Město Příbor

Městský úřad Příbor

náměstí Sigmunda Freuda 19, Příbor

Název vnitřního předpisu:

**Pravidla města Příbora pro majetkoprávní nakládání s pozemky**

Druh vnitřního předpisu:

**Pravidla ZM**

Číslo vnitřního předpisu:

**x/2024**

|  |  |
| --- | --- |
| Vydal (schválil): | Zastupitelstvo města Příbora |
| Datum účinnosti: | xx.xx.xxxx |
| Ruší: | Pravidla č. 2/2020 |
| Zpracoval: | Ing. Jaroslav Šimíček, Lenka Habdasová, Finanční výbor zastupitelstva města |

Obsah:

Preambule 2

I. Právní východiska 2

II. Vymezení základních pojmů 2

III. Pravomoci orgánů města a odborů městského úřadu 3

IV. Projednávání žádostí 3

V. Postupy a zásady stanovení výše úhrady při nakládání s pozemky 4

VI. Inflační doložka 4

VII. Uplatnění DPH 4

VIII. Úkony směřující k zajištění zájmů města 4

IX. Obecná ujednání, účinnost 5

Příloha č. 1 Doporučené minimální prodejní ceny pozemků z majetku města 6

Příloha č. 2 Doporučené maximální ceny pro výkupy pozemků do majetku města 7

Příloha č. 3 Minimální ceny za zřízení věcného břemene na pozemcích města 8

Příloha č. 4 Minimální ceny za pronájmy a pachty pozemků mimo pozemků

 pro individuální rekreaci a činnost ZO ČZS 9

Příloha č. 5 Minimální ceny za pronájmy pozemků pro účel zahrad

 pro individuální rekreaci a činnost ZO ČZS 10

# Preambule

1. Při nakládání se svým majetkem se město Příbor řídí zásadou řádného hospodáře a nediskriminačního rovného a obecně mravného přístupu k fyzickým a právnickým osobám, s nimiž jedná.

# Právní východiska

**Zákon č. 128/2000 Sb.**, o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, (dále „zákon o obcích“)

**Zákon č. 89/2012 Sb**., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále „NOZ“)

**Zákon č. 256/2013 Sb**., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále „KZ“)

**Zákon č. 500/2004 Sb.**, správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**Zákon č. 235/2004 Sb.**, o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o DPH“)

**Organizační řád MÚ Příbor** (dále „organizační řád“)

metodiky ministerstva vnitra ČR a další související platné předpisy a doporučení

# Vymezení základních pojmů

1. **město Příbor** (dále „město“)
2. **pozemek** – pro účely pravidel – část zemského povrchu geometricky a polohově určena, zobrazena v katastrální mapě a označena parcelním číslem. Součástí pozemku může být i stavba, pokud je takto zapsána v evidenci katastru nemovitostí
3. **koupě, darování, směna** – nabývání nemovitosti do majetku města od fyzických a právnických osob se provádí na základě kupní, darovací a směnné smlouvy
4. **prodej, darování, směna** – převádění nemovitosti z majetku města do vlastnictví fyzických a právnických osob se provádí na základě kupní, darovací a směnné smlouvy
5. **pronájem** – přenechání pozemku města (pronajímatel) k dočasnému užívání jiné fyzické a právnické osobě (nájemce) za úplatu – nájemné, na základě nájemní smlouvy
6. **pacht** – přenechání pozemku města (propachtovatel) k dočasnému užívání a požívání jiné fyzické a právnické osobě (pachtýř) za úplatu – pachtovné, na základě pachtovní smlouvy
7. **výpůjčka** – bezplatné přenechání pozemku města (půjčitel) k dočasnému užívání (na dobu určitou) jiné fyzické a právnické osobě (vypůjčitel), na základě smlouvy o výpůjčce
8. **věcné břemeno (služebnost)** – zavazuje vlastníka pozemku (povinný) strpět zatížení pozemku, popř. omezení užívání pozemku (např. stavbou infrastruktury, právo cesty, právo vstupu na pozemek apod.) ve prospěch jiné fyzické a právnické osoby (oprávněný), na základě smlouvy o zřízení věcného břemene, a to za úplatu či bezúplatně. Právo z věcného břemene má povahu nehmotné nemovité věci a je předmětem zápisu do katastru nemovitostí.

