

ZÁSADY

pro prodej, věcná břemena a pacht nemovitostí z majetku obce Lobendava

Čl. 1

Zastupitelstvo obce Lobendava schválilo na svém 6.zasedání, konaného dne 6.12.2023, pod usnesením ZO č. 127/2023, zásady, které jsou v souladu s **občanským zákoníkem**, pro pronájem, pacht, prodej, věcná břemena (převod) nemovitostí z majetku obce Lobendava.

Čl. 2

Obec Lobendava bude prodávat a pronajímat pozemky pouze v souladu s platným územním plánem obce a schválenými změnami (záměr). Na řízení a rozhodování podle těchto zásad se nevztahují ustanovení správního řádu. Vyřizováním žádostí o prodej a pacht nemovitostí, břemena je pověřen obecní úřad Lobendava. Žádost o koupi, prodej, převod, směnu, bude vždy projednána na zasedání Zastupitelstva obce.

Obec zveřejňuje informaci o pozemcích nabízených k prodeji vždy na úřední desce, v opačném případě platí, že příslušný pozemek v daném čase není určen k prodeji.

Žádosti o pronájem; břemeno (služebnost), pacht, zemědělský pronájem, dočasný zábor, bude vždy projednávat starosta obce Lobendava. Schválení záměru, schválení podmínek smluv a podpisu smluv je pověřen starosta obce Lobendava.

Všechny podané žádosti budou vždy řádně zaevidovány na obecním úřadě Lobendava.

Žádost musí obsahovat řádné náležitosti: žadatelovo jméno a příjmení, adresa, doručovací adresa, datum narození, (případně mobil, e.mail) specifikace nemovitosti, katastrální území, účel žádosti, důvody žádosti, nabídky a další.

Žádost je k dispozici na obecním úřadě, ke stažení na webových stránkách obce.

Obecní úřad předloží zastupitelstvu obce k projednání podané žádosti, k projednání záměr na prodej, koupi, převod, směnu, trvalý zábor. Schválení a zveřejnění záměru na převod pozemku je pověřen starosta obce Lobendava.

Prodej (převod) cest a komunikací, vodních ploch bude vždy projednáno zastupitelstvem obce jen z velmi závažných důvodů, tyto pozemky dle druhu a využití obec neprodává.

Schválený záměr musí být zveřejněn na úřední desce po dobu min. **15 dnů**.

V případě schválení v zastupitelstvu obce prodeje, směny, převodu, bude na náklady žadatele zhotoven znalecký posudek, případně geometrický plán na náklady žadatele.

Zastupitelstvo obce při svém zasedání rozhodne o prodeji za cenu, dle znaleckého posudku s upřesněním výměry pozemku dle geometrického plánu v případě dělení pozemku.

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

Čl. 3

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. 4

Převod (koupě, směna, prodej) nemovité věci se řídí vždy platnými zákony. Součástí převodu ve smlouvě můžou být součástí nemovitosti - věcná břemena, kanalizace, vodovod, VO, stavby, plot, studna, stromy a další.

Pokud nedojde ze strany kupujícího k podpisu kupní smlouvy do 90 dnů od písemné výzvy k podpisu kupní smlouvy bez písemného zdůvodnění, bere se za to, že kupující již nemá zájem o koupi a nemovitost, bude nabídnutá dalšímu zájemci, nebo bude i nadále majetkem obce. Rozhodnutí Zastupitelstva obce Lobendava o prodeji dané nemovitosti bude revokováno na zasedání ZO.

Čl. 5

Žádost o odkoupení staveb, pozemků, bude vždy řešena v Zastupitelstvu obce Lobendava, bude vždy oceněna znaleckým posudkem.

Směna pozemků bude vždy řešena v Zastupitelstvu obce Lobendava, bude vždy oceněna znaleckým posudkem.

Prodej pozemků bude vždy řešen v Zastupitelstvu obce Lobendava, bude vždy oceněn znaleckým posudkem, s předkupním právem pro obec.

Čl. 6

Kupující při podpisu kupní smlouvy bude vždy hradit náklady spojené s prodejem nemovitosti (daň, znalecký posudek, návrh na vklad, geometrický plán, správní poplatky úřadu, kupní smlouvu, ověření podpisu apod.).

Čl. 7

Odprodej pozemků určených k výstavbě RD se uskuteční tak, že na pozemek bude uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o budoucím prodeji pozemku na výstavbu nového rodinného domu. Cena za odprodej zastavěné plochy s nádvořím domu bude **1Kč/m²**. Další m² pozemku u nově budovaného RD do 2 000 m² budou za **20Kč/m²**.

Do smlouvy o budoucí smlouvě o budoucím prodeji pozemku na výstavbu RD bude daná podmínka:

- (1) Stavba rodinného domu bude zahájena do 3 let od podpisu této smlouvy na pozemku, jinak smlouva pozbývá platnosti.
- (2) Budoucí kupující má předkupní právo na pozemky.
- (3) Smlouva pozbývá platnosti, pokud nebude vydáno **stavební povolení** do 3 let od podpisu smlouvy.
- (4) Pokud budou pozemky užívány v rozporu s touto smlouvou, obec Lobendava může od této smlouvy odstoupit.
- (5) Kompletní dokončení výstavby RD musí být do kolaudace max. do 7 let od podpisu sml. o bud. smlouvě.

