

# Město Štětí



## **Zásady pronájmu, pachtu a převodu nemovitostí z majetku Města Štětí a nabytí nemovitostí do majetku Města Štětí**

**schválené dne ~~16. 9. 2021~~ 15. 9. 2022** usnesením Zastupitelstva města Štětí

**č. ~~2021/18/501~~ 2022/24/...**

## Obsah

Článek 1 - Výpočet výše nájemného/pachtovného u pozemků v majetku Města Štětí .....	3
Článek 2 - Stanovení ceny nemovitostí ve vlastnictví Města Štětí při jejich převodu fyzickým a právníckým osobám .....	3
Článek 3 - Stanovení ceny nemovitostí při jejich převodu fyzickým a právníckým osobám, jedná-li se o pozemky stavbou již zastavěné .....	5
Článek 4 - Postup orgánů Města Štětí při převodu nemovitostí z majetku Města Štětí .....	5
Článek 5 - Nabytí nemovitostí do majetku Města Štětí .....	7
Článek 6 - Přechodná a zrušovací ustanovení a účinnost .....	7

## Článek 1

### Výpočet výše nájemného/pachtovného u pozemků a staveb v majetku Města Štětí

Výše nájemného/pachtovného se stanovuje takto:

- 1) Nájem/pacht pozemků nesloužících k podnikání:
  - a) zastavěných stavbou pro rekreační účely a pozemků, které jsou se stavbou ve funkčním celku
    - v katastrálním území Štětí I 3 Kč/m<sup>2</sup>
    - v ostatních katastrálních územích 3 Kč/m<sup>2</sup>
  - b) zastavěných stavbou pro zahrádkářské účely a pozemků, které jsou se stavbou ve funkčním celku
    - v katastrálním území Štětí I 3 Kč/m<sup>2</sup>
    - v ostatních katastrálních územích 3 Kč/m<sup>2</sup>
  - c) lesních, zastavěných stavbou pro individuální rekreaci a jejím příslušenstvím 3 Kč/m<sup>2</sup>
  - d) ostatních (např. pastviny, políčka apod.) 1 Kč/m<sup>2</sup>
- 2) U pozemků určených k zemědělské činnosti 0,20 Kč/m<sup>2</sup>
- 3) U pozemků určených k ostatní podnikatelské činnosti a výše nespecifikovaných pozemků či staveb se stanovuje smluvní cena.

## Článek 2

### Stanovení ceny nemovitostí ve vlastnictví Města Štětí při jejich převodu fyzickým a právnickým osobám – ~~nejedná se o stávající objekty či pozemky stavbou již zastavěné~~

~~Základní rozdělení území – pozemků se v něm nacházejících, dle účelu jejich využití s ohledem na koncepci platné územně plánovací dokumentace:~~

- ~~a) území obytné určené pro nízkopodlažní zástavbu – RD,~~
- ~~b) území obytné určené pro hromadnou bytovou zástavbu městského typu – BD,~~
- ~~c) plochy a zařízení občanské vybavenosti,~~
- ~~d) plochy se smíšenou funkcí – území bydlení a drobného podnikání,~~
- ~~e) plochy sportu a rekreace,~~
- ~~f) plochy individuální rekreace – zahrádky,~~
- ~~g) plochy výrobních a nevýrobních služeb,~~
- ~~h) plochy průmyslové výroby a technické infrastruktury,~~
- ~~i) skládky, kalová pole.~~

- 1) ~~V katastrálním území Štětí I se stanoví minimální ceny pozemků určených pro jednotlivé účely takto:~~
  - ~~• území obytné určené pro nízkopodlažní zástavbu – RD~~  
~~— základní cena bez nákladů na IS 1100 Kč/m<sup>2</sup>~~
  - ~~• území obytné určené pro hromadnou bytovou zástavbu městského typu – BD~~  
~~— základní cena bez nákladů na IS 1100 Kč/m<sup>2</sup>~~
  - ~~• plochy a zařízení občanské vybavenosti~~  
~~— základní cena bez nákladů na IS 750 Kč/m<sup>2</sup>~~

