

Směrnice pro prodej, věcná břemena, pacht a nájem nemovitosti obce Široká Niva

Čl. 1

Zastupitelstvo obce Široká Niva schválilo na svém 5. zasedání, konaného dne 22.06.2023 usnesením č. 173/05/23, Směrnici, která je v souladu s platnými zákony, pro nájem, pacht, prodej (převod) nemovitosti z majetku a věcná břemena, zatěžující majetek obce Široká Niva.

Čl. 2

Obec Široká Niva bude prodávat a pronajímat pozemky pouze v souladu s platným Územním plánem obce a schválenými změnami. Vyřizováním žádostí o prodej, pacht nemovitostí, nájem pozemků a zřízení věcných břemen zatěžující majetek obce je pověřen Obecní úřad Široká Niva.

Žádost bude vždy řádně zaevidována Obecním úřadem Široká Niva.

Žádost musí obsahovat řádné náležitosti: žadatelovo jméno a příjmení, adresa, doručovací adresa, datum narození, případně telefon, e-mail, specifikace nemovitosti, katastrální území, důvod žádosti, nabídky a další.

Obecní úřad předloží zastupitelstvu obce k projednání záměr na prodej, koupi, směnu, pacht, nájem, zřízení věcných břemen apod.

Po zveřejnění záměru na úřední desce po dobu min. 15 dnů předloží obecní úřad návrh na prodej, koupi, směnu, pacht, nájem, zřízení věcných břemen apod. k projednání zastupitelstvu obce.

Žádost o koupi, prodej, směnu, nájem, pacht, věcné břemeno, může podat každý zájemce s právem nabývat nemovitost na území ČR.

Čl. 3

Každý zájemce o koupi pozemku (části) po schválení záměru si sám zajistí geometrické zaměření na své náklady se souhlasem Obecního úřadu Široká Niva.

Každý zájemce o směnu nemovité věci složí na účet obce či do pokladny obecního úřadu jistinu na úhradu nákladů spojených se zhotovením znaleckého posudku ve výši 2000 Kč.

Čl. 4

Ocenění práv odpovídajících zřízení věcného břemene - služebnosti, bude provedeno na základě výpočtu dle platného zákona o oceňování majetku a dle platné vyhlášky o oceňování majetku. Minimální částka náhrady za věcné břemeno je 2.000 Kč, a to i tam, kde ocenění dle oceňovací vyhlášky je výrazně nižší.

Čl. 5

V případě zájmu více zájemců o odkoupení pozemků, nájmu pozemku, kteří se sami mezi sebou nedohodnou, rozhodne zastupitelstvo obce o prodeji, nájmu na základě nejvýhodnější nabídky pro prodávajícího formou obálkové metody, a to v souladu s obecně platnými právními předpisy.

Čl. 6

Smlouvu kupní vypracuje prodávající.

Součástí převodu ve smlouvě mohou být věcná břemena ke kanalizaci, vodovodu, VO, stavbám, plotům, studnám, stromům a další.

Pokud nedojde ze strany kupujícího k podpisu smlouvy kupní do 30 dnů od písemné výzvy k podpisu kupní smlouvy bez písemného zdůvodnění, bere se za to, že kupující již nemá

zájem o koupi - bude nabídnuto dalšímu zájemci nebo bude i nadále majetkem obce, rozhodnutí zastupitelstva obce o prodeji, bude revokováno na nejbližším zasedání zastupitelstva obce.

Čl. 7

Směna pozemků bude vždy řešena zastupitelstvem obce a bude vždy oceněna znaleckým posudkem.

Čl. 8

Nabyvatel při podpisu Smlouvy kupní bude vždy hradit veškeré náklady spojené s prodejem (návrh na vklad, geometrický plán, ověření podpisu apod.).

Čl. 9

Odprodej pozemků určených k výstavbě rodinného domu se uskuteční tak, že na pozemek bude uzavřena Smlouva kupní, v níž bude výslovně uvedeno, že na pozemku bude vystavěn RD, k pozemku bude sjednáno ve smyslu ust. § 2140 občanského zákoníku předkupní právo, které jakožto věcné právo zavazuje nabyvatele nebo jeho nástupce nabídnout v případě záměru prodeje nebo i jiného způsobu zcizení nabytého pozemku zpět obci Široká Niva, a to za stejnou cenu, za jakou jej nabyl.

