

Pravidla prodeje, pachtu a nájmu pozemků v majetku obce Vedrovice

1. Předmět úpravy

- 1.1. Pravidla upravují postup obce Vedrovice (dále jen „obec“) pro jednání a rozhodování obce ve věcech prodeje, pachtu a nájmu pozemků v majetku obce (dále jen jako „Pravidla“)

2. Vymezení pojmů

- 2.1. Nájmem nebo pachtěm pozemků nesloužících podnikání se rozumí jakýkoliv jiný účel nájmu nebo pachtu za podmínky, že celý pozemek nebo jeho část neslouží nájemci nebo pachtýři pro účely jakéhokoliv podnikání.
- 2.2. Nájmem nebo pachtěm pozemků sloužících podnikání se rozumí nájem nebo pacht za účelem podnikání v jakémkoliv oboru podnikatelské činnosti.
- 2.3. Stavebním pozemkem se rozumí pozemek specifikovaný v § 9 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.

3. Podání žádosti

- 3.1. Žadatel o koupi, pacht či nájem pozemku je povinen podat písemnou žádost.
- 3.2. Žádost podaná žadatelem musí obsahovat:
 - Popis pozemku – katastrální území, parcelní číslo, výměru a kulturu nemovitosti
 - Důvod koupě, pachtu, nájmu nemovitosti
 - V případě, že žadatel má zájem pouze o část nemovitosti, je povinen přiložit k žádosti zakres části pozemku v katastrální mapě
 - V žádosti se žadatel zaváže k úhradě nákladů v souvislosti s přípravou prodeje, pachtu či nájmu nemovitosti, např. zpracování geometrického plánu, znaleckého posudku, přípravou a vyhotovení smlouvy, vkladu do katastru nemovitostí, daně z převodu nemovitostí a dalších nákladů, a to i pro případ neuskutečnění prodej, pachtu či nájmu
- 3.3. Žádost se podává na obecním úřadě ve Vedrovicích.
- 3.4. Žádost nebude předložena k projednání zastupitelstvu obce, pokud je žadatel dlužníkem obce, anebo je v soudním sporu s obcí a to až do doby, kdy žadatel prokáže opak. Tato skutečnost bude žadateli písemně sdělena.
- 3.5. Má-li žádost zásadní nedostatky vylučující její projednání a žadatel nereaguje na výzvy k doplnění žádosti či nepřijímá korespondenci (2x v termínu po 15 dnech), je žádost po druhém neúspěšném doručení výzvy nebo korespondence vyřazena a toto se pokládá za odstoupení od žádosti.

4. Postup při vyřizování žádosti

- 4.1. Žádost žadatele o koupi, pacht či nájem pozemku bude Zastupitelstvem obce posouzena z hlediska územního plánování, zájmů obce, dostupnosti komunikací, inženýrských sítí, věčných břemen apod.
- 4.2. Zastupitelstvo obce rozhodne o tom, zda schvaluje zveřejnění záměru prodeje, pachtu či nájmu pozemku či nikoliv. V případě schválení zveřejnění záměru je záměr zveřejněn vyvěšením na úřední desce po dobu min. 15 dnů. V případě, kdy Zastupitelstvo neschválí záměr zveřejnění prodeje, pachtu či nájmu pozemku, je o tomto rozhodnutí žadatel písemně informován do 30 dnů od rozhodnutí Zastupitelstva obce.

5. Stanovení ceny nemovitosti

5.1. Stanovení kupní ceny pozemku

5.1.1. Obec při stanovení kupní ceny pozemku uplatňuje jednu z níže uvedených variant:

- a) Kupní cena je stanovena dle platného ceníku pro prodej pozemků v majetku obce
- b) Kupní cena nemovitosti je stanovena znaleckým posudkem (jako cena v místě a čase obvyklá) vypracovaným znalcem schváleným Zastupitelstvem obce

5.1.2. Výběr z výše uvedených variant na stanovení kupní ceny je vždy volbou Zastupitelstva obce, nikoliv kupujícího.

5.1.3. Kupní cena bude uhrazena kupujícím jednorázově nejpozději do 30 dnů od uzavření kupní smlouvy. Do doby, než kupující uhradí kupní cenu pozemku, nebude podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Zastupitelstvo může rozhodnout o splátkách kupní ceny, návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán po uhrazení poslední splátky kupní ceny.

