

M Ě S T O K R Á S N Á L Í P A

POSTUP VE VĚCI PRODEJE A UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

ve vlastnictví města Krásná Lípa



Úvod

Zastupitelstvo města v Krásné Lípě (dále jen ZM) ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění souvisejících předpisů stanovuje tento Postup ve věci prodeje a užívání nemovitostí (dále jen "Postup") ve vlastnictví města Krásná Lípa (dále jen město), způsob určení jejich cen nebo výše nájemného z nich. Důvodem je stanovit a zveřejnit postup a obecné zásady prodeje a užívání těchto nemovitostí.

Článek 1

Vymezení platnosti

1. Tento "Postup" určuje výhradně podmínky pro prodej, nájem nebo pacht nemovitostí ve vlastnictví města a kupní cenu a výši nájmu (pachtovné) za užívání nemovitostí ve vlastnictví města občanům ČR a fyzické nebo právnické osobě s právem podnikání v ČR. Ostatní případy se řeší individuálně s ohledem na platnou legislativu. Tam, kde je v tomto dokumentu uvedeno „pronájem“, myslí se tím „nájem nebo pacht“, kde je uvedeno nájemné, myslí se tím i pachtovné, tak, jak je definováno v občanském zákoníku.
2. "Postup" neurčuje ceny a podmínky pro prodej vodních ploch, lesů, vinic a pozemků nedefinovaných v tomto Postupu.
3. Tento „Postup“ nestanovuje pravidla pro prodej a pronájem městských bytů a bytů v domech se sociální službou a nebytových prostor.

ODDÍL I. - PRODEJ

Článek 2

Zásady prodeje a stanovení cen pozemků

1. O podmínkách prodeje nemovitostí ve vlastnictví města rozhoduje podle doporučení komisi, případně odborné skupiny pro prodej nemovitostí nebo na návrh rady města (dále jen RM) výhradně zastupitelstvo města (dále jen ZM) Prodej může být dle okolností vázán podmínkou převzetí závazků z uzavřených nájemních a jiných smluv nebo práv, vázících se k převáděné nemovitosti.
2. Pro ocenění se pozemky člení do oblastí dle účelu jejich prodeje (resp. způsobu užívání):

oblast		účel	cena Kč/m ²
A trvalého bydlení a rekreace	A1	výstavba (rodinný dům, objekt k rekreaci)	500
	A2	zahrada k rodinnému domu	500
	A3	zahrada k objektu pro rodinnou rekreaci	700
B podnikání	B	podnikání	1000

Cena pozemků je smluvní. Cena se určuje a prodeje se provádí výhradně podle účelu, ke kterému bude pozemek dále sloužit. Cena pozemků je tvořena:

- a) cenou stanovenou z výměry pozemků a účelu prodeje (oblast A, B) – dle čl. 2 bodu 2 plus
 - b) cenou případných porostů (dle přílohy č. 1), okrasné dřeviny budou oceněny individuálně (např. zerav, cypřiš, rododendron, tis atp.) Cena porostů nebude účtována, pokud žadatel prokáže, že sám výsadbu provedl na základě souhlasu vlastníka pozemku, plus
 - c) cenou případné studny (dle přílohy č. 1) a dalšího příslušenství a zařízení.
3. Prodej objektů a zařízení ve vlastnictví města bude řešen individuálně.
4. Před rozhodnutím ZM bude u prodáváných pozemků provedeno jejich vytyčení, popř. návrh na úpravu hranice nebo vyhotoven geometrický plán. Pozemky, jejichž zbývající část by po rozdělení nebyla pro město přístupná nebo využitelná, se prodávají zpravidla celé.
- Kupní cena nemovitosti bude kupujícím uhrazena nejpozději při podpisu kupní smlouvy.

Článek 3

Pozemky v oblasti A - oblast trvalého bydlení a rekreace

1. a) Oblast trvalého bydlení řeší zajištění základních pozemkových potřeb pro občany na území města trvale bydlící nebo občany, kteří koupí pozemku a následnou výstavbou rodinného domu trvalé bydlení získají. Za objekt k trvalému bydlení je v tomto "Postupu" považován rodinný domek (dále jen RD), sloužící k trvalému bydlení.
b) rozšíření zahrady u stávající nemovitosti, mající charakter rodinného domu s tím, že žádost může podat pouze vlastník uvedené nemovitosti.
2. Žadatelem o koupi pozemku za účelem výstavby rodinného domu může být fyzická osoba, fyzická osoba podnikající nebo právnická osoba.
3. V případě více žadatelů o koupi pozemku za různým účelem (výstavba RD x zahrada apod.), má vždy přednost žadatel žádající o prodej pro účel výstavby.
4. Prodejem pozemku za účelem rekreace se rozumí:
 - a) prodej pozemku na výstavbu objektu pro rodinnou rekreaci
 - b) rozšíření zahrady u stávající nemovitosti, mající charakter objektu pro rodinnou rekreaci s tím, že žádost může podat pouze vlastník uvedené nemovitosti.

