

Obec Dívčí Hrad



ZÁSADY **PRO PRODEJ, PRONÁJEM, VÝPŮJČKY POZEMKŮ a PRONÁJEM BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PROSTOR V MAJETKU OBCE DÍVČÍ HRAD**

Čl. I. **Úvodní ustanovení**

1. Základní povinnosti obce a jejích orgánů při nakládání s obecním majetkem jsou upraveny zákonem číslo 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění. Tyto povinnosti jsou především povinnostmi procedurální povahy (formální) a dále povahy materiální (obsahové).
2. Obec Dívčí Hrad, (dále jen „Obec“), vědoma si své zákonné povinnosti účelného a hospodárného využívání svého majetku, vedena snahou optimálně využít pozemkový a bytový fond, jehož je vlastníkem, a v této souvislosti poskytnout podporu aktivitám k uvedenému cíli zaměřeným, upravuje Zásadami pro prodej, pronájem, výpůjčky pozemků a pronájem bytových a nebytových prostor ve vlastnictví obce Dívčí Hrad (dále jen „Zásady“), postup Obce v procesu přípravy a realizace prodeje, směny, výpůjčky a pronájmu pozemků Obce (dále také jen „dispozice s pozemky“) a postup Obce v procesu přípravy a realizace pronájmu bytových a nebytových prostor Obce (dále také jen „dispozice s bytovými a nebytovými prostory“)

ODDÍL I.

Čl. II. **Účel dispozice s pozemky**

1. Obec bude podle těchto Zásad disponovat s pozemky přednostně pro následující účely:
 - výstavba bytových domů, eventuálně sjednocení vlastnického práva k již vystavěnému bytovému domu a pozemku, na němž je takový dům vystavěn,
 - výstavba rodinných domů, eventuálně sjednocení vlastnického práva k již vystavěnému rodinnému domu a pozemku, na němž je takový dům vystavěn,
 - využití pro výrobní a obchodní činnost,
 - využití pro poskytování služeb obyvatelstvu,
 - využití pro zemědělskou výrobu,
 - využití pro účel rekreace a sportu,
 - jiné účely.
2. Při stanovení účelu, pro který má být dispozice s pozemkem provedena, vychází Obec ze schválené územně plánovací dokumentace. Občané se s územně plánovací dokumentací, opatřenou srozumitelným komentářem, mohou seznámit na webových stránkách Obce nebo v kanceláři starosty obce na Obecním úřadě Dívčí Hrad, Dívčí Hrad 64.

Čl. III. Zveřejnění záměru

1. Na základě podnětu fyzických nebo právnických osob nebo z vlastního podnětu budou, v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, záměry Obce prodat, směnit, darovat, pronajmout nebo vypůjčit pozemek ve vlastnictví Obce, zveřejněny na úřední desce Obecního úřadu Dívčí Hrad, a to minimálně 15 dnů (do 15-ti denní lhůty nelze započítat den, ve kterém se o právním úkonu rozhoduje) před rozhodnutím o zamýšlené dispozici (tj. před rozhodnutím o uzavření konkrétní smlouvy) v příslušném orgánu Obce (viz. Čl. XV.). Kromě toho zveřejní Obec své záměry i na svých webových stránkách a v případech již pronajaté nebo zapůjčené nemovitosti obešle písemně i dosavadního nájemce, respektive vypůjčitele.
2. Na zveřejněný záměr mohou reagovat jakékoliv fyzické i právnické osoby podáním vyjádření k zamýšlené dispozici nebo podáním vlastní žádosti (nabídky).
3. Maximální lhůtou mezi zveřejněním záměru a rozhodnutím o právním úkonu se stanovuje lhůta 6 měsíců.

Čl. IV. Podávání žádostí

1. Na základě zveřejněného záměru Obce disponovat s pozemkem ve vlastnictví Obce podávají zájemci vlastní nabídku se žádostí o uzavření příslušné smlouvy, adresovanou Obecnímu úřadu Dívčí Hrad, který žádosti (nabídky, vyjádření) přijímá, eviduje a jejich přijetí potvrzuje, včetně uvedení dne a hodiny podání.
2. K žádosti zájemce přiloží podrobnou identifikaci pozemků, jejichž dispozici požaduje, záměr na využití pozemků (např. podnikatelský záměr s obecným popisem podnikatelských aktivit, záměr na výstavbu rodinného domu apod.), časový harmonogram realizace záměru případně další požadované podklady, a to i takové, které si Obec podle potřeby individuálně následně vyžádá.
3. V případě podání žádosti o koupi je zájemce povinen složit nevratnou kauci ve výši paušálního poplatku dle čl. VIII., odst. 2. V případě uskutečnění prodeje bude tato kauce započítána část kupní ceny, v opačném případě nevratná kauce propadá Obci. V případě žádosti o vyhotovení geometrického plánu (žádost o koupi části pozemku) bude kauce navýšena o částku 5.500,-Kč. Po vypracování geometrického plánu je tato částka nevratná a bude použita na úhradu vyhotovení tohoto plánu.

