

ZÁSADY PRO PRONÁJEM A PRODEJ POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ OBCE PROBOŠTOV

ČL.1 ÚČEL ZÁSAD

Obec Proboštov, (dále jen obec), vedená snahou optimálně využít pozemkový fond, jehož je vlastníkem, a v této souvislosti poskytnout podporu aktivitám k uvedenému cíli zaměřeným, upravuje Zásadami pro pronájem a prodej pozemků ve vlastnictví obce Proboštov, (dále jen zásady), postup obce v procesu přípravy a realizace pronájmu a prodeje pozemků.

ČL.2 ÚČEL PRONÁJMU A PRODEJE POZEMKŮ

Obec bude podle těchto zásad pronajímat a prodávat pozemky pro účely, kterými jsou :

- výstavba bytových domů, eventuelně sjednocení vlastníka již vystavěného bytového domu a pozemku, na němž je takový dům vystavěn,
- výstavba rodinných domů, eventuelně sjednocení vlastníka již vystavěného rodinného domu a pozemku, na němž je takový dům vystavěn,
- využití pro výrobu a obchod,
- využití pro služby,
- využití pro zemědělskou výrobu,
- využití pro účel zahrádek,
- jiné účely.

Při stanovení účelu, pro který má být pozemek prodán či pronajat, vychází obec ze schválené územně plánovací dokumentace.

ČL.3 ZVEŘEJNĚNÍ ZÁMĚRU

V souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000Sb., o obcích, budou záměry obce převést nebo pronajmout pozemek ve svém vlastnictví, zveřejněny na úředních deskách Obecního úřadu v Proboštově minimálně 15 dnů před projednáním v orgánech obce, aby se k nim občané mohli vyjádřit a předložit své nabídky. Kromě toho zveřejní obec své záměry na svých webových stránkách a pokud bude uzavřen nájemní vztah, bude nájemce písemně vyrozuměn. Při rozhodování, zda má být pozemek nadále využíván z titulu smlouvy nájemní, z titulu smlouvy kupní bez vedlejších ujednání nebo smlouvy kupní, v níž je sjednáno pro obec předkupní právo, bude obec zásadně respektovat tato pravidla:

Nájemní smlouva se přednostně před smlouvou kupní uzavře:
pro pozemky, které tvoří ucelenou souvislou část a lze předpokládat jejich využití pro vlastní činnost obce,
pro pozemky v souvislé zástavbě obytných domů.

Kupní smlouva se přednostně uzavře:
pro pozemky o menší rozloze (které nejsou svou rozlohou určeny pro výstavbu rodinných a obytných domů-tzv. zbytkové), nacházející se mezi pozemky ve vlastnictví jiných osob, přičemž obec o využití těchto pozemků pro vlastní činnost neprojeví zájem.
Zbytkovou parcelou se myslí pozemky do rozlohy max. 100 m².
Nájemní smlouva na dobu určitou – 5 let se uzavře, bude-li pronajat 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 díla, nebo k realizaci podnikatelských záměrů, na jejichž řádném a včasném dokončení má obec zájem.

Obec Proboštov se zavazuje, že bude ve vybraných řízeních, souhlasit se stavbou na pronajatém pozemku pro stavební řízení (územní rozhodnutí) bude vlastnictví doloženo nájemní smlouvou.

Nájemní smlouva s kupujícím na dobu 5 let, určená pro výstavbu se sjednává za podmínky, že nájemce nejpozději do 3 let získá oprávnění stavebního úřadu a zahájí stavbu, přičemž prodávající uzavře s kupujícím kupní smlouvu nejpozději po 5 letech nájmu pouze v tom případě, že stavba bude v souladu s obecně technickými předpisy dokončena.

Pokud se tak nestane, zaplatí nájemce nájemné s vyčíslením celého nájemního vztahu a pozemek přechází zpět do vlastnictví pronajímatele (obce) a v případě u rozestavěných nemovitostí bude vyčísleno dvojnásobné nájemné.

ČL.4 ZÚČASTNĚNÉ OSOBY

Procesu přípravy a realizace pronájmu a prodeje pozemků se zúčastňují tyto osoby :
Obec, zastoupená starostou nebo místostarostou, kteří jednají ve věcech smluvních, na základě rozhodnutí zastupitelstva obce.

Zájemci, kterými mohou být :

fyzické osoby, které jsou plně způsobilé k právním úkonům a mají státní občanství ČR,
tuzemské právnické osoby,
zahraniční fyzické a právnické osoby splňující podmínky stanovené devizovým zákonem,
všichni za předpokladu, že nejsou v prodlení s plněním závazků vůči obci.

Zájemci, u kterých bude zjištěno, že jsou s plněním závazků vůči obci a organizacím, jejichž zřizovatelem je obec, v prodlení budou z účasti na přípravě a realizaci pronájmu a prodeje pozemků vyloučeni.

ČL.5 PODÁVÁNÍ ŽÁDOSTÍ

Na základě zveřejněného záměru obce pronajmout nebo prodat pozemek podávají zájemci žádost o uzavření příslušné smlouvy prostřednictvím podatelny, která tyto žádosti přijímá, potvrzuje včetně uvedení dne a hodiny podání a předává je na sekretariát starosty obce, jež vede jejich evidenci. K žádosti zájemce přiloží podrobnou identifikaci pozemků, jejichž nájem či koupi požaduje, záměr na využití pozemků (např. podnikatelský záměr s obecným popisem podnikatelských aktivit, záměr na výstavbu rodinného domu atd.), časový harmonogram realizace záměru a další podklady, které je obec oprávněna si podle potřeby individuálně vyžádat.