Článek 4

Pozemky v oblasti B - podnikání

Prodejem pozemku za účelem podnikání se rozumí prodej pozemku s využitím pro podnikatelské účely.

ODDÍL II. - PRONÁJMY

Článek 5

Zásady pronájmu a stanovení cen

1. O podmínkách pronájmu nemovitostí ve vlastnictví města rozhoduje podle doporučení komise rada města.
2. Pro ocenění se pozemky člení do oblastí dle účelu jejich pronájmu (resp. způsobu užívání):

oblast	účel	cena Kč za rok	
A trvalé bydlení + rekreace	zahrada	0,5	cena Kč za 1 m2
	sekání trávy a sklizeň (sušení) sena	15	za každých i započatých 100 m2
B podnikání	nezemědělská činnost (doplňkové plochy, k objektům, parkoviště, skladové plochy,...)	6	cena Kč za 1 m2
	intenzivní zemědělská činnost (sadovnictví, skleníky, chov zvířat,...)	50	za každých i započatých 100 m2
	extenzivní zemědělská činnost (velkoplošné hospodaření - obilniny, pícniny, pastva,...)	1000	za každý i započatý 1 ha

3. Pronájem ploch podle tohoto "Postupu" se nevztahuje na veřejná prostranství, jejichž užívání upravuje příslušná obecně závazná vyhláška.

Článek 6

Pronájem v oblasti A

1. Pozemek pronajatý na zahradu lze užívat jen pro soukromou potřebu daného občana nebo jeho rodiny. Nelze ho užívat pro podnikatelskou nebo jinou činnost. V případě souhlasu města lze pozemek oplotit.
2. Pozemek pronajatý na sklizeň trávy nebo sena lze užívat jen pro soukromou potřebu daného občana. Nelze ho užívat pro podnikatelskou nebo jinou činnost. V případě souhlasu města lze pozemek pouze ohradit.

Článek 7

Pronájem v oblasti B

1. Oblast podnikání se dělí podle vlastního účelu na část nezemědělskou a zemědělskou. Zemědělskou činností se rozumí rostlinná a živočišná výroba nebo jejich intenzivní provozování (pěstování nebo chov).
2. Pozemek pronajatý k danému (určitému) účelu podnikání nelze užívat pro jinou než městem schválenou činnost.

ODDÍL III. - OBECNÉ ZÁSADY

Článek 8

Postup při pronájmu nebo prodeji nemovitostí.

1. Záměr města prodat či pronajmout nemovitost musí být zveřejněn po dobu nejméně 15 ti dnů před rozhodnutím RM o pronájmu a ZM o prodeji, aby se k němu mohli občané vyjádřit a předložit své nabídky. Při vyhlášení prodeje objektu s byty budou příslušní nájemníci o této skutečnosti ve stejném termínu vyrozuměni písemně.

2. Žádost o pronájem nebo prodej nemovitosti ve vlastnictví města podává žadatel výhradně na městem předepsaném tiskopisu spolu s přílohami dle povahy žádosti.
3. Spolu s podáním žádosti o prodej nebo pronájem nemovitosti (pozemku či objektu) ve vlastnictví města je každý žadatel povinen složit kauci ve smluvní výši dle odstavce 7. Kauce se hradí převodem na účet města nebo v pokladně na MěÚ a je určena na úhradu nákladů spojených s prodejem nemovitosti (znalecký posudek, kupní smlouva, vytyčení pozemku, správní poplatky za vklad do katastru, a další náležitosti). V případě, že náklady přesáhnou výši složené kauce, uhradí kupující rozdíl mezi kaucí a skutečnými náklady s prodejem spojenými. Kauce v průběhu složení není úročena. Bez žadatelem doložené úhrady této kauce je žádost považována za neúplnou, není přijata k vyřízení a je žadateli vrácena k doplnění. Totéž platí při nepoužití předepsaného tiskopisu, jeho nedostatečné vyplnění nebo chybějící přílohy (viz. odst. 2).
4. Je-li současně více zájemců o koupi nebo pronájem jedné nemovitosti, jsou kauce neúspěšným žadatelům do 14 dnů po rozhodnutí RM nebo ZM vráceny.
5. V případě, že předmětná nemovitost není po projednání žádosti RM vyhlášena k prodeji nebo pronájmu, vrací se složené kauce zájemcům do 14 dnů od rozhodnutí RM (pronájem) či ZM (prodej).
6. Odstoupí-li žadatel od podané žádosti o prodej nebo pronájem nemovitosti (ať už před anebo po rozhodnutí RM nebo ZM) propadá jí složená kauce v plné výši, jako smluvní pokuta ve prospěch města a bude v souladu s odstavcem 3 použita k úhradě části úkonů a náležitostí, s přípravou prodeje nebo pronájmu spojených.
Kauce se nevrací a propadá městu jako smluvní pokuta i v případě nedostavení se úspěšného žadatele k podpisu příslušné smlouvy a neuhrazení příslušné kupní ceny v termínu do 2 měsíců od data doručení výzvy.
7. Výše kauce na prodej nebo pronájem nemovitostí ve vlastnictví města:

prodej	pozemky	10000 Kč
	Objekty včetně pozemků	10000 Kč
pronájem	pozemky	100 Kč

8. V případě více zájemců o prodej nebo pronájem pozemku vyzve odpovědný zaměstnanec města Krásná Lípa žadatele k předložení cenové nabídky formou uzavřené obálky, a to nejdéle do doby zahájení jednání příslušného orgánu města Krásná Lípa (RM či ZM) v dané věci. Otevírání obálek proběhne při projednávání žádosti příslušným orgánem.
9. Zastupitelstvo města rozhoduje o nejvyšší podané nabídce.

Článek 9

Závěrečná ustanovení

1. Informace o možnosti pronájmu nebo koupi nemovitosti získá zájemce na Odboru Výstavby, investic a životního prostředí nebo Odboru majetkovém a civilně správním MěÚ.
2. Žadatelem o prodej pozemku za účelem rozšíření stávající nemovitosti může být pouze vlastník dané nemovitosti. V případě spoluvlastnictví dané nemovitosti musí být žádost

podána všemi spoluvlastníky (uvedenými na listu vlastnictví v katastru nemovitostí).
V opačném případě nebude žádost přijata.

3. Na koupi nebo pronájem nemovitosti ve vlastnictví města není právní nárok. Zájemci se evidují dle svých písemných žádostí.
4. Nejpozději do 30 dnů od doručení žádosti o koupi nebo pronájem nemovitosti obdrží žadatel potvrzující dopis o přijetí včetně informací o postupu vyřizování žádosti.
5. Informaci o stavu vyřizování žádosti obdrží žadatel nejpozději do 30 dnů od doručení dotazu zasláního na e-mail doskova@krasnalipa.cz nebo podatelna@krasnalipa.cz.
6. Další smluvní podmínky prodeje nebo pronájmu nemovitostí (účel, doba užívání a výpovědi, věcná břemena, závazky, splatnost atd.) určuje individuálně ZM nebo RM a jsou podkladem pro sepsání a obsah kupní, nájemní smlouvy nebo smlouvy o pachtu podle občanského zákoníku, kterou podepisuje statutární zástupce města.
7. Nájemní (pachtovní) smlouva je zásadně nepřeveditelná na třetí osobu.
8. Výjimky ve věci pronájmu nemovitostí posuzuje komise a dále posuzuje a rozhoduje o nich RM.
9. Výjimky ve věci prodeje nemovitostí posuzuje RM a dále posuzuje a rozhoduje o nich ZM.
10. Tento "Postup" je schválen usnesením ZM č. 5-16/2023 ze dne 4. 9. 2023 a nabývá účinnosti dnem 4. 9. 2023. Zároveň se jím ruší „Postup“, schválený usnesením ZM č. 14-40/2021 ze dne 29. 3. 2021.

V Krásné Lípě dne 4. 9. 2023

Příloha č. 1 – Stanovení ceny porostů rostoucích na pozemcích města a ceny studny

Příloha č. 2 – Žádost o odkoupení nemovitosti

Příloha č. 3 – Žádost o odkoupení nemovitosti – podnikatelé

Příloha č. 4 – Žádost o pronájem nemovitosti

Příloha č. 5 – Žádost o pronájem nemovitosti – podnikatelé

Příloha č. 6 – Žádost o pronájem nebytových prostor

Jan Kolář
starosta města