

OBEC JIŘETÍN POD JEDLOVOU



Pravidla prodeje a pronájmu / pachtu obecních pozemků

Aktualizace 09/2024

Schváleno Zastupitelstvem obce Jiřetín pod Jedlovou dne 09.09.2024, usnesením č. 95/2024.

Účinnost od 09.09.2024

Zastupitelstvo obce Jiřetín pod Jedlovou podle § 102, odst. 3) zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vydává jako projev vůle vlastníka pozemků tato Pravidla prodeje a pronájmu / pachtu obecních pozemků (dále též "Pravidla").

Tato Pravidla upravují podmínky při prodeji a pronájmu / pachtu obecních pozemků a stanoví, které pozemky jsou předmětem veřejného zájmu a nejsou vhodné k prodeji, a které pozemky je možné odprodat.

Článek I. Vymezení pojmů

1. Pozemky, které jsou předmětem veřejného zájmu:

- a) pozemky, které musí zůstat obecní ze zákona (veřejné cesty, ochranná vodárenská pásma apod.);
- b) pozemky, jež mají krajinný, ochranný a ekologický užitek pro obec a její občany a přírodu jako takovou (např. pozemky okolo potoka, lesy, skály, přírodní meandry a zákoutí);
- c) pozemky, které jsou v centru obce, a je k nim volný přístup;
- d) další pozemky, které slouží či mohou sloužit jako veřejný prostor, popř. by mohly být v budoucnu jakkoli využity pro aktivity obce a jejích občanů;
- e) pozemky, na nichž má obec hospodářský zájem (vhodné k pronájmu / pachtu apod.).

2. Pozemky vhodné k prodeji:

- a) pozemky, které sousedí se soukromými pozemky a není k nim zajištěn přístup;
- b) pozemky o malé výměře, které nelze jiným způsobem využít pro veřejný zájem;
- c) pozemky, u nichž je předpoklad, že je nebude možno nijak využívat pro veřejný zájem ani v budoucnosti;
- d) pozemky určené k individuální výstavbě – pozemky určené k výstavbě rodinných domů, rekreačních objektů a objektů plnicích funkční celek se stavbou, stavební parcely a pozemky tvořící funkční celek k těmto pozemkům;
- e) pozemky ke komerčním účelům.

3. Pronájem / pacht

Na rozdíl od pronájmu, u kterého nájemce má právo věc pouze užívat, má na základě pachtovní smlouvy pachtýř právo věc nejen užívat, ale i požívat plody a výnosy s tím, že pachtýř bude věc řádně obhospodařovat tak, aby z ní měl výnos.

Článek II.

Postup při prodeji obecních pozemků

1. O prodeji pozemku rozhoduje zastupitelstvo obce (je-li dále uvedeno pozemek, má se za to, že se může jednat i o více pozemků).
2. Prodej pozemků určených k individuální výstavbě a komerčním účelům je stanoven samostatnými Pravidly prodeje pozemků k individuální výstavbě a komerčním účelům.
3. Záměr obce prodat pozemek se přijímá na základě iniciativy obce nebo na základě iniciativy zájemce.
4. Zájemce (dále též žadatel) společně s žádostí na předepsaném formuláři předloží výpis z katastru nemovitostí a snímek pozemkové mapy s vyznačením pozemků či jejich částí, o něž má zájem (postačí informativní výpis z www.cuzk.cz). Součástí žádosti bude i vymezení účelu (využití) pozemku. Žádost doručí zájemce osobně nebo poštou (lze i elektronicky) na obecní úřad. Předepsaný formulář pro podání žádosti je dostupný na obecním úřadě nebo na webových stránkách obce.
5. Žádost bude projednána na nejbližším zasedání zastupitelstva a v případě vyhovění žádosti bude záměr o prodeji daného pozemku vyvěšen v souladu s platnou legislativou na úřední desce obce, přičemž bude stanoven termín pro podání dodatečných žádostí a dodatečné podmínky prodeje.
6. Žadatel o koupi pozemku složí na účet či do pokladny obce zúčtovatelnou zálohu ve výši 10 000,- Kč na úhradu nákladů spojených s prodejem po schválení záměru, tj. zejména nákladů na zhotovení geometrického plánu, rozhodnutí / smlouvy, příp. znaleckého posudku a další, a to v termínu do 15 kalendářních dnů od data zveřejnění záměru.
7. V případě více zájemců o koupi obecního pozemku složí každý žadatel spolu s žádostí na účet či do pokladny obce zúčtovatelnou zálohu ve výši 10 000,- Kč.
8. Pokud nebude záloha včas uhrazena, bude žádost vyřazena z posuzování.

