



SMĚRNICE

K PRODEJI, OCEŇOVÁNÍ, PRONÁJMU A PACHTU POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ
OBCE HŘIVICE

Obec : Hřivice

Adresa : Hřivice 24, 439 65 Hřivice

IČ : 00264971

DIČ : CZ00264971

Směrnici zpracoval : Josef Hajm - starosta obce

Projednáno a schváleno Zastupitelstvem obce Hřivice dne 24.2.2021 usnesením č. 9/2021

Směrnice nabývá účinnosti : dnem schválení zastupitelstvem, tj. 24.2.2021

Obec Hřivice stanovuje touto směrnicí pravidla prodeje, oceňování, pronájmu a pachtu pozemků v jejím vlastnictví v souladu s § 38 z. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a platného Územního plánu obce Hřivice.

Ve vlastnictví a správě obce jsou pozemky v katastrálním území Hřivice, Markvarec a Touchovice zapsané zpravidla na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.

1. Předmět úpravy

1.1. Pravidla upravují postup obce Hřivice (dále jen „obec“) pro jednání a rozhodování obce ve věcech prodeje, pachtu a nájmu pozemků v majetku obce (dále jen jako „Pravidla“)

2. Vymezení pojmů

2.1. Nájmem nebo pachtem pozemků nesloužících podnikání se rozumí jakýkoliv jiný účel nájmu nebo pachtu za podmínky, že celý pozemek nebo jeho část neslouží nájemci nebo pachtýři pro účely jakéhokoliv podnikání.

2.2. Nájmem nebo pachtem pozemků sloužících podnikání se rozumí nájem nebo pacht za účelem podnikání v jakémkoliv oboru podnikatelské činnosti.

2.3. Stavebním pozemkem se rozumí pozemek specifikovaný v § 9 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

2.4. Pozemky se **pro účely oceňování a tvorby ceny pozemků se člení na**

- stavební pozemky;
- zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost);
- lesní pozemky (lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky);
- vodní plochy;
- jiné pozemky.

2.4.1. Stavební pozemky

Stavební pozemky se pro účely oceňování a tvorby ceny dále člení na

- **nezastavěné pozemky**, evidované v katastru nemovitostí jako
 - zastavěné plochy a nádvoří;
 - pozemky určené k zastavění;
 - zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku (souvisele navazují na pozemek - druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se společným účelem jejich využití);
 - pozemky s právem stavby,
- **zastavěné pozemky**, evidované v katastru nemovitostí jako
 - zastavěné plochy a nádvoří;
 - ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
- **plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami** bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

2.4.2. Zasít'ovaným pozemkem se rozumí přivedení alespoň dvou z níže uvedených rozvodů:

- a) Elektrická energie
- b) Splašková kanalizace
- c) Voda

2.4.3. Stavebními pozemky nejsou

Stavebním pozemkem pro účely oceňování **není pozemek**, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením (včetně jejich příslušenství), podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb, zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

2.4.4. Priorita:

a) skutečný stav

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. **Při nesouladu** mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování **ze skutečného stavu**;

b) podmínky

obec stanovuje v rámci ochrany svého majetku nabyvatelům pozemku na stavbu rodinného domu zavazující podmínky tj. splnění povinnosti výstavby rodinného domu do 5 let pod hrozbou sankce smluvní pokuty a přepisu nemovitosti zpět do majetku obce;

c) smluvní pokuta

v případě nedodržení této podmínky bude zaplacená kupní cena smluvní pokutou a nemovitosti se přepíšu zpět do vlastnictví obce. Cílem je podpora růstu počtu obyvatel, podpora výstavby u mladých rodin;

d) předkupní právo

kupující zřídí ve prospěch prodávajícího k předmětu koupě smluvní předkupní právo, za cenu rovnající se kupní ceně, které bude zapsáno jako věcné právo do katastru nemovitostí. Předkupní právo zanikne okamžikem nabytí právní moci kolaudace budoucí stavby rodinného domu, jež se stane součástí předmětu koupě. Pro případ porušení kupní či jiné smlouvy bude smluvně sjednána sankce, a to započitatelná smluvní pokuta k zpětnému vyplacení kupní ceny včetně DPH, a to ve výši 100% kupní ceny;

e) výběr nabídky

obec postupuje dlouhodobě dle ustálené zvyklosti, že pokud je podána jedna nabídka v souladu s vůlí obce je nemovitost prodána této nabídce. Pokud je více než jedna nabídka, probíhá výběr kupujícího nemovitosti výběrem nejvyšší nabídnuté ceny.

