

SMĚRNICE č. 9/2008

Schválené Zastupitelstvem města Mimoně na zasedání dne 23.10. 2008 usnesením č. Z 08/197

ZÁSADY PRODEJE A PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ V MAJETKU MĚSTA MIMOŇ

A. PRODEJ NEMOVITOSTÍ

AI. Obecně platná ustanovení

1. Hlavní kritéria prodeje :

Hlavním kritériem při prodeji nemovitostí ve vlastnictví Města Mimoně bude jejich posouzení v návaznosti na Územní plán sídelního útvaru Mimoně (dále jen územní plán). V souladu s územním plánem město může prodat nemovitosti, které jsou prokazatelně prosté restitučních nároků s předpokladem využití nabyvatelem k výše uvedeným účelům. Záměr bude projednán radou města (dále jen RaMě) a zveřejněn na úřední desce.

2. Návrh prodeje - může být vyvolán :

- a) Nabídkou města - usnesením RaMě, nebo ZaMě
- b) Požadavkem právnických nebo fyzických osob.

3. Postup při projednávání prodeje nemovitostí :

- a) Žádosti o prodeji nemovitostí (pozemek, budova) eviduje odbor správy majetku (dále jen OSM).
- b) K žádosti o prodej nemovitostí připojí písemné stanovisko stavební odbor (dále jen OVÚPaD) z pohledu územního plánu a odbor životního prostředí, zemědělství (dále jen ZŽP) z pohledu ochrany přírody a Zemědělského půdního fondu a Finanční odbor (dále jen FO) z pohledu pohledávek a závazků.
- c) Žádosti včetně stanovisek výše uvedených odborů jsou projednávány v RaMě. O výsledku jednání jsou žadatelé písemně vyrozuměni. Nemovitosti, schválené RaMě k prodeji jsou zveřejněny na dobu nejméně 15-ti dnů na úřední desce MěÚ. Za řádné zveřejnění odpovídá OSM, evidující jednotlivé žádosti. Po dobu zveřejnění nemovitostí na úřední desce mohou své návrhy a připomínky k prodeji uplatnit i další osoby.
- d) V případě, že po ukončení zveřejnění nemovitosti na úřední desce zůstává pouze jeden zájemce, je žádost předložena RaMě, která doporučí ZaMě nemovitosti prodat či neprodat.
- e) V případě, že je po ukončení zveřejnění nemovitosti na úřední desce evidováno více žádostí, je nezbytné projednat podmínky se všemi žadateli pracovní skupinou zastupitelů pro prodej a pronájem nemovitostí (dále jen „pracovní skupina“) a zde stanovit předběžné pořadí, které bude předloženo k projednání RaMě, a ke konečnému rozhodnutí ZaMě.
- f) ZaMě rozhodne, dle zák. č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších změn a doplňků, o prodeji. O výsledku jednání jsou všichni žadatelé písemně vyrozuměni.

4. Pracovní skupina zastupitelů pro prodej a pronájem nemovitostí :

Pracovní skupina je jmenována ZaMě a pracuje ve stejném složení po dobu šesti měsíců. Pracovní skupinu řídí předseda, ve funkci sekretáře je pracovník OSM, který zajišťuje svolání, pozvání žadatelů a vyhotovení zápisu z jednání. Sekretář není oprávněn jakkoliv do průběhu jednání zasahovat či jeho průběh ovlivňovat.

Pracovní skupina je povinna dbát na dodržování těchto zásad, dále dbá na to, aby nebyly poškozovány zájmy města. Pracovní skupina projedná žádosti s jednotlivými žadateli a připraví jejich pořadí, které předkládá formou zápisu z jednání k dalšímu projednání ZaMě, popř. RaMě.

5. Kupní smlouva a její náležitosti :

- a) Návrh kupní smlouvy zpracuje OSM, vyzve žadatele k vyjádření k obsahu smlouvy ve lhůtě do 14-ti dnů. V případě souhlasu budou kupní smlouvy v předepsaném počtu vyhotoveny předloženy k podpisu všem účastníkům ve lhůtě do 30-ti dnů. Pokud k podpisu ve stanovené lhůtě bez písemného uvedení závažných důvodů ze strany žadatele nedojde, má se za to, že žadatel od úmyslu koupě nemovitosti odstoupil.