# Pravomoci orgánů města a odborů městského úřadu

1. Zastupitelstvo města, (dále „zastupitelstvo“), rozhoduje o koupi, prodeji, směně, nabytí darem a darování (z majetku města) hmotných nemovitých věcí, včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů. Totéž platí o rozhodování ve věci budoucího nakládání s pozemky na základě smluv o uzavření budoucí smlouvy kupní, směnné a darovací. Zastupitelstvu přísluší rozhodnout o způsobu prodeje pozemků, např. přímý prodej konkrétnímu subjektu, prodej formou veřejné soutěže – licitační řízení, obálkové řízení apod.
2. Rada města, (dále „rada“), rozhoduje o uzavírání nájemních a pachtovních smluv a smluv o výpůjčce a smluv o zřízení věcného břemene. O zřízení věcného břemene rada rozhoduje v případech, kdy pro jeho závažnost, rozsah apod. nerozhodne samostatně odbor investic, rozvoje a správy majetku – viz odst. 4. Dále rozhoduje o vydání souhlasu provést stavbu na pozemcích města dle stavebního zákona (nejedná se o právo stavby dle § 1240 a násl. občanského zákoníku), pokud tato smlouva neobsahuje ustanovení o budoucím prodeji, koupi, darování nebo směně pozemku – pak o uzavření takové smlouvy rozhoduje zastupitelstvo. Rada dále ukládá příslušným odborům města zveřejnění záměrů města prodat, darovat, směnit, vypůjčit a pronajmout pozemky města, dle ustanovení § 39 zákona o obcích, pokud tento úkon nepostoupí zastupitelstvu.
3. Odbor investic, rozvoje a správy majetku (dále „odbor IRSM“) zpracovává pro starostu, popř. místostarostu města vyjádření k umístění přípojek inženýrských sítí, zejména pro stavby k individuálnímu bydlení, pro účely řízení dle stavebního zákona, připravuje podklady pro radu a zastupitelstvo k projednání výše uvedených majetkoprávních úkonů, dle jejich kompetence, samostatně rozhoduje o zřizování věcných břemene na pozemcích města a věcných břemen pro stavby města na cizích pozemcích.
4. Uvedené pravomoci rady, zastupitelstva a odboru IRSM se vztahují i na rozhodování o budoucích majetkoprávních úkonech s pozemky na základě smlouvy o uzavření smlouvy budoucí.

# Projednávání žádostí

1. Podání občanů a právnických osob týkající se převodů majetku, směny majetku, pronájmů, pachtů, výpůjček a zřizování věcných břemen jsou postoupeny k vyřízení odboru IRSM.
2. Pro podání žádostí nejsou předepsány formuláře. Odbor IRSM každou přijatou žádost posoudí a v případě nejasností, např. nedostatečné údaje o žadateli, nedostatečně identifikovaný předmět žádosti, chybějící údaje o řešené nemovitosti, chybějící grafické přílohy apod, vyzve žadatele o doplnění žádosti.
3. Dle podstaty žádosti požádá odbor IRSM o stanovisko Technické služby města Příbora, odbor životního prostředí, dotací a veřejných zakázek, finanční výbor, komisi pro regeneraci MPR a dále žádost posoudí z hlediska jejího souladu s platným územním plánem.
4. Po obdržení všech potřebných stanovisek a vyjádření odbor IRSM žádost včetně stanovisek postoupí dle stanovených pravomocí příslušným orgánům města ke konečnému rozhodnutí – viz článek III.

# Postupy a zásady stanovení výše úhrady při nakládání s pozemky

1. V případě prodeje pozemků z majetku města se cena zpravidla sjednává ve výši v místě a čase obvyklé (dle aktuálního znaleckého posudku), pokud se nejedná o ceny regulované státem.
2. Odchylka od ceny v místě a čase obvyklé musí být řádně a prokazatelně odůvodněna. Tato cena může být následně navýšena o náklady spojené s prodejem (např. znalecký posudek, geometrický plán, vytýčení hranic pozemku, správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí, náklady na externí právní stanovisko apod.).
3. Doporučené minimální ceny, včetně cen za pronájmy a zřízení věcných břemen jsou uvedeny v přílohách č. 1-5.

# Inflační doložka

1. Předepsané úhrady za stávající pronájmy a pachty pozemků, které jsou již smluvně sjednány, budou každoročně navýšeny o částku odpovídající míře meziroční inflace za předcházející rok dle údajů Českého statistického úřadu.
2. Přílohy č. 4 a č. 5 stanovující výši úhrady za nově sjednávané pronájmy a pachty pozemků budou každoročně automaticky aktualizovány, resp. ceny pronájmů a pachtů budou navyšovány o míru meziroční inflace dle údajů Českého statistického úřadu.

# Uplatnění DPH

K úhradě za zřízení věcného břemene a k nájemnému v zákonem stanovených případech bude ke sjednané úplatě připočtena DPH v zákonné výši.

# Úkony směřující k zajištění zájmů města

Při převodu pozemků z majetku města je město oprávněno požadovat, aby příslušnou smlouvou byla sjednána další věcná práva, např. výhrada zpětné koupě, předkupní právo apod. jako práva věcná se zápisem do katastru nemovitostí.