5.1.4. Nad rámec kupní ceny je kupující povinen uhradit společně s kupní cenou částku odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí a náklady spojené s převodem vlastnických práv (např. náklady na znalecký posudek, geometrický plán, na zápis vkladu do katastru nemovitostí apod.).

5.1.5. V případě, že kupní cena či náklady dle čl. 5. odst. 5.1.4. těchto Pravidel nebudou ve stanovené lhůtě uhrazeny, pozbuje kupní smlouva platnosti či obci vznikne právo od smlouvy odstoupit a to dle smluvních podmínek.

5.2. Ceník pro prodej pozemků v majetku obce

5.2.1. Ceny jednotlivých druhů pozemků

a. Stavební pozemek

- zastavěná plocha, nádvoří, zbor – 300 Kč/m²
- pozemek určený územním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění rodinnými domky bez přístupu k inženýrským sítím – 250 Kč/m²
- pozemek určený územním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění rodinnými domky kompletně zasít'ovaný – 800 Kč/m²

b. Zahrada a ostatní plocha tvořící funkční celek se stavbou – 300 Kč/m²

c. Orná půda, louka, pastvina – 25 Kč/m²

d. Ostatní plocha a jiné pozemky – 150 Kč/m²

e. Ovocný sad, lesní půda a vinohrad – cena bude stanovena vždy znaleckým posudkem

f. Stavební pozemky určené územním plánem nebo územním rozhodnutím k výstavbě staveb k podnikatelské činnosti – cena bude řešena individuálně rozhodnutím Zastupitelstva obce

5.2.2. V případě, že pozemky uvedené v čl. 5. odst. 5.2.1. pod písmeny b. až e. budou prodávány pro účely podnikání případně podnikajícímu subjektu, uvedené ceny se zvyšují na 3násobek.

5.2.3. V případě, že pozemek, který je v evidenci obce a jeho cena stanovena dle tohoto ceníku bude nižší než cena v evidenci, platí cena vyšší, která je uvedena v evidenci obce.

5.2.4. Při prodeji pozemků určených územním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění rodinnými domky může zastupitelstvo zavázat kupujícího povinností zahájit stavbu do dvou let od nabytí právní moci vkladu změny vlastníka do katastru nemovitostí.

5.2.5. V případě, že kupující bude chtít pozemek prodat do dvou let od nabytí právní moci vkladu změny vlastníka do katastru nemovitostí nebo nezahájí stavbu, má obec (původní prodávající) předkupní právo k pozemku za stejnou cenu dřívějšího prodeje.

5.2.6. Zastupitelstvo může rozhodnout o snížení ceny podle charakteru a skutečného stavu pozemku.

6. Pacht a nájem pozemků

- 6.1. Ceny pachtu u zemědělských pozemků
 - a. Zemědělské pozemky sloužící k zemědělskému podnikání – 4.000 Kč/ha a rok
 - b. Zemědělské pozemky nesloužící podnikání – 3.000 Kč/ha a rok
- 6.2. Nájem pozemků v majetku obce s výjimkou zemědělských pozemků se řídí Obecně závaznou vyhláškou č. 1/2011, o místních poplatcích.
- 6.3. V případě přihlášení více zájemců o pacht stejného pozemku bude pozemek pronajat tomu zájemci, který nabídne vyšší cenu pachtu za 1 ha a rok, přičemž nabídnutá cena nesmí být nižší než cena stanovená těmito Pravidly.

7. Služebnost (věcné břemeno) na území obce (dle ÚP)

Zřízení služebnosti dohodou

- 7.1. Za zřízení služebnosti vedení, oprav a údržby sítí infrastruktury – 250 Kč/m délky
- 7.2. Za zřízení služebnosti umístění stavebního tělesa, sloupu, šachty, pilíře apod. – 400 Kč za každý započatý m²
- 7.3. Za zřízení služebnosti práva přístupu a příjezdu – 80 Kč/ m²

Ostatní zřízení služebnosti (věcná břemena) se budou řídit Zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Schválilo Zastupitelstvo obce dne 16. 12. 2025

.....

Podpis starosty obce

.....

Podpis místostarosty

Ve Vedrovicích dne 17. 12. 2025