



Pravidla pro prodej pozemků z majetku města

Aktualizace pravidel schválena zastupitelstvem města dne 17.12.2025. Účinnost od 18.12.2025.

Zastupitelstvo města Česká Kamenice (dále jen „zastupitelstvo“ a „město“) vydává na svém 22. zasedání dne 17.12.2025 podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „zákon o obcích“), tato pravidla pro prodej pozemků z majetku města (dále jen „pravidla“):

Článek I.: Úvodní a obecná ustanovení

1. Tato pravidla se použijí při prodeji pozemků ve vlastnictví města Česká Kamenice.
2. Prodej pozemků se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem o obcích, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) a těmito pravidly.
3. Prodej pozemků bude realizován v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Prodej pozemků probíhá takovým způsobem, aby městu nevznikly pozemky či skupiny pozemků, které by nebyly nijak využitelné.
4. Městský úřad Česká Kamenice (dále jen „městský úřad“) komunikuje se žadatelem vždy:
 - a. emailem či telefonicky,
 - b. v listinné formě, nemá-li nebo neudá-li žadatel emailovou adresu či telefon.
5. Zastupitelstvo si vyhrazuje právo v konkrétních případech rozhodnout o tom, že při prodeji pozemku bude postupováno odchylně od těchto pravidel.

Článek II.: Postup při prodeji

1. Prodej pozemku se zahajuje:
 - a. na základě žádosti (dále jen „prodej na žádost“),
 - b. z vlastního rozhodnutí města (dále jen „vlastní prodej“).

Prodej na žádost

1. Zájemce předloží žádost o koupi nemovitosti písemnou formou. Žádost vždy obsahuje náležitosti dle stanoveného formuláře – příloha č. 1 těchto pravidel. Žádost se doručuje poštou, prostřednictvím datové schránky, osobně na podatelnu městského úřadu či emailem na adresu odpovědného za městnance města.
2. Žádost nebude městským úřadem dále zpracována, pokud je žadatel dlužníkem města (nedoplatek za komunální odpad, poplatek ze psů, nájem na hřbitově, za pronájem pozemku či bytu).
3. **Podání žádosti o prodej pozemku za účelem výstavby RD je spojeno se zaplacením rezervačního poplatku ve výši 55.000Kč a uzavřením rezervační smlouvy.**
4. **Podání žádosti o prodej nestavebních pozemků je spojeno se zaplacením kauce ve výši 5.000 Kč.**
5. Pokud žádost není úplná, vyzve městský úřad žadatele k nápravě. Neprovede-li žadatel nápravu ve stanovené lhůtě, nejpozději však do 30 dnů, bude žádost vyřazená z dalšího zpracování.
6. Po obdržení žádosti bude žadateli zaslána informace o přijetí jeho žádosti, zasláná rezervační smlouva – příloha č. 2 těchto pravidel nebo dohoda o složení kauce včetně podkladů pro platbu rezervačního poplatku nebo kauce.
7. Městský úřad předloží žádost k projednání radě města. Rada města sama rozhodne o zveřejnění záměru nebo navrhne zveřejnění záměru k rozhodnutí zastupitelstvu města.
8. Městský úřad jako součást materiálu k projednání radě města opatří:
 - a. doporučení příslušného odboru,
 - b. potvrzení souladu či rozporu s investičními záměry města,
 - c. vyjádření stavebního úřadu a silničně-správního úřadu, je-li relevantní,
 - d. informaci o tom, zda je pozemek pronajat, zatížen věcnými břemeny či jinak využit,
 - e. v případě dělení pozemků:

- i. ověřený a potvrzený návrh geometrického plánu a
 - ii. sdělení stavebního úřadu o schválení dělení nebo scelování, nebo
 - iii. pravomocné územní rozhodnutí o dělení či scelování pozemků.
9. Posoudí-li městský úřad žadatelem navržené dělení pozemků jako zjevně neopodstatněné, nepředkládá jako součást materiálu k projednání radě města podklady dle odst. 8 písm. e).
10. Součástí zveřejněného záměru je vždy:
 - a. identifikace pozemku,
 - b. výše kupní ceny navržená radou města či zastupitelstvem města,
 - c. informace o dalším postupu prodeje, vč. možnosti elektronické aukce.
11. Záměr se vždy v souladu se zákonem o obcích uveřejní na úřední desce města. Rozhodne-li o tom rada města nebo zastupitelstvo města, zveřejní se záměr i v Českokamenických novinách, na realitních portálech aj., doba uveřejnění záměru se v takovém případě přiměřeně prodlouží.
12. Je-li součástí schváleného záměru pozemek, který je pronajat, informuje městský úřad písemně nájemce o tom, že je možné se k případnému prodeji vyjádřit či rovněž požádat o koupi.
13. V případě, že městský úřad neobdrží žádnou další žádost o koupi, předloží návrh na vlastní prodej k projednání radě města, která prodej navrhne se svým doporučením k projednání zastupitelstvu města.
14. V případě, že městský úřad obdrží vícero žádostí o koupi:
 - a. předloží žádosti o koupi nestavebního pozemku dle čl. III k projednání radě města, rada města:
 - i. rozhodne o konání elektronické aukce,
 - ii. navrhne prodej se svým doporučením k výběru kupujícího k projednání zastupitelstvu města,
 - b. zajistí elektronickou aukci stavebního pozemku dle čl. IV a následně předloží návrh na vlastní prodej s výsledkem elektronické aukce radě města, která prodej navrhne se svým doporučením k projednání zastupitelstvu města.
15. Součástí návrhu na vlastní prodej pozemku pro výstavbu RD dle odst. 8, 9, 10 je vždy návrh kupní smlouvy vypracovaný dle vzoru, který tvoří přílohu č. 3 těchto pravidel. Návrh kupní smlouvy je před jednáním dle odst. 12 vždy dán k dispozici navrženému kupujícímu. V případě, že navržený kupující plánuje hradit kupní cenu na základě čerpání hypotečního či obdobného úvěru, zajistí městský úřad před jednáním dle odst. 12 příslušné úpravy návrhu kupní smlouvy či předložení doprovodných usnesení.
16. Zastupitelstvo města rozhodne o prodeji na základě předložených podkladů, případně může prodej z programu zasedání stáhnout a vyžádat si doplnění dalších podkladů. Jako podklady se zastupitelstvu města předkládají veškeré podklady, které měla k projednání záměru prodeje či vlastního prodeje rada města doplněné o podklady vzniklé dodatečně (zejména výsledky a protokoly průběhu elektronické aukce).
17. V případě, že je uzavřena kupní smlouva na pozemek se žadatelem, který složil rezervační poplatek nebo kauci dle odst. 3 nebo 4, započítá se tento rezervační poplatek/tato kauce na kupní cenu. V případě, že zastupitelstvo rozhodne o prodeji pozemku jinému žadateli, rezervační poplatek/kauce se ostatním žadatelům vrací. Odstoupí-li žadatel kdykoliv před podpisem kupní smlouvy od své žádosti, rezervační poplatek nebo kauce propadá městu.

Vlastní prodej

18. Vlastní prodej je zahájen předložením materiálu radě města dle odst. 7. Následně se postupuje obdobně dle odst. 8 až 17.

Článek III.: Cena nestavebních pozemků

1. Cena pozemků, které nejsou samy o sobě využitelné pro stavbu individuálního či kolektivního bydlení z důvodu nedostatečné výměry či rozporu se schválenou územně plánovací dokumentací (dále jen „cena nestavebních pozemků“ a „nestavební pozemek“) je dána ceníkem nestavebních pozemků – příloha č. 4 těchto pravidel.
2. Při projednávání záměru prodeje pozemku dle čl. II odst. 7 může rada či zastupitelstvo rozhodnout o tom, že kupní cena nestavebního pozemku se určí na základě ceny dle znaleckého posudku, není-li takový znalecký posudek dosud vypracován, bude projednání odloženo do doby, než žadatel předloží příslušný znalecký posudek a o záměru bude možné dle něj rozhodnout. Rada či zastupitelstvo nejsou závěry příslušného znaleckého posudku při svém rozhodování vázány.
3. Ke kupní ceně nestavebního pozemku se vždy přičtou náklady na vklad do katastru nemovitostí a na zpracování geometrického plánu, případně dalších podkladů pro dělení pozemku (správní poplatky aj.).

Článek IV.: Cena stavebních pozemků

1. Cena pozemků či souboru pozemků, které jsou samy o sobě využitelné pro stavbu individuálního či kolektivního bydlení (dále jen „cena stavebních pozemků“ a „stavební pozemek“) je dána zastupitelstvem města schváleným seznam stavebních pozemků.
2. Zastupitelstvo města schvaluje seznam stavebních pozemků na daný kalendářní rok vždy před koncem předchozího kalendářního roku. Případné aktualizace v tomto seznamu v podobě zahrnutí dalších stavebních pozemků je oprávněna provést rada města kdykoliv během roku.

Článek V.: Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Přílohu těchto pravidel tvoří:
 1. formulář žádosti o prodej pozemku,
 2. vzorová rezervační smlouva
 3. vzorová kupní smlouva,
 4. ceník nestavebních pozemků,
 5. seznam oceněných stavebních pozemků.
2. Tímto se ruší pravidla schválená na zasedání zastupitelstva dne 13.11.2024.
3. Tato pravidla byla projednána na 22. zasedání zastupitelstva dne 17.12.2025 a schválena usnesením č. 596/22/ZM/2025
4. Tato pravidla jsou účinná dnem následujícím po dni jeho schválení zastupitelstvem města.