Ve smlouvě kupní bude ujednáno, že prodávající obec je oprávněna od smlouvy kupní odstoupit v případě, že nabyvatel do tří let od právní účinnosti smlouvy nezačne na pozemku stavbu rodinného domu dle platného stavebního povolení či ohlášení. V případě, že pozemek bude vrácen zpět Obci Široká Niva, bude nabyvatel povinen zaplatit smluvní pokutu dle § 2048 a násl. občanského zákoníku a to ve výši 3,- Kč za metr čtvereční/ročně + 2000,- Kč na nový návrh na vklad, kterou bude nabyvatel povinen zaplatit prodávající do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení. V případě, že nebude dům postaven na prodávaném pozemku do 6 let od podpisu smlouvy kupní, bude nabyvatel povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši trojnásobku původní ceny. Tvrdost tohoto ustanovení může ve výjimečném případě nabyvatel změkčit předložením žádosti o kolaudaci nebo žádostí o souhlas s užíváním, kterou předložil stavebnímu úřadu, o prominutí této smluvní pokuty rozhoduje zastupitelstvo obce.

Nabyvatel se zaváže ve smlouvě kupní, že se v případě právoplatného kolaudačního rozhodnutí či souhlasu s užíváním rodinného domu, který byl vydán stavebním úřadem, v nově vybudovaném rodinném domě přihlásí k trvalému pobytu a to do 60 dní od vydání takového rozhodnutí nebo souhlasu, v případě nesplnění této podmínky, zaplatí nabyvatel smluvní pokutu dle § 2048 a násl. občanského zákoníku ve výši trojnásobku původní ceny, kterou bude nabyvatel povinen zaplatit prodávající do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

Cena za odprodej pozemku k výstavbě RD do 1000 m² je **100,00 Kč/m²**, další m² pozemku u nově budovaného RD do 2 000 m² budou za **250,00 Kč/m²**.

Větší pozemky k jednotlivé výstavbě RD nebudou prodávány, jediné v případě, že nebude možné k jednotlivým pozemkům zajistit přístup z veřejné komunikace.

Čl. 10

Cena pozemku k nemovitosti, v níž je k trvalému pobytu hlášena alespoň jedna osoba: **100,00 Kč/m²** max. do 1 000 m², nad 1000 m² je tato cena **250,00 Kč/m²**.

Cena pozemku k rekreačním nemovitostem, ve které není žádná osoba hlášena k trvalému pobytu, činí: **500,00 Kč/m²** max. do 1000 m², nad 1000 m² je tato cena ve výši **1500,00 Kč/m²**.

Cena lesních pozemků a pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako mokřina, vodní tok, vodní plocha, vodní nádrž přírodní (umělá) bude vždy stanovena znaleckým posudkem.

Pozemek v KN zapsaný jako cesta, nebo sloužící jako cesta, bude prodán jen ve zcela výjimečných situacích, (pokud se jedná o jediný přístup jenom k nemovitosti, k níž je požadován, není z ní přístup k jiným nemovitostem, neplní svůj účel, či tvoří historickou součást zahrady).

Cena činí **200,00 Kč/m²**.

Cena pozemků sloužících k podnikání bude vždy individuálně stanovena zastupitelstvem obce - min. **200,00 Kč/m²**, prodej bude pouze výjimečný, preferována bude směna pozemku.

Podle této směrnice budou posuzovány všechny žádosti o koupi pozemků, které obec obdržela po přijetí směrnice, to je od 22.06.2023. Žádosti doručené do 22.06.2023 budou posuzovány a ceny určovány podle směrnice původní, která byla schválena usnesením zastupitelstva č. 64/08/16 ze dne 09.03.2016.

Čl. 11

Pacht - nájem, pachtýř - nájemce, propachtovatel - obec, pachtovné - nájemné.

Záměr propachtovat či pronajmout pozemek bude zveřejněna na úřední desce obce vždy minimálně 15 dnů.

Pachtovní - nájemní smlouva může být uzavřena vždy maximálně na 5 let.

Výpovědní lhůta bude v případě nájemní smlouvy k pozemku 3 měsíce, v případě smlouvy pachtovní 12 měsíců.

V případě neplacení nájemného či pachtovného může pronajímatel požadovat smluvní pokutu za každý den prodlení 0,5 % z dlužné částky.

Pozemky budou pachtýři přenechány k požívání a užívání.

Pachtýř musí o propachtovanou věc (pozemek) pečovat jako řádný hospodář a používat je pouze k dohodnutému účelu.