Článek III.

Postup po uplynutí doby vyvěšení záměru prodeje

1. Nejedná-li se o ucelený pozemek, ale jen o část pozemku, zajistí obec vyhotovení geometrického plánu a v součinnosti s geodetem zajistí potřebné souhlasy příslušných úřadů (stavební úřad).
2. Cena pozemku se řídí platným ceníkem schváleným zastupitelstvem obce. Ceník tvoří přílohu těchto pravidel.
3. V případě doručení žádosti pouze jednoho zájemce bude na nejbližším možném veřejném zasedání zastupitelstva obce o prodeji rozhodnuto.
4. Bude-li doručeno více žádostí na odkoupení pozemku, bude rozhodující pro určení pořadí zájemců splnění stanovených dodatečných podmínek prodeje.

5. Pokud nedojde k výběru žadatele dle čl. III odst. 4, zahájí obec proces prodeje tzv. obálkovou metodou.
 - a) Starosta stanoví do 5 pracovních dnů ode dne uplynutí doby pro podání žádostí k záměru prodeje tříčlennou komisi, kdy předsedou bude starosta nebo místostarosta obce, dále jeden člen zastupitelstva a jeden člen kontrolního či finančního výboru.
 - b) Obec vyzve dotčené zájemce, aby v písemné nabídce doručené obci ve stanovené lhůtě předložili nabídkovou kupní cenu. Minimální cena se řídí aktuálním ceníkem schváleným zastupitelstvem obce a zájemci s ní budou seznámeni ve výzvě.
 - c) Zájemci o koupi pozemku doručí osobně nebo poštou obci písemnou nabídku v zalepené obálce označené „Neotvírat – prodej pozemku p.p.č.k. nebo st.p.č.“, dále na obálce bude identifikace kupujícího (jméno a příjmení, příp. obchodní název, adresa).
 - d) Výběrová komise zasedne do 5 pracovních dnů po skončení lhůty pro podání nabídek k otevření a posouzení nabídek.
 - e) Výběrová komise posoudí s péčí řádného hospodáře předložené nabídky a doporučí zastupitelstvu obce uzavření kupní smlouvy s vybraným zájemcem a určí pořadí ostatních zájemců jako náhradníků.
 - f) Z posuzování budou vyřazeny ty nabídky, u nichž nebyla uhrazena požadovaná záloha.

Článek IV. Postup při schvalování prodeje pozemku

1. Obec (pověřená osoba) zajistí před jednáním zastupitelstva o prodeji pozemku, případně části pozemku, prozkoumání bezdlužnosti zájemce (zájemců) vůči obci a tuto skutečnost sdělí v podkladu pro jednání zastupitelstva.
2. Obec (pověřená osoba) uvede záměr nakládání s majetkem obce v programu jednání zastupitelstva obce. Informaci o konání veřejného jednání zastupitelstva obec (pověřená osoba) zveřejňuje v souladu s platnou legislativou na úřední desce obce. Zájemce (zájemci) o koupi pozemku se o termínu konání veřejného projednávání informuje samostatně.
3. Prodej včetně výše kupní ceny a způsob její úhrady bude projednán zastupitelstvem obce.
4. S výsledkem jednání zastupitelstva obce je zájemce seznámen do 15 pracovních dnů ode dne konání veřejného zasedání.
5. Kupní cena nemovitosti bude zájemcem uhrazena při podpisu kupní smlouvy nebo v jiném termínu dle usnesení zastupitelstva obce.