- plochy se smíšenou funkcí – území bydlení a drobného podnikání  
základní cena bez nákladů na IS 1100 Kč/m<sup>2</sup>
- plochy sportu a rekreace  
základní cena bez nákladů na IS 250 Kč/m<sup>2</sup>
- plochy individuální rekreace – zahrádky vč. zahrádek v zahrádkářských koloniích
  - a) Hoštecký vrch – Labské vinice 350 Kč/m<sup>2</sup>
  - b) vinice mezi kalovými poli a tratí ČD, dále mezi areálem Mondi Štětí a.s. a tratí ČD 130 Kč/m<sup>2</sup>
  - c) v městské zástavbě 320 Kč/m<sup>2</sup>  
(zahrádky na Horově stezce, pod nádražím Štětí, u Labe – naproti areálu Mondi Štětí a.s.)

Zahrádky a pozemky využívané pro zahrádkářské účely, které se nacházejí v ploše navržené územně plánovací dokumentací ke změně funkce, nebudou jednotlivým uživatelům ani jiným zájemcům prodávány. Tyto lokality jsou v grafické podobě barevně vyznačeny v Příloze č. 1 těchto Zásad.

- plochy výrobních a nevýrobních služeb  
základní cena bez nákladů na IS 700 Kč/m<sup>2</sup>
- plochy průmyslové výroby a technické infrastruktury  
základní cena bez nákladů na IS 700 Kč/m<sup>2</sup>
- skládky, kalová pole dle znaleckého posudku  
(posuzováno jako cena obvyklá)

Pozemky určené jako veřejná, doprovodná a izolační zeleň a dále plochy místních komunikací a plochy dopravní se nebudou prodávat. Výjimku budou tvořit pozemky, kterými dojde k majetkoprávnímu vypořádání.

2) V ostatních katastrálních územích se stanoví minimální ceny pozemků určených pro jednotlivé účely takto:

- území obytné určené pro nízkopodlažní zástavbu venkovského typu  
základní cena bez nákladů na IS 400 Kč/m<sup>2</sup>
- plochy a zařízení občanské vybavenosti 400 Kč/m<sup>2</sup>
- plochy se smíšenou funkcí – území bydlení a drobného podnikání  
základní cena bez nákladů na IS 440 Kč/m<sup>2</sup>
- plochy sportu a rekreace 200 Kč/m<sup>2</sup>
- plochy individuální rekreace – zahrádky vč. zahrádek v zahrádkářských koloniích a zahrady u objektů RD
  - a) Radouňský vrch 350 Kč/m<sup>2</sup>
  - b) Stračí (zahrádkářská kolonie) 260 Kč/m<sup>2</sup>
  - c) zahrady u objektů RD 260 Kč/m<sup>2</sup>

- ~~území obytné v kombinaci s rekreací~~  
~~základní cena bez nákladů na IS~~ 400 Kč/m<sup>2</sup>
  - ~~plochy výrobních a nevýrobních služeb~~ 600 Kč/m<sup>2</sup>
  - ~~skládky~~ dle znaleckého posudku  
~~(posuzovanou jako cenu obvyklou)~~
  - ~~plochy zemědělských závodů a služeb~~ 600 Kč/m<sup>2</sup>
- 3) ~~Cena ostatních, výše nespecifikovaných pozemků, které se nacházejí mimo urbanizované území v katastrálním území Štětí I~~ 180 Kč/m<sup>2</sup>
- 4) ~~Cena ostatních, výše nespecifikovaných pozemků, které se nacházejí mimo urbanizované území v ostatních katastrálních územích~~ dle znaleckého posudku  
~~(posuzováno jako cena obvyklá) včetně návrhu navýšení~~
- 5) Cenu staveb **nemovitostí** převáděných z majetku Města Štětí **fyzickým a právnickým osobám** schvaluje Zastupitelstvo města Štětí na základě návrhu Odboru majetku a investic Městského úřadu Štětí, a to po předchozím projednání záměru převodu v Radě města Štětí. Minimální cena vychází vždy ze zpracovaného znaleckého posudku (posuzováno jako cena obvyklá\*).