# Obecná ujednání, účinnost

1. Další postupy pravidly výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky.
2. Dle pravidel budou s účinností od 01.01.2025 formou dodatku upraveny všechny nájemní a pachtovní smlouvy, jimiž sjednaná výše úhrad nedosahuje minimální výše dle pravidel.
3. Pravidla nabývají účinnosti 1. dnem měsíce následujícího po jejich schválení zastupitelstvem.
4. Pravidla byla schválena Zastupitelstvem města Příbora na jeho xx. zasedání dne xx.xx.xxxx usnesením č. xx/xx/ZM/202x.
5. Pravidly se ruší Pravidla Zastupitelstva města Příbora č. 2/2020 „Pravidla města Příbora pro majetkoprávní nakládání s pozemky“.

Příbor, datum

Ing. arch Jan Malík Ing. Bohuslav Majer

starosta místostarosta

Příloha č. 1

|  |
| --- |
| **Doporučené minimální prodejní ceny pozemků z majetku města (v Kč/m2)** |
| **Charakteristika pozemku** | **Cena pozemku** | **Poznámka** |
| Nezastavěné pozemky určené k zastavění (stavební pozemky) | **1 300,00** | 1. Týká se pozemků situovaných v současně zastavěném a zastavitelném území vymezeném územním plánem **mimo MPR**.
2. Týká se pozemků navyšujících výměru stávajících stavebních pozemků zastavěných nebo určených k zastavění, tvořících s nimi funkční celek.
 |
| Pozemky navazující na užívání staveb | **400,00** | Jedná se o pozemky umožňující bezproblémové užívání nemovitostí, přístupy a příjezdy ke stávajícím nemovitostem (např. plochy kolem bytových domů do max. vzdálenosti 4 m, vjezdy do garáží bytových domů apod.), a to bez možnosti jakékoliv další výstavby na těchto pozemcích. |
| Pozemky zastavěné stavbami jiných vlastníkůsituované v současně zastavěném a zastavitelném území | **1 100,00** | Jedná se o pozemky, na nichž jsou realizovány stavby bez majetkoprávního vypořádání z doby před rokem 1990. Pokud se jedná o nepovolené stavby z pozdější doby, lze cenu za m2 navýšit až na pětinásobek. |
| Pozemky zastavěné stavbami jiných vlastníků situované v nezastavitelném území |  | V řádně odůvodněných případech lze řešit pronájmem, v ostatních případech trvat na odstranění stavby. |
| Pozemky pro účely samostatných zahrad | **500,00** | Jedná se o pozemky pro zřízení samostatné zahrady na pozemcích vymezených pro tyto účely územním plánem, nikoli pro zřízení zahrady u rodinného domu. |
| Pozemky pod komunikacemi jiných vlastníků | **150,00** |  |
| Zemědělské pozemky | **40,00** |  |
| Lesní pozemky | **100,00** |  |
| Ostatní pozemky – svahy, neplodná apod. | **50,00** | Pozemky, které lze vyhodnotit jako pro město nepotřebný majetek bez možnosti budoucího využití pro rozvojové záměry města. |
| Nové lokality určené pro výstavbu rodinných domů či jiných kapacitně rozsáhlejších staveb budou oceněny dle nákladů vynaložených na realizaci území – dopravní infrastruktura, inženýrské sítě apod. |
| Uvedené ceny jsou stanoveny jako nejnižší možné. V případě obálkového řízení, popř. licitace, budou tyto ceny stanoveny jako základní – vyvolávací, s tím, že výše nabídky bude zásadním hlediskem při výběru kupujícího. Bude-li nabídka žadatele o prodej vyšší než cena stanovená pravidly, pak bude tato nabídnutá cena základem pro další jednání o prodeji.  |