2.4.5. Oceňování stavebního pozemku

K ceně pozemku se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí a cena trvalých porostů. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkem (podle ustanovení § 1087 OZ, zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li

zřizovatel stavby v dobré víře. Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku - obci, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku).

3. Podání žádosti

- 3.1. Žadatel o koupi, pacht či nájem pozemku je povinen podat písemnou žádost (viz. příloha č.1).
- 3.2. Žádost podaná žadatelem musí obsahovat:
 - Popis pozemku – katastrální území, parcelní číslo, výměru, druh a využití - kulturu nemovitosti.
 - Důvod koupě, pachtu, nájmu nemovitosti.
 - V případě, že žadatel má zájem pouze o část nemovitosti, je povinen přiložit k žádosti zákres části pozemku v katastrální mapě.
 - V žádosti se žadatel zaváže k úhradě nákladů v souvislosti s přípravou prodeje, pachtu či nájmu nemovitosti, např. zpracování geometrického plánu, znaleckého posudku, přípravou a vyhotovení smlouvy, vkladu do katastru nemovitostí, daně z převodu nemovitostí a dalších nákladů, a to i pro případ neuskutečnění prodeje, pachtu či nájmu.
- 3.3. Žádost se podává na Obecním úřadě Hřivice adresovaná Zastupitelstvu obce Hřivice.
- 3.4. Žádost nebude předložena k projednání zastupitelstvu obce, pokud je žadatel dlužníkem obce, anebo je v soudním sporu s obcí a to až do doby, kdy žadatel prokáže opak. Tato skutečnost bude žadateli písemně sdělena.
- 3.5. Má-li žádost zásadní nedostatky vylučující její projednání a žadatel nereaguje na výzvy k doplnění žádosti či nepřijímá korespondenci (2x v termínu po 15 dnech), je žádost po druhém neúspěšném doručení výzvy nebo korespondence vyřazena a toto se pokládá za odstoupení od žádosti.

4. Postup při vyřizování žádosti

- 4.1. Žádost žadatele o koupi, pacht či nájem pozemku bude zastupitelstvem obce posouzena z hlediska územního plánování, zájmů obce, dostupnosti komunikací, inženýrských sítí, věcných břemen apod.
- 4.2. Zastupitelstvo obce nebo starosta rozhodne o tom, zda schvaluje zveřejnění záměru prodeje, pachtu či nájmu pozemku či nikoliv. V případě schválení zveřejnění záměru je záměr zveřejněn vyvěšením na úřední desce po dobu min. 15 dnů. V případě, kdy zastupitelstvo neschválí záměr zveřejnění prodeje, pachtu či nájmu pozemku, je o tomto rozhodnutí žadatel písemně informován do 30 dnů od rozhodnutí zastupitelstva obce.
- 4.3. Zastupitelstvo si vyhrazuje právo nevybrat žádnou z nabídek a zveřejněný záměr bez uvedení důvodu revokovat (zrušit).

5.1. Stanovení kupní ceny pozemku

5.1.1. Obec při stanovení kupní ceny pozemku uplatňuje jednu z níže uvedených variant:

- a) Kupní cena je stanovena dle platného ceníku této směrnice pro prodej pozemků v majetku obce.
- b) Kupní cena nemovitosti je stanovena jako cena v místě a čase obvyklá určená na základě místní znalosti nebo vypracovaným znaleckým odhadem a schváleným zastupitelstvem obce.

5.1.2. Zastupitelstvo obce má právo využít ustanovení § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb. a ve výjimečných a odůvodněných případech ve veřejném zájmu se ve svém rozhodnutí odchýlit níže od ceny v místě a čase obvyklé (odůvodnění bude součástí usnesení zastupitelstva o prodeji).

5.1.3. Výběr z výše uvedených variant na stanovení kupní ceny je vždy volbou zastupitelstva obce, nikoliv kupujícího. Při stanovení ceny obec sleduje i jiné zájmy obce, které nejsou a nemůžou být posouzeny žádným odborným nebo znaleckým posudkem.

5.1.4. Pokud obec rozhodne podpořit prodejem pozemku demografickou situaci obce nebo sociální situace v rámci katastru obce, může zastupitelstvo rozhodnout, že prodej pozemků bude přednostně nabídnut občanům obce, kteří mají v obci trvalý pobyt minimálně v délce 3 let, případně právnické osobě, se sídlem v obci nebo jiným vztahem k obci.