~~Ceny uvedené v tomto Článku 2 jsou stanoveny jako ceny obvyklé podle znaleckých posudků ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.~~

Ve výjimečných případech a případech hodných zvláštního zřetele může Zastupitelstvo města Štětí udělit výjimku z výše ceny obvyklé\* až do výše ceny zjištěné\*\*. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou.

*\*cenou obvyklou se rozumí ocenění ve smyslu definice uvedené § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,*

*\*\*cenou zjištěnou se rozumí ocenění ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.*

### Článek 3

**Stanovení ceny nemovitostí při jejich převodu fyzickým a právnickým osobám, jedná-li se o pozemky stavbou již zastavěné**

- 1) ~~Cena nemovitostí, jedná-li se o pozemky stavbou již zastavěné, bude při jejich převodu fyzickým a právnickým osobám vycházet vždy ze zpracovaného znaleckého posudku (posuzováno jako cena obvyklá).~~

### Článek 4 ~~Článek 3~~

**Postup orgánů Města Štětí při převodu nemovitostí z majetku Města Štětí**

- 1) Záměr Města Štětí převést nemovitosti se zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu Města Štětí vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Štětí, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může být též zveřejněn způsobem v místě obvyklým. Poslední den zveřejnění záměru je současně posledním dnem pro možnost podání žádosti o převod nemovitosti (rozhoduje datum doručení žádosti).

- 2) Žádost musí obsahovat:
- číslo pozemku, číslo popisné stavby, katastrální území, popř. jiným způsobem identifikovanou nemovitost,
  - zda žadatel je osobou fyzickou nebo právnickou,
  - kontakt na žadatele (telefon, e-mail apod.),
  - způsob využití nemovitosti,
  - ~~způsob úhrady kupní ceny,~~
  - výslovný souhlas žadatele s úhradou veškerých nákladů spojených s provedením kupní smlouvy.
- 3) V případě chybějících údajů podle předchozího odstavce vyzve Městský úřad Štětí žadatele, aby žádost doplnil o potřebné údaje do 14 dní ode dne doručení písemné výzvy. Pokud tak žadatel ve stanovené lhůtě neučiní, jeho žádost se vyřazuje.
- 4) Při výběru kupujícího se uplatní tato kritéria:
- v případě převodu nemovitého majetku - pozemků, lze tento převést po dobu trvání nájemního/pachtovního vztahu pouze nájemci/pachtýři,
  - v ostatních případech je pro výběr kupujícího rozhodující:
    - využití nemovitosti,
    - nabídnutá výše kupní ceny ~~a způsob její úhrady.~~
- 5) Rada města Štětí sestaví pro jednání Zastupitelstva města Štětí pořadí žadatelů o jednotlivé nemovitosti podle uvedených kritérií, které rozhodne o definitivním pořadí žadatelů.
- 6) O schváleném pořadí Město Štětí prostřednictvím Městského úřadu Štětí vyrozumí do 10 pracovních dní od zasedání Zastupitelstva města Štětí všechny žadatele o konkrétní nemovitosti, přičemž prvního z pořadí vyzve k uzavření kupní smlouvy.
- 7) Pokud nebude kupní smlouva uzavřena do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy k uzavření kupní smlouvy, je Město Štětí oprávněno odstoupit od záměru uzavření kupní smlouvy s tímto žadatelem a k uzavření kupní smlouvy vyzve žadatele, který se umístil na druhém pořadí. V tomto případě platí rovněž ustanovení o lhůtě jednoho měsíce k uzavření kupní smlouvy od doručení písemné výzvy.
- 8) V případě, že ani druhý žadatel v pořadí neuzavře kupní smlouvu, Město Štětí proces záměru převodu nemovitosti opakuje.
- 9) Žadatel je povinen po zveřejnění záměru předložit nejpozději do ~~tří~~ **čtyř** měsíců geometrický plán či znalecký posudek, pokud je to nezbytné k převodu nemovitosti nebo směně **a nejedná-li se o zahrádkářské kolonie**, a to na vlastní náklady žadatele. V rámci vyhotovení geometrického plánu či znaleckého posudku je nezbytná součinnost Odboru majetku a investic Městského úřadu Štětí. Žadatel je srozuměn s tím, že pokud nedojde k převodu nemovitosti či směně, jdou veškeré vynaložené prokazatelné náklady, které vznikly v souvislosti s přípravou převodu nemovitosti či směně k jeho tíži.
- 10) Pouze v případě ~~desavadních zahrádkářských kolonií (barevně vyznačeno v grafické Příloze č. 2), které mají společné vstupy a vnitřní cesty,~~ **že bude více žadatelů o prodej části pozemku či podílu na cestě (např. zahrádkářské kolonie)**, je podmínkou odprodeje nemovitosti z této ~~kolonie~~ **lokality** zpracovaný geometrický plán či znalecký posudek k celé ~~kolonii~~ **lokalitě** tak, aby mohl být odprodán jak jednotlivý zahradní díl, tak i podíl na cestě nebo jiném společném pozemku v předmětné ~~zahrádkářské kolonii~~ **lokalitě**. V tomto případě hradí náklady na pořízení tohoto geometrického plánu či znaleckého posudku Město Štětí jako celek. Náklady na pořízení geometrického plánu či znaleckého posudku budou poměrnou částí zohledněny v kupní smlouvě, **a to formou paušálního poplatku.**

