

Pravidla pro prodej pozemků z majetku města

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

# 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:
   1. emailem či telefonicky,
   2. 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.

# Postup při prodeji

1. Prodej pozemku se zahajuje:
   1. na základě žádosti (dále jen „prodej na žádost“),
   2. 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 zaměstnance města.
2. Žádost nebude městským úřadem dále zpracována, pokud je žadatel dlužníkem města.
3. Podání žádosti o prodej pozemku za účelem výstavby RD je spojeno se zaplacením rezervačního poplatku ve výši 55.000Kč.
4. Podaní 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, zaslaná 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:
   1. doporučení příslušného odboru,
   2. potvrzení souladu či rozporu s investičními záměry města,
   3. vyjádření stavebního úřadu a silničně-správního úřadu, je-li relevantní,
   4. informaci o tom, zda je pozemek pronajat, zatížen věcnými břemeny či jinak využit,
   5. v případě dělení pozemků:
      1. ověřený a potvrzený návrh geometrického plánu a
      2. sdělení stavebního úřadu o schválení dělení nebo scelování, nebo
      3. 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. x písm. e).
10. Součástí zveřejněného záměru je vždy:
    1. identifikace pozemku,
    2. výše kupní ceny navržená radou města či zastupitelstvem města,
    3. 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:
    1. předloží žádosti o koupi nestavebního pozemku dle čl. III k projednání radě města, rada města:
       1. rozhodne o konání elektronické aukce,
       2. navrhne prodej se svým doporučením k výběru kupujícího k projednání zastupitelstvu města,
    2. 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. x či x je vždy návrh kupní smlouvy vypracovaný dle vzoru, který tvoří přílohu č. 3 těchto pravidel. Návrh kupní smlouvy je před jednáním dle odst. x 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. x 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, započítá se tento rezervační poplatek /tato kauce na kupní cenu. V případě, že zastupitelstvo rozhodne o prodeji pozemku jinému žadateli, kauce se ostatním žadatelům vrací. Odstoupí-li žadatel kdykoliv před podpisem kupní smlouvy od své žádosti, rezervační poplatek nebo kauce propadá městu.

**Vlastní prodej**

1. Vlastní prodej je zahájen předložením materiálu radě města dle odst. 5. Následně se postupuje obdobně dle odst. x až xx.

# 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. III odst. 5 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 rozhodováni vázáni.
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.).

# 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.

# 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 22.12.2021.
3. Tato pravidla byla projednána na x. zasedání zastupitelstva dne xxx a schválena usnesením č. xxx.
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 za m2 |
| –⁠ 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 | 400 Kč za m2 |
| –⁠ 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, než za použití navazující nemovitosti ve vlastnictví žadatele. | 50 Kč za m2 |

Uvedené sazby jsou vždy bez DPH, prodej nestavebních pozemků je standardně od DPH osvobozen. Na případné výjimky vyplývající z daňových předpisů budou zájemci o koupi pozemků upozorněni.

Příloha č. 5 – seznam oceněných stavebních pozemků

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **označení** | **k. ú.** | **parcely** | **cena za m2** |
| 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 |
| K. N. Víska po levé straně, před přejezdem | K. N. Víska | 830/1, 829 | 550 |
| Naproti paní Žítkové | Kerhartice | 266/1, 265 | 550 |
| K. N. Víska v zatáčce na cestě dolů do Rabštejna | K. N. Víska | 165/4, 344/2 | 770 |
| Líska naproti hřišti | Líska | 1104, st. 102/1 | 770 |
| Huníkov nad silnicí | Dolní Kamenice | 973 a st. 165 | 770 |
| 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 |
| před přejezdem, vedle paní Šebkové | Horní Kamenice | 565, část 573/1 | 880 |
| ul. Mlýnská, za poštou, vedle pana Kramára | Česká Kamenice | část 278/1 | 880 |
| ul. Lipová, naproti panu Budíčkovi | Česká Kamenice | 682/11 | 990 |
| Dukelských hrdinů za Jílkovými | Česká Kamenice | část 145/1 | 990 |
| Dukelských hrdinů za p. Suchým | Česká Kamenice | 166/3 | 990 |
| Dukelských hrdinů za p. Suchým | Česká Kamenice | 166/1 | 990 |
| Havlíčkova pod V. Adámkem | Horní Kamenice | 126 | 990 |
| naproti Dýnkovým | Horní Kamenice | 324/3 | 990 |
| Skalka A (více pozemků) | Česká Kamenice | - | 1000 |
| Skalka C (více pozemků) | Česká Kamenice | - | 1100 |
| 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 |
| zahrádky Sládkova | Česká Kamenice | část 1556/1 | 1210 |
| zahrádky Sládkova | Česká Kamenice | část 1556/1 | 1210 |
| [[1]](#footnote-1)nahoře na Lísce | Líska | část 1425/1, 1426 | 1210 |
| [[2]](#footnote-2)nahoře na Lísce | Líska | část 1425/1 | 1210 |
| nahoře na Lísce | Líska | 1411 | 1210 |

Uvedené sazby jsou pro kupujícího finální, v případě, že daňové předpisy vyžadují platbu DPH, odvede ji z kupní ceny město.

1. Prodej části pozemku možný, až po změně územního plánu. [↑](#footnote-ref-1)
2. Prodej části pozemku možný, až po změně územního plánu. [↑](#footnote-ref-2)