím individuálním přezkoumání naplnění podmínek vhodnosti prodeje pro rozvoj obce, potřeby občanů a za zachování ochrany veřejného zájmu dle ust. § 2 odst. 2 zákona o obcích.
2. Při stanovení účelu bude obec vycházet ze schválené územně plánovací dokumentace.

Čl. 3 Záměr prodeje, pronájmu, pachtu a výpůjčky

1. Záměr prodeje, pronájmu, pachtu či výpůjčky nemovitosti v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích bude po dobu nejméně 15 dnů zveřejněn na úřední desce. Posléze rozhodne Zastupitelstvo obce (dále jen ZO) o jeho prodeji, pronájmu, pachtu či výpůjčce.

Čl. 4 Nabídkové řízení

1. Nabídkové řízení se rozumí prezentace záměru nakládání s nemovitostí na úřední desce OÚ a ve sdělovacích prostředcích.
2. Nabídkové řízení zajišťuje obec v souladu s usnesením ZO.
3. Nabídka obsahuje:
 - Základní informace o předmětu prodeje, pronájmu, pachtu a výpůjčce...
 - Formu výběru (výběrové řízení, konkrétní zájemce apod.).
 - Podmínky účasti v nabídkovém řízení (forma, termín podání žádosti, odkaz na pravidla).

Čl. 5 Způsob prodeje, pronájmu, pachtu a výpůjčky

1. Prodej, pronájem, pacht či výpůjčku schvaluje ZO Nová Ves v Horách.
2. Prodej, pronájem, pacht či výpůjčka může být prováděna výběrovým řízením.

3. V odůvodněných případech, je-li to v zájmu obce nebo to vyplývá ze zvláštnosti daného případu, může ZO rozhodovat o prodeji, pronájmu, pachtu či výpůjčce.
4. Při rozhodování, zda bude daná nemovitost prodána, pronajata či zapůjčena se bude ZO řídit těmito pravidly:
 - 4.1. Prodej větších pozemků bude preferován pro výstavbu RD či BD.
 - 4.2. Prodej menších pozemků bude preferován ten, který se nenachází mezi pozemky jiných vlastníků. Žadatel má přístup na tento pozemek, eventuálně prodávající pozemek leží v sousedství s pozemkem, o který žadatel žádá. Obec nemá zájem na jeho využití pro vlastní činnost.
 - 4.2.1. Prodej s předkupním právem 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.
 - 4.3. Bude preferován pro:
5. Pronájem bude preferován pro pozemky a další nemovitosti, u nichž obec nevylučuje budoucí využití pro vlastní činnost, případně se na jejich využití bude spolupodílet.
6. Výpůjčka bude preferována v případech, kdy pozemky a nemovitosti budou poskytnuty pro:
 - 6.1. Služby sociální a školské.
 - 6.2. Činnost Policie ČR.
 - 6.3. Zabezpečení spolků, občanského hnutí a sdružení, charitativní společenství a další nepodnikatelské subjekty, neziskové organizace.
7. Tyto výpůjčky se budou posuzovat individuálně.
8. Při prodeji pozemků může obec tento vázat na zřízení služebnosti či jiného zatížení zástavním či jiným věcným právem ve svůj prospěch jiných dotčených subjektů.
9. Pacht pozemků je preferován na pozemky pro zemědělskou činnost.
10. Věcná břemena budou zřizována zejména v případě nutnosti zajištění cesty, stezky či vedení inženýrských sítí.

Čl. 6 Cena

1. Pozemky a jiné nemovitosti jsou prodávány za smluvní ceny schválené ZO v souladu s cenovou mapou (znaleckým posudkem) schválenou ZO účinnou k okamžiku uskutečnění prodeje.
2. ZO může při stanovení kupní ceny uplatňovat i níže uvedené varianty:
 - 2.1. Určení ceny dle rozhodnutí zastupitelstva.
 - 2.2. Cena na základě výsledku výběrového řízení, a to při vyšším počtu zájemců. Tato cena však nikdy nesmí být nižší než je uvedena v cenové mapě (tedy znaleckém posudku).
3. 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.
4. V případě, že 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 nemusí být menší než hladina ceny uvedená v cenové mapě obce schválené ZO účinná k okamžiku prodeje.
5. Pokud byla pro výstavbu RD a BD realizována infrastruktura (přípojky, úprava pozemku atd.) z prostředků obce, budou vynaložené náklady přičteny k ceně pozemku.
6. Pozemky jsou pronajímány, propachtovány za nájemné dle těchto pravidel, dle výsledků výběrového řízení či popřípadě dle dohody s konkrétním zájemcem.
7. Pokud je kupní cena pozemku stanovená dle shora uvedených pravidel nižší než 1.000,- Kč, považuje se za kupní cenu částka 1.000,- Kč, jak nejnižší přípustná částka.
8. Výše nájemného v jednotlivých případech (jedna nájemní smlouva) musí činit nejméně 100,- Kč/rok, pokud ZO neschválí jinak.

