

Podkladový materiál pro 5. jednání RM dne 23. 6. 2022

Číslo bodu:	7
Název bodu:	Směrnice ZM - Zásady prodeje a pronájmu nemovitostí v majetku města Mimoň
Předkládá:	Petr Král, Starosta
Zodpovídá:	Ing. Blanka Fialová, Vedoucí OSM
Zpracoval/a/i:	Ing. Blanka Fialová, Vedoucí OSM
Soulad s rozpočtem města:	V souladu -Vyšší příjem za prodej pozemků

Návrh usnesení:

usnesení č. Z22/..

Zastupitelstvo města Mimoň schvaluje dle důvodové zprávy Směrnici zastupitelstva města č. 1/2022 Zásady prodeje a pronájmu nemovitostí v majetku města Mimoň v předloženém znění.

Důvodová zpráva:

Rada města projednala materiál dne 19.04m. 2022 a usnesením č.R22/188 doporučila zastupitelstvu města schválit níže uvedený návrh usnesení. Upravený návrh směrnice po zapracování připomínek RM pak vzala na vědomí dne 7.6.2022 usnesením č. R22/ 267.

Dne 20.6.2019 byla v zastupitelstvu města schválena Směrnice č. 6/2019 Zásady prodeje a pronájmu nemovitostí v majetku města Mimoň.

S ohledem na to, že v posledních letech razantně stouply ceny nemovitých věcí na realitním trhu je třeba projednat aktualizaci cen, které jsou ve směrnici nastaveny.

Dále enormně stoupl počet žádostí o prodeje různých pozemků z majetku města Mimoň a to již od roku 2020. Pro srovnání proti roku 2019, kdy bylo zpracováno celkem 20 žádostí o prodej či nákup pozemků a budov, bylo v roce 2020 zahájeno projednání 35 nových převodů a v roce 2021 bylo zahájeno dalších 37 nových případů.

Z toho důvodu předkládáme k projednání návrh směrnice nové.

Text směrnice jsme upravili jen mírně:

- byly upraveny postupy v případě, že je třeba projednání v Hodnotící komisi
- zvýšení ceny o „pokutu“ u neoprávněně zabraného pozemku (výše pokuty je navržena minimálně 50 % ceny pozemku)
- skutečnost, že podklady pro vlastní prodej je povinen si zajistit kupující, pokud se s městem nedohodne jinak - zatím vše zajišťovalo město (hradil kupující), což u takového množství žadatelů bylo velmi administrativně zatěžující
- byly upraveny některé nesrovnalosti vyplývající z reorganizace MěÚ
- **největší změna je u cen prodáváných pozemků**, kde je navržena diametrálně odlišná výše - u většiny prodejů tak bude nutné objednat znalecký posudek, což je ovšem dle metodických pokynů správný postup. Doporučujeme oceňování znaleckým posudkem zachovat od ceny předpokládaného prodeje vypočítané dle tabulky 100.000,- Kč, ale může to být i méně např. 50.000,- nebo naopak více. Rada města (zastupitelstvo města samozřejmě mohou výši navržených cen upravit.
- Návrh výše cen vychází z cen obdobných prodejů u obdobných měst a dále z porovnání s cenami na realitních serverech, což je složitější, protože tyto ceny zohledňují výměru pozemku,

polohu lokality v obci, výhled do krajiny, svažitost, přístup k inženýrským sítím, dopravní infrastrukturu, atraktivitu lokality apod. Cena vychází z průměru – města mají ceny obdobné nebo dle znaleckého posudku, který pak zohledňuje polohu, vybavenost apod., realitní ceny jsou spíše vyšší.

Návrh výše cen vychází z cen obdobných prodejů u obdobných měst a dále z porovnání s cenami na realitních serverech, což je složitější, protože tyto ceny zohledňují výměru pozemku, polohu lokality v obci, výhled do krajiny, svažitost, přístup k inženýrským sítím, dopravní infrastrukturu, atraktivitu lokality apod. Cena vychází z průměru – města mají ceny obdobné nebo dle znaleckého posudku, který pak zohledňuje polohu, vybavenost apod., realitní ceny jsou spíše vyšší.

Pronájmy pozemků zatím ponecháváme v původní výši, před dvěma lety prošly pronájmy revizí a dodatky byly všechny pronájmy upraveny na výši dle směrnice.

Nebytové prostory ponecháváme rovněž dle původní směrnice, protože cena je v příloze č.3 stanovena jako minimální a lze s ní pracovat individuálně podle typu nebytového prostoru a účelu využití.

Co se týká věcných břemen, pak bylo nutné upravit tvorbu ceny pro právnické osoby dle níže uvedeného.

Někteří velcí dodavatelé médií, především ČEZ jsou povinni vycházet při stanovení ceny za věcná břemena ze zákonné úpravy pro ně platné - Energetický zákon č. 458/2000Sb., který jim ukládá zřizovat věcná břemena na cizích nemovitostech, a který stanoví právní základ samotné náhrady, dále pak oceňovacích předpisů, tedy zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), které s účinností od 1.1.2021 zavedly nový způsob oceňování náhrad za věcná břemena. Místní ceníky mohou použít v případech, kdy jsou v souladu s obecně platnou právní úpravou a stanoví výši náhrady dle výše citovaných norem. V ostatních případech nemohou z místních ceníků vycházet, neboť se jedná o normy nižší právní síly. Mohou použít postup oceňování výše náhrady na základě §39a nebo §39b vyhlášky č.441/2013 Sb. a stanovit částku za zatížení pro smlouvu budoucí o věcném břemenu pomocí aplikace eBřemena.cz. a ta může být dále navýšena o bonifikaci ve výši 20%. Druhou možností je znalecký posudek, kterým se stanoví cena věcného břemene (zde už bez bonusu). Pokud by město na toto nepřistoupilo je možné i vyvlastnění práv.

Z tohoto důvodu jsme zanesli tyto způsoby tvorby ceny i do navrhované změny směrnice.

U fyzických osob ke změně nedochází – protože přípojky od RD do komunikací zasahují vždy jen pár metry a tudíž fyzická osoba hradí většinou sazbu 1000,- Kč + DPH za zřízení věcného břemene, což není zatěžující.

Text směrnice přikládáme ve formátu se změnami viditelnými v původním textu – pro porovnání = Změnové paré. A dále v upravené verzi = Čistopis.

Směrnici zpracovala a zodpovídá za ni: Ing. Fialová.

Příloha č. 1: [Příloha_Smernice_xx_2022_Zasady_prodeje_a_pronajmu_zmenove_pare_a_cistopis.pdf](#)

V Mimoni 15.06.2022