Nájem - přenechávání věci, nemovitosti k dočasnému užívání za úplaty.

Výpůjčka - bezúplatné přenechání neuživatelné věci vypůjčitelu a závazek umožnit její bezúplatné dočasné užívání, nelze se domáhat předčasného vrácení věci, je-li s věcí nakládáno řádně.

Pro oceňování se pozemky člení do oblastí dle účelu jejich pronájmu (respektive způsobu užívání).

Pozemek pronajatý na zahradu lze využít jen pro soukromou potřebu daného občana nebo jeho rodiny.

Nelze ho užívat pro podnikatelskou nebo jinou činnost. V případě souhlasu obce lze pozemek oplotit.

Ukončení pachtu - nájmu:

Ukončení platnosti smlouvy, neuhrazení nájemného, úmrtí nájemce, porušení podmínek nájmu, nedodržení podmínek nájmu, užívání pozemku v rozporu se smlouvou nebo z důvodu veřejného zájmu.

Čl. 12

Cena za nájem pozemku za účelem zřízení zahrady k nemovitosti, kde je k trvalému pobytu hlášena alespoň jedna osoba činí **1,00 Kč/m²** za rok.

Cena za nájem pozemku za účelem rekreace nebo k rekreační nemovitosti, v níž není k trvalému pobytu hlášena žádná osoba, činí **3,00 Kč/m²** za rok.

Cena za nájem zpevněné plochy je **5,00 Kč/m²** za rok.

Usnesením č. 218/07/23 bylo zastupitelstvem obce schváleno, že ceny za pronájem pozemků dle stávajících uzavřených smluv budou platné a to až do vypršení platnosti těchto smluv, poté budou stanoveny ceny dle této nově přijaté směrnice. Nové nájemní smlouvy budou uzavírány podle této směrnice.

Jestliže poté dojde ke změně cenového předpisu, zavazuje se nájemce – pachtýř platit nové nájemné (pachtovné) od účinnosti změny.

Pronájem v oblasti podnikání se dělí podle vlastního účelu na část nezemědělskou a část zemědělskou. Zemědělskou činností se rozumí rostlinná a živočišná výroba nebo jejich intenzivní provozování (pěstování nebo chov). Pozemek lze oplotit ohradníkem pouze se souhlasem obce.

Cena zemědělského pachtu k danému (určitému) účelu s propachtovanou výměrou do 3 ha činí minimálně **2000,00Kč/ha/ročně**.

Cena zemědělského pachtu k danému (určitému) účelu s propachtovanou výměrou nad 3 ha do 10 ha činí minimálně **3000,00 Kč/ha/ročně**

Cena zemědělského pachtu k danému (určitému) účelu s propachtovanou výměrou od 10 ha do 20 ha činí minimálně **4000,00 Kč/ha/ročně**.

Cena zemědělského pachtu k danému (určitému) účelu s propachtovanou výměrou od 20 ha výše činí minimálně **5000,00 Kč/ha/ročně**.

Nezemědělskou činností se rozumí např. skladové plochy k podnikání, podnikání k objektům, parkoviště.

Cena za pacht takového pozemku činí vždy nejméně **50,00 Kč/m²** za rok.

Pozemky, které pro vysokou náročnost rekultivaci (silné zamoření a porostlé nálety) vyžadují velké úsilí a náklady, je možné osvobodit max. na 1 rok od plateb za nájem. Tyto pozemky mohou být oploceny pouze se souhlasem obce.

Nájemné (pachtovné) z pozemků pronajatých k účelu dočasného skladování stavebních a jiných materiálů skryvkové zeminy apod. se stanovuje na **5,00 Kč/ m²** za den (pokud se nejedná o veřejně prospěšnou stavbu nebo stavbu obce).

Dojde-li ke změně cenového předpisu, zavazuje se nájemce - pachtýř od účinnosti platit nové nájemné (pachtovné) od účinnosti změny.

Čl. 13

První úhrada za nájem je splatná při podepsání nájemní smlouvy.

Pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu každého roku.

Roční nájemné je splatné jednorázově do 31. 3. každého roku.

V případě prodloužení úhrady nájemného (pachtovného) může obec smlouvy vypovědět bez udání důvodu.

Dnem účinnosti této směrnice je den schválení zastupitelstvem obce, to je 22.06.2023.

Tomáš Spáčil
místostarosta obce

Alena Mátéová
starostka obce