9. Společně s kupní cenou pozemku bude obci uhrazena také částka odpovídající nákladům prodávajícího spojených s převodem (např. náklady na znalecký posudek, geometrický plán, poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí).
10. Při uzavření každé smlouvy musí kupující zároveň uhradit obci paušální náhradu administrativních nákladů spojených s přípravou a vyhotovením smlouvy. Tato náhrada je stanovena paušálně takto:

KUPNÍ SMLOUVA		
1.	Kupní smlouva o převodu pozemku	2.000,- Kč
NÁJEMNÍ, PACHTOVNÍ SMLOUVA		
2.	smlouva na pozemek, kde roční nájemné činí max. 100,- Kč	0,- Kč
3.	smlouva na pozemek, kde roční nájemné je vyšší než 100,- Kč a nižší nebo rovno 1.000,- Kč	300,- Kč
4.	smlouva na pozemek, kde roční nájemné je vyšší než 1.000,- Kč	500,- Kč
VĚCNÁ BŘEMENA / SLUŽEBNOSTI		
5.	Samostatná smlouva na zřízení věcného břemene/služebnosti	1.000,- Kč

11. Nájemné z pozemků a ploch, jako jsou ostatní plochy: zahrada, komunikace, trvalý travní porost, vodní plochy, lesní plocha, neplodná, zeleň, zastavěná plocha a nádvoří a jiné plochy v majetku obce Nová Ves v Horách, které nejsou používány za účelem podnikání, se stanoví ve výši **8,- Kč/m², rok**, pokud zastupitelé obce nerozhodnou jinak.

Čl. 7

Podmínky prodeje, pronájmu, pachtu a výpůjčky

1. Kupní, nájemní, pachtovní smlouvu, smlouvu o výpůjčce zajišťuje obec a po schválení ZO ji podepisuje starosta. V této souvislosti má zastupitelstvo vyhrazeno právo zrušit obchod bez náhrady a bez uvedení důvodu. Případně uhrazenou náhradu nákladů administrace smlouvy je zájemce oprávněn požadovat bezodkladně zpět.
2. Při prodeji pozemku musí být nejprve uhrazena kupní cena a ostatní náležitosti, až poté bude proveden vklad do katastru nemovitostí.
3. Návrh na vklad do KN podává prodávající, pokud ve smlouvě nebude uvedeno jinak. Náklady vkladu hradí kupující a to při podpisu smlouvy.
4. Návrh na vklad u věcných břemen (služebnosti) podává žadatel, který měl jako první zájem věcné břemeno zřídit.
5. Předmět pronájmu či pachtu smí být užíván pouze nájemcem a pouze k účelu schválenému ZO uvedeném v nájemní, pachtovní 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 či pachtu uvést do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak. Ve zvláštních případech (např. zřízení komunikace pro průchod či průjezd, parkoviště apod.) může být podmínkou prodeje převod zbudované investice do 2 měsíců ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí do majetku obce či jiné bezplatné vypořádání.
8. Předmět nájmu či pronájmu bude předán nejpozději do 10-ti pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy, není-li dohodnuto jinak.
9. Nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou může být ZO na základě písemné žádosti nájemce prodloužena.
10. Písemnou žádost o prodloužení na dobu určitou je nájemce povinen podat písemně nejméně 2 měsíce před uplynutím účinnosti nájemní, pachtovní smlouvy.
11. Po schválení prodloužení nájemního vztahu je uzavřen dodatek ke smlouvě.
12. Při smlouvě o výpůjčce a u pachtovních smluv se postupuje obdobně jako u nájemních smluv.
13. Na stanovení vzniku předkupního práva k předmětu zájmu má nájemce právo, po splnění nepřerušovaných 10 let uzavřené smlouvy s obcí Nová Ves v Horách. Dle tohoto práva bude mít v případě záměru prodeje pronajatého pozemku pronajímatel povinnost

nabídnout věc nájemníkovi (předkupníkovi) ke koupi, a to za stejných podmínek, za kterých by chtěl předmět nájmu prodat třetí osobě.