6. Veškeré náklady spojené s uzavřením kupní smlouvy včetně dalších nutných výdajů (geometrický plán, znalecký posudek, vklad do katastru nemovitostí, zúčtovatelné vztahy s finančním úřadem a jiné) hradí zájemce. Souhrnné náklady budou zúčtovány prodávajícím (obcí) s uhrazenou zálohou na základě vystavené faktury do 30 dnů od data realizace prodeje (uzavření kupní smlouvy). Záloha se ve stejném termínu vrací v plné výši těm, kteří neuspějí při koupi pozemku, tj. do 30 dnů od data realizace prodeje (uzavření kupní smlouvy).
7. Nedojde-li k uzavření kupní smlouvy s žádným z žadatelů, a to z důvodu nečinnosti zájemce / zájemců, budou veškeré náklady spojené s prodejem pozemku zúčtovány s uhrazenou zálohou poměrově mezi všechny žadatele.
8. Nebude-li schválený prodej realizován do 2 měsíců od data schválení z důvodu nečinnosti zájemce o prodej, bude pozemek nabídnut dalšímu zájemci v pořadí. Pokud ani tak nebude prodej realizován do 6 měsíců od data prvního schválení prodeje, bude usnesení o prodeji revokováno a bude nutno znovu prodej včetně stanovení ceny a případných doplňkových podmínek schválit zastupitelstvem obce.

Článek V. Postup při pronájmu / pachtu obecních pozemků

1. O pronájmu / pachtu rozhoduje zastupitelstvo obce.
2. Záměr obce uzavřít nájemní / pachtovní smlouvu na pozemek či více pozemků se přijímá na základě iniciativy obce nebo na základě iniciativy zájemce.
3. Zájemce (dále též žadatel) společně s žádostí na předepsaném formuláři předloží výpis z katastru nemovitostí a snímek pozemkové mapy s vyznačením pozemků či jejich částí, o něž má zájem (postačí informativní výpis z www.cuzk.cz). Součástí žádosti bude i vymezení účelu (využití) pozemku. Žádost doručí zájemce osobně nebo poštou (lze i elektronicky) na obecní úřad. Předepsaný formulář pro podání žádosti je dostupný na obecním úřadě nebo na webových stránkách obce.
4. Žádost bude projednána na nejbližším zasedání zastupitelstva a v případě vyhovění žádosti bude záměr o pronájmu / pachtu pozemku vyvěšen v souladu s platnou legislativou na úřední desce obce.
5. Záměr o pronájmu / pachtu bude zveřejněn včetně předpokládané minimální výše pronájmu / pachtu za 1 m² nebo způsobu stanovení ceny a bude v něm stanoven termín pro podání dodatečných žádostí a dodatečné podmínky pronájmu / pachtu, aby se k němu mohl kdokoliv vyjádřit a popřípadě předložit své nabídky.
6. Při stanovení nájemní / pachtovní ceny pozemku se vychází z aktuálního ceníku schváleného zastupitelstvem obce. Ceník tvoří přílohu těchto pravidel.
7. Po uplynutí doby vyvěšení záměru a termínu pro podání nabídek budou všechny žádosti posouzeny pověřeným pracovníkem obce.
8. Je-li doručeno více žádostí o pronájem / pacht pozemku, zahájí obec proces pronájmu / pachtu tzv. obálkovou metodou:

- a) Starosta stanoví do 5 pracovních dnů ode dne uplynutí vyvěšení záměru pronájmu / pachtu tříčlennou komisi, kdy předsedou bude starosta nebo místostarosta obce, dále jeden člen zastupitelstva a jeden člen kontrolního či finančního výboru.
 - b) Obec vyzve dotčené zájemce, aby v písemné nabídce doručené obci ve stanovené lhůtě předložili nabídkovou cenu. Obec současně ve výzvě stanoví minimální nabídkovou cenu za 1 m².
 - c) Zájemci o pronájem / pacht pozemku doručí osobně nebo poštou obci písemnou nabídku v zalepené obálce označené „Neotvírat – pronájem / pacht pozemku p.p.č.k.“ , dále na obálce bude identifikace nájemce / pachtýře (jméno a příjmení, příp. obchodní název, adresa).
 - d) Výběrová komise zasedne do 5 pracovních dnů po skončení lhůty pro podání nabídek k otevření a posouzení nabídek.
 - e) Výběrová komise posoudí s péčí řádného hospodáře předložené nabídky a doporučí zastupitelstvu obce uzavření nájemní / pachtovní smlouvy s vybraným zájemcem a určí pořadí ostatních zájemců jako náhradníků.
9. Obecní úřad zajistí před jednáním zastupitelstva o pronájmu / pachtu pozemků, případně části pozemku prozkoumání bezdlužnosti zájemce vůči obci a tuto skutečnost sdělí v podkladu pro jednání zastupitelstva.
 10. Obec (pověřená osoba) uvede záměr nakládání s majetkem obce v programu jednání zastupitelstva obce. Informaci o konání veřejného jednání zastupitelstva obec (pověřená osoba) zveřejňuje v souladu s platnou legislativou na úřední desce obce. Zájemce (zájemci) o pronájem / pacht pozemku se o termínu konání veřejného projednávání informuje samostatně.
 11. Pronájem / pacht, doba pronájmu / pachtu, výše nájemní / pachtovní ceny a způsob její úhrady je schválen usnesením zastupitelstva obce.
 12. Doba pronájmu / pachtu je stanovena usnesením zastupitelstva obce – na dobu určitou s možností prodloužení nebo dobu neurčitou (např. pronájem zahrady).
 13. S výsledkem jednání zastupitelstva je zájemce písemně vyrozuměn do 15 pracovních dnů ode dne konání veřejného zasedání.
 14. Pronájem / pacht pozemku začíná běžet od dne podepsání nájemní / pachtovní smlouvy posledním z účastníků smluvního vztahu.
 15. Případné náklady spojené s uzavřením nájemní / pachtovní smlouvy hradí zájemce.
 16. Pokud je nutný geometrický plán pozemku, případně zaměření jeho částí, zajistí tento geometrický plán zájemce na svoje náklady. Při vyměřování na místě samém bude přítomen zástupce obce.
 17. Nebude-li schválený pronájem / pacht realizován do 2 měsíců od data schválení z důvodu nečinnosti zájemce, bude pozemek nabídnut dalšímu zájemci v pořadí. Pokud ani tak nebude pronájem / pacht realizován do 6 měsíců od data prvního schválení pronájmu / pachtu, bude usnesení o pronájmu / pachtu revokováno a bude nutno znovu pronájem / pacht včetně stanovení ceny a případných doplňkových podmínek schválit zastupitelstvem obce.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

1. Obec může v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (zejména dle § 38 a 39) rozhodnout, že určitou nemovitou věc prodá nebo pronajme / propachtuje i za cenu odlišnou, než je cena obvyklá nebo nejvyšší nabídka, pokud má odůvodněně za to, že je to v zájmu obce.
2. Obec si vyměňuje právo nevybrat žádnou z předložených nabídek, právo na zrušení záměru prodeje nebo pronájmu / pachtu a právo neuzavřít právní akt (smlouvu).
3. Námitky proti rozhodnutí zastupitelstva obce lze podat písemně pouze v případě, že se změnilly podmínky, za kterých bylo rozhodnutí učiněno, či vyšly najevo nové skutečnosti, které nebyly známy v době rozhodnutí.
4. Ustanovení těchto pravidel se vztahují na pozemky ve vlastnictví obce Jiřetín pod Jedlovou.
5. Tato Pravidla nejsou obecně závaznou vyhláškou ani jiným obecně závazným právním předpisem. Tato Pravidla upravují postup při prodeji a pronájmu / pachtu v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Tato Pravidla jsou závazným pokynem zastupitelstva obce, kterým se řídí činnost ve věci přípravy a realizace prodeje a pronájmu / pachtu pozemků.
6. Změny a doplňky těchto Pravidel schvaluje zastupitelstvo obce, a to i v dílčích částech.
7. Tato Pravidla v plném rozsahu nahrazují Pravidla schválená v zastupitelstvu obce dne 23.01.2024 usnesením č. 7/2024.
8. Tato Pravidla byla schválena usnesením zastupitelstva obce Jiřetín pod Jedlovou č. konaného dne 09.09.2024 a jsou platná dnem jejich schválení.
9. V případech, u kterých již zastupitelstvo obce učinilo rozhodnutí před dnem 09.09.2024 bude postupováno podle pravidel ve znění platném v době rozhodnutí zastupitelstva obce.

Josef Zoser
starosta

Bc. Renáta Ivanová, DiS.
místostarostka obce