ČL.6 PROJEDNÁVÁNÍ ŽÁDOSTÍ

Starosta předá žádosti k posouzení zastupitelstvu obce, které rozhodne po projednání podle kritérií stanovených těmito zásadami.

ČL.7 ZÁKLADNÍ KRITÉRIA PRO POSUZOVÁNÍ ŽÁDOSTÍ

Bez ohledu na počet zájemců bude obec vždy při rozhodování, zda se zájemcem uzavře příslušnou smlouvu, přihlížet k těmto skutečnostem:
zda žádost obsahuje požadované náležitosti (pokud je možné vadu odstranit jednoduchým postupem, vyzve zájemce k tomuto úkonu),

zda se zájemce zavazuje realizovat svůj záměr s termínem dokončení nejdéle do pěti let od uzavření smlouvy, s tím, že dokončení dokládá pravomocným kolaudačním rozhodnutím, příp. jiným příslušným dokladem, přičemž časový harmonogram se hodnotí individuálně podle náročnosti předpokládaného využití pozemku.

zda je zájemce přihlášen k trvalému pobytu v obci.

Podají-li žádost o uzavření nájemní nebo kupní smlouvy dva a více zájemců, posoudí obec co nejdříve, a to v pořadí určeném dále, zda mezi nimi není zájemce :

pro něhož by uzavření smlouvy znamenalo odstranění rozdílu ve vlastnictví stavby a ve vlastnictví pozemku, na kterém je stavba postavena, eventuelně pozemku se stavbou sousedícího a se stavbou užívaného (např. zahrada apod.) nebo odstranění stavu, kdy je takovýto pozemek užíván bez právního důvodu,

který realizací svého podnikatelského záměru vytvoří nová pracovní místa,

který se zavazuje využít pozemek pro účel výstavby bytového domu,

a výběr účastníka smlouvy provede podle těchto hledisek.

Není-li takových zájemců, nebo nelze-li provést výběr dle předchozího odstavce pro větší počet zájemců v jedné skupině, uzavře se smlouva dle výsledků výběrového řízení.

Výběrové řízení je vyhlášeno obcí a jednotlivé záměry jsou zástupcem obce (starosta-místostarosta) předloženy zastupitelstvu k rozhodnutí.

Zastupitelstvo rozhoduje dle pravidel, která jsou tvořena individuálně dle jednotlivých záměrů prodeje či pronájmu.

ČL.8 CENA POZEMKŮ

Výši nájemní i kupní ceny pozemků určí zastupitelstvo obce při posuzování jednotlivých žádostí.

Pro toto ujednání dále platí, že pokud nebude výstavba dokončena do 5-ti let od pronájmu pozemku a to doložením pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo nebude dodržen předložený podnikatelský záměr, pak bude nájemce povinen doplatit nájemní cenu do výše ceny základní včetně případného navýšení, a to v termínu do 2 měsíců od uplynutí této doby.
Dále platí ujednání o vrácení pronajatého pozemku v této době.

ČL.9 KUPNÍ PRÁVO NÁJEMCE

Nájemce získává povinné kupní právo podpisem nájemní smlouvy za výše uvedených podmínek na pronajatou parcelu, jestliže dokončí stavu v termínu (nejpozději do 5 let) sepsání kupní smlouvy, (nejpozději do 3 měsíců) s obcí Proboštov s tím, že předloží doklad, dosvědčujícímu dokončení stavby s vyjádřením kompetentního orgánu.

ČL.10 ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ O POZEMCÍCH V ZAHŘÁDKÁŘSKÝCH KOLONIÍCH

Pro ten případ, že se obec stane vlastníkem pozemků tvořících zahrádkářské kolonie (nabytí z majetku státu), platí tyto další následující zásady:

kupní smlouva se přednostně uzavře s těmi osobami, fyzickými či právnickými, které tyto pozemky po právu užívají ke dni rozhodování o uzavření smlouvy
kupní cena těchto pozemků rozhodne zastupitelstvo obce dle kritérií stanovených těmito zásadami.

Čl. 11 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Veškeré náklady, spojené a vyplývající:
z přípravy a realizace pronájmu pozemku hradí nájemce,
z přípravy a realizace prodeje pozemku hradí kupující.

Pro případ výběrového řízení platí, že jednou z podmínek pro zařazení zájemce do tohoto řízení je uzavření smlouvy o plnění podmínek výběrového řízení na pronájem a prodej pozemků mezi zájemcem a obcí.

Kupní cenu pozemků, nájemné za užívání pozemků, slevy a výjimky, zakotvené v těchto zásadách, je možné měnit pouze písemným dodatkem k těmto zásadám, vyhotoveným na podkladě usnesení zastupitelstva obce.

Zásady schválilo zastupitelstvo obce dne 24.12.2007
pod usnesením č. 145/07
účinnost od 1.1.2008

V Probošově dne 22.10.2007
Vypracovala: Bc. Jana Čermáková
Helena Nedomová