Čl. V. Projednávání žádostí

Obecní úřad Dívčí Hrad překontroluje formální správnost žádosti (nabídky, vyjádření), včetně úplnosti veškerých podkladů a tuto předá k posouzení příslušné Komisi, která ji po kontrole a projednání v souladu s těmito Zásadami předá, spolu se svým stanoviskem, k rozhodnutí příslušnému orgánu Obce.

Čl. VI. Rozhodovací proces

1. Při rozhodování o způsobu a formě dispozic s pozemky bude Obec zásadně respektovat tato pravidla:
 - a/ Nájemní smlouva se přednostně před smlouvou kupní uzavře:

- pro pozemky, které tvoří ucelenou, souvislou nebo funkčně spjatou část a lze u nich předpokládat jejich budoucí využití pro vlastní činnost Obce,
- pro pozemky v souvislé zástavbě bytových domů.

b/ Kupní smlouva se přednostně před smlouvou nájemní uzavře:

- pro pozemky o menší rozloze, nacházející se mezi pozemky ve vlastnictví jiných osob, přičemž Obec o využití těchto pozemků pro vlastní činnost neprojeví zájem.

2. Bude-li prodáván pozemek pro účely, kterými jsou:

- výstavba bytových domů,
- výstavba rodinných domů,
- jiné účely, při nichž dochází k realizaci podnikatelských záměrů, s nimiž je spojena nutnost provádět na předmětném pozemku stavební dílo, nebo k realizaci podnikatelských záměrů, na jejichž řádném a včasném dokončení má obec zájem,

nebo splňuje některá následující kritéria:

- nachází se dle Územního plánu obce Dívčí Hrad v zastavěném či zastavitelném území obce,
- jeho rozloha nebo celková rozloha všech prodáváných vzájemně sousedících pozemků je větší než 500m²,
- charakter a členění pozemku umožňuje stavbu rodinného domu či rekreačního objektu,
- k pozemku vede veřejná komunikace nebo je možné komunikaci k pozemku přes obecní pozemky zbudovat.

bude uzavřena s kupujícím Kupní smlouva a zřízení předkupního práva pro prodávajícího.

2.1 Pokud pozemek nespĺňuje alespoň jedno z výše zmíněných kritérií pro stavbu rodinného domu či rekreačního objektu, bude prodán na základě „Kupní smlouvy“ bez zatížení předkupním právem.

2.2 Zastupitelstvo obce si v konkrétních případech může vyhradit možnost rozhodnout, jaká smlouva bude při prodeji pozemku použita.

3. Předkupní právo, jako právo věcné, sjedná prodávající (Obec) s kupujícím do doby včasného a řádného dokončení záměru, který kupující předloží podle Čl. 4 Zásad s tím, že v případě, že nebude záměr dle žádosti realizován, kupující nabídne prodávajícímu (Obec) předmětný pozemek za cenu rovnající se osmdesáti procentům kupní ceny, za kterou kupující od prodávajícího (Obce) předmětný pozemek dříve koupil.

Čl. VII.

Základní kritéria pro posuzování žádostí

1. Bez ohledu na počet zájemců bude Komise vždy při rozhodování, zda se zájemcem uzavře příslušnou smlouvu, přihlížet k těmto skutečnostem:

- zda žádost obsahuje veškeré požadované náležitosti s tím, že pokud je možné vadu odstranit jednoduchým postupem, vyzve Obec neprodleně zájemce k provedení tohoto úkonu,
- zda se zájemce zavazuje realizovat svůj záměr s termínem dokončení nejpozději do šesti let od uzavření příslušné smlouvy s tím, že dokončení doloží kolaudačním souhlasem, příp. jiným příslušným dokladem, přičemž časový harmonogram se hodnotí individuálně, podle náročnosti předpokládaného využití pozemku.