Příloha č. 2

|  |
| --- |
| **Doporučené maximální ceny pro výkupy pozemků do majetku města (v Kč/m2)** |
| Nezastavěné pozemky určené k zastavění | Základní (nabídková) cena dle znaleckého posudku, konečná cena s ohledem na požadavek majitele pozemku a na míru zájmu města pozemek získat. |
| Pozemky navazující na užívání staveb v majetku města |
| Pozemky v nezastavitelné části poptávané pro záměry města |
| Pozemky jiných vlastníků zastavěné stavbami města, mimo pozemky pod komunikacemi | Dle znaleckého posudku, v případě, kdy nedojde k dohodě, řešit situaci nabídkou pronájmu ve výši 5-10 % ceny pozemku stanovené znaleckým posudkem. |
| Pozemky jiných vlastníků pod komunikacemi v majetku města | **150,00**  | V případě, že nedojde ke shodě ohledně ceny lze situaci řešit nabídkou nájmu ve výši 5-10 % ceny pozemku stanovené znaleckým posudkem. |
| Zemědělské pozemkyLesní pozemkyOstatní pozemky – svahy, neplodná, polní cesty | Základní (nabídková) cena dle znaleckého posudku, konečná cena s ohledem na požadavek majitele pozemku a na míru zájmu města pozemek získat. |
| Pozemky pro realizaci ochranné zeleně v ploše ZO2 | **100,00** | Pozemky vyčleněné územním plánem pro realizaci ochranné zeleně – jedná se o pozemky u obchvatu města, se kterými se počítá pro realizaci příměstské zeleně – odhlučnění a vizuální odclonění zastavěné části města |
| Pokud budou do vlastnictví města odkoupeny pozemky za cenu vyšší, než je uvedena v této příloze, tzn. i vyšší, než uvádí znalecký posudek, je nutno tuto skutečnost řádně odůvodnit – viz ustanovení zákona o obcích o zásadě řádného hospodáře. |

Příloha č. 3

**Minimální ceny za zřízení věcného břemene na pozemcích města**

* inženýrské sítě (vodovodní řad, plynovodní řad, vedení optických kabelů apod.) a přípojky k nim, včetně ochranných pásem, které po realizaci přejdou do vlastnictví distributorů (tj. právnických osob)

**70 Kč/m2/bm, minimálně však 2 000 Kč** (při rozsahu dotčení pozemku města do 28,5 m2/bm) plus DPH v zákonné výši

* inženýrské sítě a přípojky k nim realizované zejména k rodinným domům a nemovitostem, které neslouží k podnikání a zůstanou ve vlastnictví fyzických osob

**35 Kč/m2/bm, minimálně však 1 000 Kč** (při rozsahu dotčení pozemku města do 28 m2/bm) plus DPH v zákonné výši

V odůvodněných případech, zejména stanoví-li tak příslušný právní předpis (např. v případě umisťování inženýrských sítí a dopravní infrastruktury), lze přistoupit i na nižší ceny, než jsou výše uvedené.

Je-li oprávněným z věcného břemene navržena cena vyšší, než je stanovená pravidly, město akceptuje navrženou cenu.

Náklady spojené se zřízením věcného břemene – geometrický plán, znalecký posudek, správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí, hradí oprávněný z věcného břemene.

Příloha č. 4

**Minimální ceny za pronájmy a pachty pozemků, mimo pozemků pro účel zahrad pro individuální rekreaci a činnost ZO ČZS**

* zemědělské pozemky

- trvalý travní porost **3 000 Kč/ha/rok** minimálně 100 Kč/rok

- orná půda **4 000 Kč/ha/rok** minimálně 100 Kč/rok

- pozemky pro chov hospodářských zvířat **3 000 Kč/ha/rok** minimálně 100 Kč/rok

* pozemek pro umístění prodejních stánků (občerstvení, prodej tisku apod.)

 **450,00 Kč/m2/rok**

* pozemky pro umístění reklamního zařízení standardních rozměrů

(cca – v. 2,50 m, š. 3,00 m) **300,00 Kč/m2/rok**

* plocha za sportovní halou na ul. Štramberské pro umístění

lunaparku na dobu 10 dnů v době konání příborské pouti **40 000,00 Kč**

* pozemky pod hangáry na ul. Fučíkově **50,00 Kč/m2/rok**
* pozemky pro podnikání (manipulační plochy) a pronájem pro účely neuvedené v předchozích bodech, – výše úplaty za užívání se řídí předmětem podnikání, předpokládanými výnosy a orientačně nabídkou žadatele, popř. lze přiměřeně vycházet z již smluvně uzavřených nájemních vztahů nebo z platných obecně závazných vyhlášek – např. o poplatcích za užívání veřejného prostranství apod.

Je-li žadatelem o pronájem navržena cena vyšší, než je stanovená pravidly, město akceptuje navrženou (vyšší) cenu.

Pro hostování cirkusů, artistických skupin apod. se nájemné nestanoví, provozovateli bude účtován pouze poplatek za užívání veřejného prostranství dle platné obecně závazné vyhlášky.

Na tyto pronájmy s výjimkou pronájmu plochy za sportovní halou pro umístění lunaparku se vztahuje ustanovení článku VI.

Příloha č. 5

**Minimální ceny za pronájmy pozemků pro účel zahrad pro individuální rekreaci a činnost ZO ČZS**

* pozemky pronajímané jednotlivcům **5 Kč/m2/rok**
* pozemky pronajímané ZO ČZS jako zahrádkářské osady **5 Kč/m2/rok**

Na tyto pronájmy se vztahuje ustanovení článku VI.