5.1.5. Obec si vyhrazuje právo neprodat pozemky zájemci, který se netěší dobré pověsti, je proti němu vedeno trestní stíhání, byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestní čin nebo proti němu je vedeno přestupkové řízení proti veřejnému pořádku nebo občanskému soužití.

5.1.6. Kupní cena bude uhrazena kupujícím jednorázově nejpozději do 30 dnů od uzavření kupní smlouvy. Do doby, než kupující uhradí kupní cenu pozemku, nebude podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Zastupitelstvo může rozhodnout o splátkách kupní ceny, návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán po uhrazení poslední splátky kupní ceny.

5.1.7. Nad rámec kupní ceny je kupující povinen uhradit společně s kupní cenou částku odpovídající nákladům spojených s převodem vlastnických práv (např. náklady na znalecký posudek, geometrický plán, na zápis vkladu do katastru nemovitostí, vypracování smlouvy o převodu vlastnictví apod.).

5.1.8. V případě, že kupní cena či náklady dle čl. 5. odst 5.1.6. a 5.1.7. této Směrnice nebudou ve stanovené lhůtě uhrazeny, pozbude převodní (kupní) smlouva platnosti a obci vznikne právo od smlouvy odstoupit dle smluvních podmínek.

5.2. Ceník pro prodej pozemků v majetku obce

Základní cena je stanovena jako cena minimální a k této ceně může být ještě připočítán podíl nákladů na vybudování základní technické vybavenosti (dále jen ZTV). Výše ceny se stanovuje v souladu s ustanovením této Směrnice.

Případný jiný způsob stanovení konkrétní kupní ceny pozemku je zcela v kompetenci zastupitelstva obce.

V odůvodněných případech může zastupitelstvo schválit kupní smlouvu se žadatelem, který nenabídl nejvyšší kupní cenu. Zdůvodnění postupu zastupitelstva dle předchozí věty bude vždy výslovně uveden v usnesení zastupitelstva obce.

Projeví-li o stejný pozemek zájem více zájemců, bude:

- upřednostněn občan s trvalým pobytem v obci (více než 3 roky ke dni podání žádosti),
- v případě rovnosti zájemců bude proveden výběr kupce tzv. „obálkovou metodou“, kdy vítězí nejvyšší nabídka ceny za 1 m² pozemku,
- při stejné nabídce ceny rozhodne los.

5.2.1. Ceny jednotlivých druhů pozemků

a. Stavební pozemek, zastavěná plocha

- pozemky určené územním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění rodinnými domky bez přístupu k inženýrským sítím – **200,-Kč/m²**, na které si zájemci na vlastní náklady přivedou inženýrské sítě.
- pozemek určený územním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění rodinnými domky tzv. zasít'ovaný – **300,-Kč/m²**

b. Jiné pozemky – ostatní – **25,- Kč/m²**

c. Zemědělské pozemky – **30,- Kč/m²**

d. Ostatní plocha, ostatní komunikace

- pozemek bez přístupu k inženýrským sítím – **100,-Kč/m²**
- pozemek zasít'ovaný – **120,-Kč/m²**

e. Sportoviště, rekreační plochy

- pozemek bez přístupu k inženýrským sítím – **150,-Kč/m²**
- pozemek zasít'ovaný – **200,-Kč/m²**

f. Ovocný sad, lesní půda a vinohrad – cena bude stanovena vždy znaleckým posudkem.

g. Stavební pozemky určené územním plánem nebo územním rozhodnutím k výstavbě staveb k podnikatelské činnosti – cena bude řešena individuálně rozhodnutím zastupitelstva obce.

5.2.2. V případě, že pozemky uvedené v čl. 5. odst. 5.2.1. pod písmeny b. až e. budou prodávány pro účely podnikání případně podnikajícímu subjektu, uvedené ceny se zvyšují (až)na 3násobek.

5.2.3. V případě, že pozemek, který je v evidenci obce a jeho cena stanovená dle tohoto ceníku bude nižší než cena v evidenci, platí cena vyšší, která je uvedena v evidenci obce.

5.2.4. Při prodeji pozemků určených územním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění rodinnými domky může zastupitelstvo zavázat kupujícího povinností zahájit stavbu do tří let od nabytí právní moci vkladu změny vlastníka do katastru nemovitostí.