2. Podají-li žádost o uzavření kupní nebo nájemní smlouvy dva a více zájemců, posoudí Komise nejdříve, a to v pořadí určeném dále, zda mezi nimi není zájemce:
 - a) pro něhož by uzavření smlouvy znamenalo odstranění rozdílu ve vlastnických právech ke stavbě a vlastnických právech k pozemku, na kterém je stavba postavena,
 - b) pro něhož by uzavření smlouvy znamenalo odstranění rozdílu ve vlastnických právech k pozemku se stavbou sousedícího nebo se stavbou užívaného (např. zahrada apod.),
 - c) pro něhož dojde k odstranění stavu, kdy je předmětný pozemek užíván bez právního důvodu,
 - d) který realizací svého podnikatelského záměru vytvoří nová pracovní místa,
 - e) který se zavazuje využít pozemek pro účel výstavby bytu nebo rodinného domu,
 - f) který se zavazuje provést dispozici s uceleným pozemkem dle potřeb Obce

a výběr účastníka smlouvy provede podle těchto hledisek.
3. Není-li takových zájemců nebo nelze-li provést výběr dle předchozího odstavce pro větší počet zájemců v jedné skupině a nemožnosti aplikace přednostního pořadí dle zařazení do skupiny a) až f), uzavře se smlouva se zájemcem, kterého doporučí Komise.
4. O konečném řešení žádosti, vyjádření resp. podání nabídky bude žadatel písemně vyzooměn po rozhodnutí v příslušném orgánu Obce.

Čl. VIII. Ceny pozemků ke koupi

1. Kupní cena pozemků bude stanovena dle znaleckého posudku, který bude vypracován vždy při prodeji pozemku a předpokládá se cena obvyklá v místě a čase prodeje.
2. Ke kupní ceně pozemků bude připočten paušální poplatek ve výši 4.500,-Kč kryjící administrativní náklady spojené s prodejem pozemků.

Čl. IX. Ceny pozemků k pronájmu

1. Cena za pronájem pozemků, tzv. „nájemné“, je stanoveno rozhodnutím Zemědělského a lesního výboru Zastupitelstva obce ve výši 0,50 Kč/m² rok.

ODDÍL II.

Čl. X.

Účel dispozice s bytovými a nebytovými prostory

1. Obec bude v rámci dispozice s bytovými a nebytovými prostory disponovat s:
 - nebytové prostory bytových domů č. p. 100, 101, 102, 103, 104 a 110 a v budově Obecního úřadu Dívčí Hrad
 - bytovými prostory – byty v bytových domech č. p. 28 (celkem 12 bytů), 100 a 101 (celkem 26 bytů), 102 a 103 (celkem 10 bytů), 104 (celkem 12 bytů) a 110 (celkem 6 bytů)

kdy doba nájmu přesáhne 14 dnů.

Čl. XI.

Zveřejnění záměru

1. Na základě podnětu fyzických nebo právnických osob nebo z vlastního podnětu budou, v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, záměry Obce pronajmout nebytový prostor ve vlastnictví Obce, zveřejněny na úřední desce Obecního úřadu Dívčí Hrad, a to minimálně 15 dnů (do 15-ti denní lhůty nelze započítat den, ve kterém se o právním úkonu rozhoduje) před rozhodnutím o zamýšlené dispozici (tj. před rozhodnutím o uzavření konkrétní smlouvy) v příslušném orgánu Obce (viz. Čl. XV.). Kromě toho zveřejní Obec své záměry i na svých webových stránkách a v případech již pronajatého prostoru obešle písemně i dosavadního nájemce.

Ustanovení tohoto a dalších článků se nepoužije na bytové prostory – byty – dle čl. X. odst. 1 odrážka druhá, kdy v případě volného bytového prostoru bude nejprve přihlíženo k aktuálně podaným žádostem o přidělení bytu. V případě absence žádosti, popř. po usnesení Komise, bude teprve pak postupováno dle čl. XI. odst. 1 a dle následných článků.

2. Na zveřejněný záměr mohou reagovat jakékoliv fyzické i právnické osoby podáním vyjádření k zamýšlené dispozici nebo podáním vlastní žádosti (nabídky).

3. Maximální lhůtou mezi zveřejněním záměru a rozhodnutím o právním úkonu se stanovuje lhůta 6 měsíců.

Čl. XII.

Podávání žádostí

1. Na základě zveřejněného záměru Obce disponovat s prostorem ve vlastnictví Obce podávají zájemci vlastní nabídku se žádostí o uzavření příslušné smlouvy, adresovanou Obecnímu úřadu Dívčí Hrad, který žádosti (nabídky, vyjádření) přijímá, eviduje a jejich přijetí potvrzuje, včetně uvedení dne a hodiny podání.

2. K žádosti zájemce přiloží podrobnou identifikaci prostoru, jejichž dispozici požaduje, potvrzení o bezdlužnosti vůči současnému pronajímateli u kterého žije, obce, ve které má doposud trvalý pobyt a Obci Dívčí Hrad a u nebytových prostor podnikatelský záměr nebo záměr, u bytových prostor sdělení, kolik osob bude v bytě spolu se žadatelem, souhlas nebo nesouhlas ke změně trvalého pobytu v případě uzavření nájemní smlouvy, případně další požadované podklady, a to i takové, které si Obec podle potřeby individuálně následně vyžádá.