V případě, že odstupující žadatel je jediným zájemcem, bude nemovitost neprodleně zveřejněna OSM na úřední desce k prodeji. Pokud bylo stanoveno pořadí více zájemců, je nemovitost neprodleně nabídnuta dalšímu v pořadí. Jeden výtisk kupní smlouvy musí být opatřen ověřenými podpisy kupujících. Odbor, evidující žádost, předloží žadatelům k podpisu i návrh na vklad do katastru nemovitostí. Vklad do katastru nemovitostí se provádí na základě písemné žádosti, podepsané oběma stranami. Město Mimoň podepisuje tento návrh až po splnění podmínek, vyplývajících z kupní smlouvy s termínem plnění do podání návrhu na vklad. Poplatek za vklad do katastru nemovitostí hradí kupující, daň z převodu nemovitostí hradí prodávající, pokud se účastníci nedohodnou jinak. V případě komplikovaných prodejů může být uzavřena s žadatelem smlouva o smlouvě budoucí na nemovitost, která byla k prodeji ve prospěch žadatele schválena ZaMě.

- b) Doklady ke kupní smlouvě – OSM zajišťuje výpis z usnesení ZaMě o schválení prodeje a doklad o ceně (úřední odhad, stanovení ceny). Kupující zajišťuje, pokud není dohodnuto jinak, geometrický plán v počtu shodném s počtem kupních smluv (v případě, že je nutno jej nechat zhotovit). V případě, že se jedná o prodej pozemku v celkové ceně nižší než 1000,- Kč (slovy jeden tisíc), hradí veškeré náklady, související s převodem nemovitosti vždy kupující.
- c) Povinnosti a práva nabyvatelů - obě smluvní strany jsou vázány svými závazky a povinnostmi, vyplývajících z kupní smlouvy do doby rozhodnutí o povolení vkladu do KN.
- d) Předkupní právo může být zapracováno jako další ujednání do všech kupních smluv v těchto případech :
- město prodává nemovitost za cenu nižší, než je úřední odhad
 - předkupní právo je jako podpůrné právo pro realizaci dalších ujednání
- e) Zástavní právo musí být zapracováno jako další ujednání do všech kupních smluv v těchto případech :
- kupní cena je hrazena formou splátek
- f) Sankce v kupní smlouvě mohou být zapracovány sankce při nesplnění povinností, vyplývajících z kupní smlouvy.

AII. Prodej objektů města

1. Přednost v prodeji a postup při stanovení pořadí z více zájemců :

- a) zájemce, který prokáže platný smluvní vztah k nemovitosti
- b) jakákoliv fyzická i právnická osoba, která zajistí provozování bytového fondu ve stávajícím rozsahu

2. Stanovení kupní ceny :

- a) Cena objektu města včetně vedlejších staveb a zastavěného pozemku bude stanovena znaleckým posudkem dle platných předpisů. Související pozemky budou oceněny dle mapy cenových pásem z těchto zásad. V odůvodněných případech může pracovní skupina podat návrh na prodej objektu za odhadní cenu sníženou.

3. Způsob úhrady kupní ceny :

- a) Kupní cena bude uhrazena v plné výši před podpisem kupní smlouvy na účet města s tím, že podpisem kupní smlouvy potvrdí prodávající, řádné převzetí celé kupní ceny. Návrh na vklad do katastru nemovitostí bude podán ihned po podpisu smluvních stran.
- b) Kupní cena bude uhrazena v plné výši nejpozději do 30-ti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy na účet města. Návrh na vklad do katastru nemovitostí bude podán až po zaplacení kupní ceny.

- c) Kupní cena bude uhrazena formou splátek nejpozději do 5-let ode dne podpisu kupní smlouvy na účet města. Návrh na vklad do katastru nemovitostí bude podán ihned po podpisu smluvních stran.

AIII. Prodej pozemků města

Prodej pozemků města je ke dni schválení těchto Zásad ZaMě uskutečňován za ceny dle mapy cenových pásem, vyznačených v kopii katastrální mapy v těchto smluvních cenách :

a)	Pásmo I. (oblast náměstí 1.máje, oblast Kozinova náměstí, Panská, Mírová, Malá, náměstí ČslA, Husova a Tyršovo náměstí včetně přilehlých pozemků)	400,- Kč/1 m ² a vyšší
b)	Pásmo II. (ostatní pozemky v zastavěném území města)	300,- Kč/1 m ² a vyšší
c)	Pásmo III. (ostatní pozemky města mimo zastavěné území obce, k.ú. Vranov pod Ralskem, k.ú. Hradčany nad Ploučnicí, k.ú. Ploužnice pod Ralskem)	200,- Kč/1 m ² a vyšší

V odůvodněných případech (např. svažitost pozemku, věcná břemena, užívací práva jiných třetích osob atd.) je možné snížení výše kupní ceny pozemků s omezeným účelem užívání.

B. PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

BI. Obecně platná ustanovení

1. Hlavní kritéria pronájmu nemovitostí :

Hlavním kritériem při pronájmu nemovitostí ve vlastnictví Města Mimoň bude jejich posouzení v návaznosti na územní plán.