5.2.5. V případě, že kupující bude chtít pozemek prodat do tří let od nabytí právní moci vkladu změny vlastníka do katastru nemovitostí nebo nezahájí stavbu, má obec (původní prodávající) předkupní právo k pozemku za stejnou cenu dřívějšího prodeje.

5.2.6. Obec stanovuje v rámci ochrany svého majetku nabyvatelům zavazující podmínky splnění povinnosti výstavby rodinného domu do pěti let pod hrozbou sankce smluvní

pokuty a přepisu nemovitosti zpět do majetku obce. V případě nedodržení této podmínky bude zaplacená kupní cena smluvní pokutou a nemovitosti se přepíší zpět do vlastnictví obce bez ohledu na případné zhodnocení nemovitosti. Cílem je podpora růstu počtu obyvatel, podpora výstavby u mladých rodin.

- 5.2.7. Zastupitelstvo může rozhodnout o snížení ceny podle charakteru a skutečného stavu pozemku. Dále může být stanovena s ohledem na to, že obec sleduje dle § 38 odst. 1 i jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn a to nad rámec zákona, neboť cena je stanovena – zjištěna soudním znalcem, neboť zákon zdůvodnění žádá, pouze pokud je cena stanovena nižší, než cena obvyklá. Při stanovení ceny obec sleduje i jiné zájmy obce, které nejsou a nemůžou být posouzeny žádným znaleckým posudkem.

6. Pacht a nájem pozemků

6.1. Ceny pachtu u zemědělských pozemků

- a. Zemědělské pozemky sloužící k zemědělskému podnikání – **3.800,- Kč/ha a rok**
- b. Zemědělské pozemky nesloužící k podnikání – **2.500,- Kč/ha a rok**

6.2. Nájemní ceny pozemků v majetku obce

- a. Pozemky sloužící k zemědělskému podnikání – **3.800,-Kč/ha a rok**
- b. Pozemky nesloužící k podnikání – **2.000,- Kč/ha a rok**

- 6.3. V případě přihlášení více zájemců o pacht/nájem stejného pozemku bude pozemek propachtován/pronajat tomu zájemci, který nabídne vyšší cenu pachtu/nájmu za 1 ha a rok, přičemž nabídnutá cena nesmí být nižší než cena stanovená touto Směrnicí.

- 6.4. Nájemní/pachtovní smlouvu lze vypovědět při nájmech/pachtech pozemků na zemědělskou činnost patřících do zemědělského půdního fondu nebo lesního půdního fondu v jednoroční lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku, (§ 2339 Občanského zákoníku) neplatí pro pozemky pronajaté/propachtované za účelem užívání zahrady, louky, pastviny, ost. plochy, vodní plochy.

- 6.5. Smlouva o nájmu/pachtu pozemku pokud bude uzavřena na dobu určitou (nejdéle na období 10 let) je základní výpovědní dobou 3 měsíce počínaje 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Při porušení povinností nájemcem/pachtýřem (zejména neplacení nájemného/pachtovného nebo nepovolený podnájem apod.) anebo z důvodu veřejných potřeb (např. změna územního plánu apod.) bude výpovědní doba 1 měsíc.


Tato směrnice byla projednána a schválena na zasedání Zastupitelstva obce Hřivice, dne 24.2.2021 usnesením č. 9/2021 s účinností od 24.2.2021

Ve Hřivicích dne 24. února 2021



.....

Josef Hajm, starosta



.....

Ing. Petr Reitinger, místostarosta

Žádost o prodej, pronájem nebo pacht pozemků
ve vlastnictví obce Hřivice

Zastupitelstvo obce Hřivice

Hřivice čp.24
439 65 Hřivice

Místo, datum

Ž á d o s t

o * pozemku z majetku obce Hřivice

Žádám Zastupitelstvo obce Hřivice o: * pozemku

parc. č.k. ú. o výměřeha (m2),

kultura pozemku,

za účelem

.....

navrhovaná (nabízená) cena Kč/m²

U pozemku pro výstavbu – předpokládaný termín zahájení výstavby

Já, žadatel se zavazuji k úhradě nákladů v souvislosti s přípravou prodeje pozemku, např. zpracování geometrického plánu, znaleckého posudku, přípravou a vyhotovením smlouvy a dalších nákladů, a to i pro případ neuskutečnění prodeje.

Jméno, příjmení žadatelů:

Datum narození:

Adresa bydliště:

Telefon,e-mail:,

Podpis:

* koupě , pronájem , pacht

Příloha : zákres pozemku v katastrální mapě