Čl. 8

Podmínky pro prodej pozemků pro výstavbu

1. V případě pozemků pro výstavbu RD, BD či jiných objektů mohou být prodány za následujících podmínek.
 - 1.1 Kupující v rámci žádosti předloží jasné definování účelu, pro který se pozemek prodává.
 - 1.2 Při prodeji pozemků pro výstavbu RD, BD či jiných objektů se kupující zaváže, že tyto pozemky do ukončení deklarovaného účelu (dokončení stavby) nepronajme či dále neprodá. Za tímto účelem může být také stanoveno také právo zpětné koupě a předkupní právo obce. Bližší podrobnosti budou obsaženy v návrhu smlouvy.
 - 1.3 Pozemky pro výstavbu RD lze u individuální výstavby prodat poté, co na nich umístěná stavba bude odpovídat definici stavby dle stavebního zákona.
2. U pozemků určených výhradně pro výstavbu RD, BD či jiných objektů se dále stanovují tyto podmínky:
 - 2.1 K zahájení stavby (vydání minimálně nepravomocného stavebního povolení) musí dojít do 12-ti měsíců ode dne provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tento okamžik je kupující **povinen neprodleně doložit**.
 - 2.2 Pro případ nedodržení tohoto termínu se ve smlouvě stanoví smluvní pokuta v blíže určené výši za každý byť započatý měsíc prodlení.
 - 2.3 Ve zvláštních případech mohou zastupitelé obce rozhodnout o prodloužení lhůty a také zaplacení smluvní pokuty. Prodloužení je možné provést max. 2x a to na základě uzavření dodatku smluvních stran. Při každé žádosti je možné prodloužení max. o 12 měsíců.(bude uvedeno v dodatku) Při první žádosti je možné posunout také dobu, od které je hrazena smluvní pokuta. Žádost musí být podána písemně, následně projednána a odsouhlasena ZO.
 - 2.4 K ukončení stavby (získání pravomocného kolaudačního rozhodnutí, ev. obdobného titulu opravňujícího stavbu užívat) musí dojít nejpozději do 48 měsíců ode dne zahájení stavby. V případě nedodržení termínu ukončení stavby se stanovuje smluvní pokuta ve výši hodnoty měsíčního nájemného za každý započtený měsíc. Ve zvláštních případech je ZO oprávněno na základě písemné žádosti lhůtu prodloužit a to max. 2x pokaždé o 12 měsíců.
 - 2.5 Konkrétní výše smluvní pokuty za nedodržení zahájení stavby, ukončení stavby budou uvedeny ve smlouvě. Ve smlouvě bude také ukotveno právo obce odstoupení od smlouvy v případech nedodržení termínu. ZO může rozhodnout o jejím ponížení či zrušení, záleží na individuálním posouzení a především na důvodu nedodržení termínu.
 - 2.6 Smlouva rovněž upraví, že smluvní pokuty nemají vliv na náhradu škody a že odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokutu. Náhradou škody se rozumí také veškeré náklady, které obec vynaloží na zrušení zástavního práva zřízeného k předmětným pozemkům.
3. V případě většího počtu zájemců o pozemek určený pro výstavbu RD, pronájem, prodej a výpůjčku bude výběr proveden formou výběrového řízení (tzv. obálkovou metodou) s tím, že rozhodovat bude pouze nejvyšší podaná nabídka. V případě shody nabídkové ceny ve výběrovém řízení bude výběrové řízení opakováno mezi účastníky původně shodných návrhů až do vybrání zájemce a nejvyšší cenou.
4. Ve výjimečných případech a po předchozím individuálním přezkoumání naplnění podmínek vhodnosti prodeje pro rozvoj obce, potřeby občanů a za zachování ochrany veřejného zájmu dle ust. § 2 odst. 2 zákona o obcích může zastupitelstvo obce rozhodnout o pronájmu, prodeji či pachtu bez výběrového řízení, a to zejména v případě, kdy zájemce danou nemovitost již dříve obhospodařoval, jeho nemovitost přímo sousedí s předmětným pozemkem a jeho nájem, prodej či pacht třetímu subjektu by vyvolal riziko nežádoucích jevů (sousedské spory, přístupové cesty apod.), nebo je zde veřejný zájem na vlastnictví nemovitosti výhradně občanem obce.

5. Na základě individuální žádosti stavebníka může ZO rozhodnout o změně podmínek prodeje.

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.
2. Nájemné musí být splatné nejpozději do posledního kalendářního dne, prvního měsíce roku, na který se nájemné platí, není-li ve smlouvě stanoveno jinak.

Čl. 10 Další ustanovení

1. Pokud jde o prodej části pozemku, zajistí se vypracování geometrického plánu, a to na náklady konkrétního žadatele. Obdobně se bude postupovat při pronájmu či výpůjčce, pachtu části pozemku. Vytyčení pozemků zajistí obec, v opačném případě 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 přípravou a realizací pronájmu hradí nájemce (vytyčení, geometr. plán).
4. V případě, že pozemek ve vlastnictví obce nebo jeho část je užívána bez řádného smluvního vztahu, bude obec požadovat ukončení nezákonného stavu a zároveň bude požadovat vydání bezdůvodného obohacení z takového užívání. Tímto bodem není vyloučen postup v trestněprávním řízení v dané věci.
5. Výjimky z ustanovení těchto pravidel schvaluje zastupitelstvo obce Nová Ves v Horách.