Čl. XIII. Projednávání žádostí

1. Obecní úřad Dívčí Hrad překontroluje formální správnost žádosti (nabídky, vyjádření), včetně úplnosti veškerých podkladů a tuto předá k posouzení Komisi, která ji po kontrole a projednání v souladu s těmito Zásadami předá, spolu se svým stanoviskem, k rozhodnutí příslušnému orgánu Obce.

Čl. XIV. Základní kritéria pro posuzování žádostí

1. Bez ohledu na počet zájemců bude Komise vždy při rozhodování, zda se zájemcem uzavře příslušnou smlouvu, přihlížet k těmto skutečnostem:

- zda žádost obsahuje veškeré požadované náležitosti s tím, že pokud je možné vadu odstranit jednoduchým postupem, vyzve Obec neprodleně zájemce k provedení tohoto úkonu,
- v případě nebytových prostor zda je podnikatelský záměr či záměr shodný se záměrem Obce, popř. zda nebude mít vliv na kvalitu bydlení v bytových domech
- v případě bytových prostor přihlédne k navrhovanému počtu osob, které budou v bytě bydlet, k předložené bezdlužnosti, k souhlasu se změnou trvalého pobytu, ke všeobecné znalosti žadatele a jeho rodiny

2. Rozhodnutí o pronájmu bytových nebo nebytových prostor má plně v kompetenci Komise. Ta provádí o svém jednání a výsledcích jednání zápis, který je předkládán příslušnému orgánu Obce k uzavření právního úkonu.

3. V případě, že Komise nerozhodne o nájemci bytových nebo nebytových prostor na svém jednání, může toto rozhodnutí přenést na Zastupitelstvo Obce, které s konečnou platností rozhodne.

Čl. XV. Výše nájemného

1. Výše nájemného v nebytových prostorech bude stanovena individuálně a její minimální výši stanoví Komise.

2. Výše nájemného v bytových prostorách je stanovena rozhodnutím Zastupitelstva obce.

ODDÍL III.

Čl. XVI.

Orgány Obce a jejich pravomoci při jednotlivých úkonech

1. **Starosta obce** má zcela v kompetenci:
 - jmenování a odvolávání členů Komise pro pronájem a prodej majetku Obce Dívčí Hrad
 - zveřejňování záměrů pronájmu a prodeje
 - uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce na základě doporučení komise
 - uzavírání kupních smluv na základě schválení Zastupitelstvem Obce

2. **Komise pro pronájem a prodej majetku Obce Dívčí Hrad** („výše a dále jen „Komise“) má zcela v kompetenci:
 - kontrola a projednávání žádosti o pronájem nebo prodej
 - posouzení žádostí o pronájem nebo výpůjčku a doporučení starostovi obce nejvhodnějšího žadatele, se kterým má být uzavřena nájemní smlouva
 - posouzení žádostí o prodej a doporučení Zastupitelstvu obce Dívčí Hrad nejvhodnějšího žadatele, se kterým má být uzavřena kupní smlouva

3. **Zastupitelstvo obce Dívčí Hrad** má zcela v kompetenci:
 - schvaluje kupní smlouvy s nejvhodnějším žadatelem, kterého doporučila Komise
 - rozhoduje o žádostech na snížení nájemného dle čl. IX., odst. 2.
 - je mu podávána zpráva o činnosti Komise minimálně dvakrát za rok

Čl. XVII.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré náklady, spojené a vyplývající z přípravy a realizace prodeje pozemku hradí kupující.

2. Při podání první žádosti v kalendářním roce je od zájemce vybírán manipulační poplatek ve výši 100,-Kč včetně DPH. V případě obnovení žádosti, tj. po uplynutí 12 měsíců od data podání žádosti, je poplatek stanoven na částku 100,-Kč.
Poplatek není vybírán v případě podání žádosti o koupi pozemku – poplatek je zahrnut v paušálním poplatku dle čl. VIII, odst. 2.

Při podání žádosti o výměnu bytu z jiných, než zdravotních, finančních či sociálních důvodů (toto musí být řádně a dostatečně odůvodněno) zaplatí žadatel o výměnu bytu manipulační poplatek ve výši 3.000,-Kč.

3. Zásady schválilo Zastupitelstvo obce Dívčí Hrad na svém zasedání dne 26. 11. 2014 usnesením č. 12/2 - 2014. Současně s tímto je zrušen Pořadník na byty.

4. Tyto Zásady jsou platné dnem schválení, účinné od 1. 4. 2020.

5. Aktualizace těchto Zásad byla schválena dne 4. března 2015 usnesením Zastupitelstva obce č. 18/4 – 2015 a dne 11. března 2020 usnesením Zastupitelstva obce č. 26/8 - 2020.

.....
Grigor Čaflakis
místostarosta obce

.....
Mgr. Jan Bezděk
starosta obce