2. Pronájem nemovitostí může být vyvolán :

- Nabídkou města - usnesením RaMě
- Požadavkem právnických nebo fyzických osob

3. Postup při projednávání pronájmu nemovitostí :

- Žádosti o pronájem nemovitostí eviduje OSM.
- K žádostem o pronájem nemovitostí připojí písemné stanovisko odbor OVÚP z pohledu územního plánu a odbor ZZP z pohledu ochrany přírody a ochrany Zemědělského půdního fondu a FO z pohledu závazků vůči městu.
- Žádosti včetně stanovisek výše uvedených odborů jsou projednány v Radě města. O výsledku jednání jsou žadatelé písemně vyrozuměni.
- Nemovitosti, schválené RaMě k pronájmu jsou zveřejněny po dobu nejméně 15-ti dnů na úřední desce MěÚ. Za řádné zveřejnění odpovídá OSM, evidující jednotlivé žádosti. V době zveřejnění nemovitostí na úřední desce mohou své požadavky na pronájem uplatnit další žadatelé.
- V případě, že po ukončení zveřejnění nemovitostí na úřední desce zůstává na nemovitost žádost jednoho zájemce, uzavře s ním OSM nájemní smlouvu.
- V případě, že po ukončení zveřejnění nemovitostí na úřední desce uplatní na jednu nemovitost žádost více žadatelů, je nezbytné projednat podmínky pronájmu se všemi žadateli pracovní skupinou a stanovit jejich pořadí, které bude předloženo k projednání a konečnému rozhodnutí RaMě. O výsledku jednání jsou všichni žadatelé písemně vyrozuměni.

4. Smlouva o dočasném užívání pozemků :

- Návrh smlouvy o dočasném užívání pozemků zpracuje OSM a vyzve žadatele k projednání a podpisu. Jeden stejnopis smlouvy dostane každý z žadatelů, dva jsou evidovány odborem a jeden stejnopis dostane FO.
- Doklady ke smlouvě - pronajímatel zajišťuje výpis z usnesení RaMě, která dočasné užívání schválila a kopii mapy katastru nemovitostí s vyznačením části pozemku, schváleného k

dočasnému užívání. Nájemce zajišťuje v případě potřeby geometrický plán - jedná se např. o dočasné užívání části jednoho či více pozemků na dobu delší než 5 let a GP je nezbytně nutný pro stanovení užívané výměry atd.

- c) Povinnosti a práva nájemců jsou stanovena platnými právními předpisy, právy a povinnostmi vyplývajícími z uzavřených smluv mezi pronajímatelem a nájemcem.
- d) Smlouva o budoucí smlouvě kupní a předkupní právo. Předkupní právo může být zapracováno jako další ujednání smlouvy o dočasném užívání pozemku v případě, že nájemce o toto požádá, OSM a RaMě doporučí Zamě ke schválení.
- e) Lhůty k uzavírání smluv. V případě, že nedojde ze strany žadatele do 30-ti dnů ode dne doručení výzvy OSM bez písemného sdělení závažných důvodů ze strany budoucího nájemce k podpisu smlouvy o dočasném užívání pozemků, pronájem se ruší a nemovitost může být nabídnuta k pronájmu dalšímu zájemci. Pokud žádný další zájemce o pronájem není, může být nemovitost zveřejněna k pronájmu na úřední desce.

BII. pronájem objektů obce nebo jejich částí (domů a staveb)

Pokud se jedná o nájemní smlouvy na bytové i nebytové prostory, postupuje se dle následujících samostatných Směrnic MěÚ Mimoň :

1. Směrnice na pronájem bytů
2. Směrnice na pronájem nebytových prostor
3. Směrnice na pronájem podzemních prostor

BIII. Pronájem pozemků

Náhrada dočasného užívání pozemků Města Mimoň je stanovena v těchto následujících smluvních cenách :

A. Katastrální území Mimoň :

1. k účelům podnikání :

a)	Oblast náměstí 1.máje, oblast Kozinova náměstí, Panská, Mírová, Malá, náměstí ČslA, Husova a Tyršovo náměstí včetně přilehlých pozemků.	minimálně 50,- Kč/1m ²
b)	Ostatní pozemky	minimálně 10,- Kč/1m ²
c)	Pro uživatele, kteří pro umístění prodejního zařízení i dočasného charakteru potřebují vydání stavebního povolení na stavbu, bude užívání posuzováno jako pronájem pozemku.	
d)	Podnikání v rámci zemědělské výroby bude řešeno individuálně dohodou.	