Příloha č. 1 – formulář žádosti o prodej pozemku

Příloha je tvořena samostatným dokumentem.

Příloha č. 2 – vzorová rezervační smlouva

Příloha je tvořena samostatným dokumentem.

Příloha č. 3 – vzorová kupní smlouva

Příloha je tvořena samostatným dokumentem.

Příloha č. 4 – ceník nestavebních pozemků

druh pozemku	cena
vinice, chmelnice, zahrady, zastavěné plochy a nádvoří, ovocné sady, trvalé travní porosty (louky a pastviny), orná půda, vodní plocha	200 Kč/m ² (DPH se neuplatňuje)
– výše uvedené pozemky, pokud jsou v územním plánu zahrnuty v rámci zastavěného území nebo zastavitelné ploše a zároveň určeny jako plochy bydlení nebo smíšené obytné; dále i jakékoliv pozemky, které budou tvořit funkční celek se stavbou sousedního pozemku	350 Kč/m ² + DPH
– výše uvedené pozemky, pokud jsou v územním plánu zařazeny jako pozemky umožňující výstavbu bydlení a ve spojení s dalším vlastnictvím žadatele nebo jemu blízké osoby na nich bude stavba po provedení koupě možná	500 Kč/m ² + DPH
– výše uvedené pozemky, pokud jsou zemědělské ve smyslu § 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška (dále jen „oceňovací vyhláška“)	cena se určí znaleckým posudkem v souladu s oceňovací vyhláškou
– výše uvedené pozemky, pokud jsou vklíněné, tedy: • pozemek ve vlastnictví města je vklíněn mezi pozemky, které nejsou majetkem města a není přístupný z veřejné komunikace ve správě města, Správy a údržby silnic Ústeckého kraje, Ředitelství a silnic a dálnic ČR ani Lesů České republiky, nebo • pozemek ve vlastnictví města je vklíněn mezi nemovitosti, které nejsou ve vlastnictví města, a není přístupný jinak nežli za použití navazující nemovitosti ve vlastnictví žadatele.	50 Kč za m ² (v případě vytvoření funkčního celku se stavbou žadatele bude uplatněno DPH)

* nachází-li se na prodávaném pozemku vzrostlé dřeviny o průměru kmene nad 50 cm včetně, bude jejich cena promítnuta do kupní smlouvy (stanovení ceny bude vycházet z oceňovací metodiky stromů AOPK násobené koeficientem dle individuální domluvy s kupujícím – metodika dostupná na ocenovanidrevin.nature.cz).

Příloha č. 5 – seznam oceněných stavebních pozemků

označení	k. ú.	parcely	cena za m ²
K. N. Víska vedle hlavní u bývalé kovárny	K. N. Víska	15, 11, st. 7/2	550
od bytovek doleva	Kerhartice	116/1	550
Líska od hlavní vlevo	Líska	694/1 a 694/5	550
Naproti panu Bilkovi	Kerhartice	266/1, 265	550
naproti Benzině v Dolní Kamenici	Dolní Kamenice	743/14	770
vedle Benziny, pod Cibulkovými	Dolní Kamenice	572/3, 1090/2, 571	770
Pod hrnčířským kamenem	Horní Kamenice	368/6	770
před přejezdem, za panem Suchým	Horní Kamenice	část 390/2	880
před přejezdem, za panem Suchým	Horní Kamenice	část 377/1	880
ul. Mlýnská, za poštou, vedle pana Kramára	Česká Kamenice	část 278/1	880
Dukelských hrdinů za Jílkovými	Česká Kamenice	část 145/1	990
Dukelských hrdinů za p. Hlavinou	Česká Kamenice	205/1	990
Dukelských hrdinů za p. Suchým	Česká Kamenice	166/3	990
Dukelských hrdinů za p. Suchým	Česká Kamenice	166/1	990
Dukelských hrdinů za p. Suchým	Česká Kamenice	166/2	990
Havlíčková pod V. Adámkem	Horní Kamenice	126	990
vedle Hlaváčků	Dolní Kamenice	část 716/38	1100
na západ od Havlíčků na Děčínské	Dolní Kamenice	716/46	1100
nad koupalištěm	Česká Kamenice	1685/11	1100
nad koupalištěm	Česká Kamenice	1685/12	1100
vedle p. Baleje	Dolní Kamenice	část 716/42	1210
vedle p. Baleje	Dolní Kamenice	část 716/42	1210
vedle p. Baleje	Dolní Kamenice	část 716/42	1210
¹ zahrádky Sládkova	Česká Kamenice	1556/17	1210

Uvedené sazby jsou bez DPH, celková cena bude v kupní smlouvě o příslušné DPH navýšena.

¹ Prodej možný až v r. 2028