Kupní smlouva bude uzavřena až po kolaudaci rodinného domu.

V případě, že kupující bude požadovat dřívější odkoupení pozemku, musí předložit: projekt, stavební povolení (žádost), geometrický plán, musí být alespoň postavena základová deska domu. V tomto

případě bude do kupní smlouvy dána podmínka zcizení pozemku 5 let od podpisu smlouvy, nesmí kupující pozemek prodat jiné osobě bez souhlasu obce.

V případě porušení tohoto závazku se kupující zavazují zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu podle občanského zákoníku ve výši trojnásobku kupní ceny touto smlouvou sjednané. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů od výzvy prodávajícího.

Kupní cena pozemku na výstavbu RD je upravena v těchto zásadách dle ceny obvyklé v okolních obcích. Při stanovení ceny za pozemky bylo přihlédnuto k malému počtu místních obyvatel a bylo přihlédnuto k ubývajícím občanům obce se snahou motivovat občany k trvalému bydlení v obci.

Čl. 8

Pacht – nájem, pachtýř - nájemce, propachtovatel – obec, pachtovné – nájemné.
Výpovědní lhůta bude vždy min. 3 měsíce.

Cena za pacht a pronájem pozemku stanovená v těchto zásadách je upravena dle ceny obvyklé v okolních obcích. Cena zohledňuje trvale bydlící občany obce Lobendava. Při stanovení ceny za pozemky bylo přihlédnuto k malému počtu místních obyvatel a bylo přihlédnuto k ubývajícím občanům obce, se snahou motivovat občany k trvalému bydlení v obci.

V případě neplacení nájemného (pachtu) může pronajímatel (propachtovatel) požadovat smluvní pokutu za každý den prodlení 0.5% z dlužné částky.

Pozemky budou pachtýři přenechány k požívání a užívání. Pachtýř má z pozemku užitky a požitky (plody, užitek). Propachtovatel (může požadovat část plodů a užitků).

Pachtýř musí o propachtovanou věc (pozemek) pečovat jako řádný hospodář.

Zemědělský pacht se řídí dle občanského zákoníku.

Zemědělský pacht nelze vypovědět v termínu od 1.4. do 31.9 kalendářního roku, z důvodu pěstování, dotací.

Pacht – přenechání věci, nemovitosti k dočasnému užívání a požívání za úplatu (pachtovné či výnos), pachtýř se musí přičinit a řádně hospodařit, pečovat (pozemek, zahrada).

Nájem - přenechávání věci, nemovitosti k dočasnému užívání za úplatu (akce v obci).

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 i pozemek oplotit.

Pachtovní smlouva může obsahovat i podmínky pachtu – omezení : věcná břemena, kanalizace, vodovod, VO, stavby, plot, studna, stromy a další.

Ukončení pachtu – nájmu :

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

Čl. 9

Cena za pacht pozemku za účelem zřízení zahrady pro trvalé bydlení 1 Kč/m².

Cena za pacht pozemku za účelem rekreace (mimo občany trvalé hlášení v obci) činí **2,- Kč/m²**.

Cena za pacht pozemku se týká všech pozemků ve vlastnictví obce Lobendava.

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

Pronájem v oblasti 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). Pozemek lze oplotit pouze ohradníkem se souhlasem obce – ohradník, mimo cesty.

Cena za pacht k danému (určitému) účelu činí minimálně **4 000,-Kč/ha**.

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

Cena za pacht pozemku činí vždy nejméně 50,-Kč/rok.

Cena za pacht pozemku pod garáží (kolna, chatka, altán apod.) 300,-Kč/rok do 20m².

Cena za pacht pozemku pod garáží (kolna, chatka, altán apod.) 1000,-Kč/rok nad 20 m².

Pozemky, které pro vysokou náročnost rekultivaci (silné zamoření a porostlé nálety) vyžadují velké úsilí a náklady, je možné osvobodit max. na **2 roky** od poplatků za pronájem. Tyto pozemky mohou být oploceny.

Starosta obce může stanovit symbolické roční nájemné (pachtovné), pokud nájemce (pachtýř) prokáže každoroční investici do pronajaté nemovitosti v hodnotě **nad 10 000,-Kč**.

Pouze pro účel sekání trávy nebo pastviny mohou být pronajaty pozemky za 50 Kč/rok (nesmí být oplocen).

Nájemné (pachtovné) z pozemků pronajatých k účelu dočasného skladování stavebních a jiných materiálů skryvkové zeminy apod. se stanovuje na **2,-Kč/m²/den** (pokud se nejedná o veřejně prospěšnou stavbu, nebo stavbu obce).

První úhrada za pronájem je splatná při podepsání nájemní (pachtovní) smlouvy za jednotlivé měsíce.

Roční nájemné je splatné jednorázově do 31.3. každého roku.

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

Obecní úřad je povinen vymáhat nedoplatky na nájemném.

Čl. 10

Pokud uživatel pozemků (nájemce, uživatel, budoucí výstavba RD, kupující) pozemek obce znehodnotí, může obec vynaložené náklady na rekultivaci do původního stavu vymáhat.

Dnem účinnosti těchto zásad je den schválení Zastupitelstvem obce Lobendava a tímto dnem se ruší všechny staré zásady.

Starosta obce



Místostarostka obce