2. k ostatním účelům :

a)	K účelům sekání trávy, manipulační plochy u obytných domů (např. skládání paliva, sušení prádla, příjezdová komunikace k objektu, zřízení odpočinkového místa u objektu atd.)	
	- pozemky sloužící k výše uvedeným účelům o celkové výměře do 200 m ² - jednotná paušální sazba 100,- Kč ročně	
	- pozemky, sloužící k výše uvedeným účelům o celkové výměře od 201m ² do 500m ² - jednotná paušální sazba 250,- Kč ročně a za každý metr nad tuto výměru 0,20 Kč za m ² ročně	
b)	K účelům zřízení zahrádky, nebo k rekreaci.	5,- Kč za m ² ročně
c)	Užívání pozemků pod stavbami jiných vlastníků.	20 % z příslušné kupní ceny v této lokalitě za 1 m ² ročně

Sazbu za pronájem pozemků dle článku BIII.A. odst. 2.b) Zásad lze upravit na základě žádosti nájemce a posouzení pozemku SO a to snížením o 20% z původní sazby za každý z následujících bodů v případě, že se jedná o pozemky :

- značně svažité
- orientované převážně na S, SV či SZ
- s vysokou hladinou spodní vody
- bez možnosti napojení na veřejný vodovod
- jílovité, kamenité, značně členité či extrémně zastíněné

B. katastrální území Vranov pod Ralskem, Hradčany nad Ploučnicí a Ploužnice pod Ralskem :

1. k účelům podnikání :

a)	minimálně 5,- Kč/1m ²
b)	Podnikání v rámci zemědělské výroby bude řešeno individuálně dohodou.

2. k ostatním účelům :

a)	K účelům sekání trávy, manipulační plochy u obytných domů (např. skládání paliva, sušení prádla, příjezdová komunikace k objektu, zřízení odpočinkového místa u objektu atd.) - pozemky sloužící k výše uvedeným účelům o celkové výměře do 500 m ² - jednotná paušální sazba 125,- Kč ročně - pozemky, sloužící k výše uvedeným účelům o celkové výměře vyšší než 500 m ² - jednotná paušální sazba 125,- Kč ročně a za každý metr nad tuto výměru 0,10 Kč za m ² ročně
b)	K účelům zřízení zahrádky, nebo k využívání k rekreaci. 5,- Kč za m ² ročně
c)	Užívání pozemků pod stavbami jiných vlastníků než je Město Mímoň. 20 % z příslušné kupní ceny v této lokalitě za 1 m ² ročně

C. OSTATNÍ

CI. Zřízení věcných práv k nemovitostem ve prospěch žadatele

1. Věcná práva k nemovitostem města lze zřízovat pouze na základě písemné žádosti.
2. Po vyjádření jednotlivých odborů MěÚ projedná návrh na zřízení věcného práva RaMě, která svým usnesením doporučí uzavření smlouvy ZaMě. Uzavření smlouvy o zřízení věcného práva k nemovitostem schvaluje ZaMě.
3. Souhlas ke stavebnímu či územnímu řízení, při omezení vlastnického práva k nemovitostem ve vlastnictví Města Mímoň, bude vydán ve smlouvě o smlouvě budoucí o zřízení příslušného věcného práva. V této smlouvě bude specifikováno věcné právo a podmínky udělení souhlasu.
4. Věcné právo bude zřízeno za jednorázovou úplatu stanovené v souladu s § 18 zák.č. 151/1997 O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, jako pětinasobek ročního užítku z pronájmu plochy v místě a čase obvyklém (stanoveném v článku B. těchto zásad), nejméně však 1 000,- Kč.
5. ZaMě si vyhrazuje právo vyšší jednorázové úplaty dále upravit.


CII. Smlouvy budoucí

1. Uzavření smlouvy budoucí (kupní, o zřízení věcného břemene) k nemovitostem schvaluje ZaMě. OSM zajistí v případě smlouvy budoucí kupní zveřejnění na úřední desce. Ve smlouvě budoucí musí být stanoveny podmínky uzavření příslušné smlouvy (kupní, o zřízení věcného břemene).
2. Po splnění podmínek smlouvy budoucí schválí RaMě uzavření příslušné smlouvy.

D. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Zastupitelstvo města v Mimoni schválilo Zásady prodeje a pronájmu nemovitostí v majetku Města Mimoně v tomto znění včetně přílohy mapy cenových pásem, která je jejich nedílnou součástí, na svém zasedání dne 23.10. 2008 usnesením č. Z 08/197 s účinností ke dni schválení.
2. K tomuto dni pozbývají platnosti Zásady prodeje a pronájmu nemovitostí v majetku obce Mimoň ze dne 18.10. 2007.





Ing. Stanislav Baloun
místostarosta



František Kaiser
starosta