Čl. 11 Postup při pachtu pozemků

1. Obec Nová Ves v Horách vypíše pozemky, které má zájem propachtovat.
2. Zájemce může i bez vypsání podat žádost o pacht pozemku.
3. Žádost se podává na předepsaném formuláři obce spolu s kopií Živnostenského oprávnění, prokázání podnikatelské (zemědělské) činnosti atd.
4. Na základě žádosti fyzické či právnické osoby, rozhodně zastupitelstvo o vyhlášení záměru, který se zákonem o obcích zveřejní na úřední desce.
5. Písemné žádosti eviduje OÚ Nová Ves v Horách.
6. V případě většího počtu zájemců budou tito OÚ Nová Ves v Horách vyzváni k doručení zalepených obálek dle určení termínu výběrového řízení s cenovou nabídkou a bude podstoupeno výběrové řízení obálkovou metodou. Při shodě cen se může výběrové řízení opakovat.
7. OÚ předá neotevřené obálky s nabídkami, k posouzení komisi pro otvírání obálek.
8. Komise bude posuzovat každý pozemek zvlášť. Pořídí zápis z řízení a fotografie obálek, které budou uloženy.
9. Komise předá své vyhodnocení zastupitelům obce společně se svým stanoviskem k rozhodnutí zastupitelstvu.
10. ZO rozhoduje o pachtech dle ustanovení § 31 odst. 1 zákona o obcích, tj. majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími úmysly.
11. ZO Nová Ves v Horách může v individuálních případech rozhodnout jinak.
12. Po zasedání zastupitelů obce Nová Ves v Horách bude každý zájemce písemně vyzooměn o výsledku. Články 8. a 10. Pravidel se užijí obdobně.
13. Zastupitelstvo obce následně schvaluje pachtovní smlouvu.

Čl. 12 Cena pachtu - pachtovné

1. Výše pachtovného stanovuje zastupitelstvo ve výši minimálně 8% z průměrné základní

- ceny zemědělských pozemků za 1 m² dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.
2. Výše pachtovného vychází z uvedených pravidel, ale v konkrétním případě může být s přihlédnutím k okolnostem pachtovného stanoveno odlišně.
 3. Pachtovné je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozeno od DPH.
 4. Pachtovné může být valorizováno o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, publikované statistickým úřadem. O uplatnění valorizace rozhodne zastupitelstvo.
 5. Pachtovné je splatné nejpozději do posledního kalendářního dne, prvního měsíce roku, na které se pachtovné platí, není-li ve smlouvě uvedeno jinak.
 6. Propachtovatel je oprávněn zvýšit pachtovné o roční míru inflace vyhlášenou českým statistickým úřadem.
 7. Pachtýř je povinen pečovat o propachtované pozemky (majetek) v souladu s pravidly a zásadami správné zemědělské praxe (zajišťovat ochranu proti škůdcům, pravidelně hnojit, sekat, starat se o majetek obce)
 8. Pachtýř nesmí svou činností poškozovat či likvidovat geodetické značky, hranice, přirozené hranice či krajinné prvky nacházející se na propachtovaných či sousedících pozemcích.
 9. Pachtýř není oprávněn k umístění staveb na propachtovaných pozemcích.
 10. Propachtované pozemky je pachtýř oprávněn směňovat za účelem scelení.
 11. Pachtýř není oprávněn propachtovat propachtované pozemky (majetek) dalšímu subjektu či osobě.
 12. Ve všech pachtovních smlouvách bude uvedena max. 6 měsíční výpovědní lhůta.
 13. Pachtovní smlouva na dobu určitou může být žadateli na písemnou žádost prodloužena.

Čl. 13 Závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla byla schválena ZO dne 24.5.23 usnesení č. 78..... a nabývají účinnosti dne 1.6.23. Tímto dnem pozbývají účinnost Pravidla pro prodej, pronájem a výpůjčku pozemků a nemovitostí Obce Nová ves v Horách ze dne 21.4.22.. včetně všech jejich dodatků.

V Nové Vsi v Horách, dne 1.6.2023

Obec
435 45 Nová Ves v Horách čp. 33
IČ: 00266108

David Kádner
starosta

Obec
435 45 Nová Ves v Horách čp. 33
IČ: 00266108

Vladimíra Tondrová
místostarosta