## ~~Článek 5~~ **Článek 4**

### **Nabytí nemovitostí do majetku Města Štětí**

- 1) Nabytí nemovitostí z vlastnictví jiných osob do vlastnictví Města Štětí bude realizováno za cenu stanovenou dle znaleckého posudku (posuzováno jako cena obvyklá\*), případně za cenu odsouhlasenou Zastupitelstvem města Štětí.

## ~~Článek 6~~ **Článek 5**

### **Přechodná a zrušovací ustanovení a účinnost**

- 1) ~~Pronájem, pacht, P~~řevod a nabytí nemovitosti, který byl zahájen **keré byly zahájeny** přede dnem účinnosti těchto Zásad, se dokončí podle dosavadních Zásad pronájmu, pachtu a převodu nemovitostí z majetku Města Štětí a nabytí nemovitostí do majetku Města Štětí schválených Zastupitelstvem města Štětí usnesením číslo 2021/13/384 **2021/18/501** ze dne 18. 2. 2021 **16. 9. 2021**.  
~~Ceny nájmu a pachtu stanovené v Zásadách prodeje a pronájmu nemovitostí z majetku Města Štětí a výkupu nemovitostí do majetku Města Štětí schválených Zastupitelstvem města Štětí usnesením číslo 1/19 ze dne 17. 2. 2011 jsou platné do 31. 12. 2021.~~
- 2) Tyto Zásady nabývají účinnosti dnem 1. 10. 2021 mimo Článek 1 odst. 1, 2, který nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2022. **1. 10. 2022**.
- 3) Ke dni nabytí účinnosti Zásad se ruší dosavadní Zásady pronájmu, pachtu a převodu nemovitostí z majetku Města Štětí a nabytí nemovitostí do majetku Města Štětí schválené Zastupitelstvem města Štětí usnesením číslo 2021/13/384 **2021/18/501** ze dne 18. 2. 2021 **16. 9. 2021**.

#### Přílohy k těmto Zásadám:

~~Příloha č. 1 – zahrádky a pozemky, které nebudou prodávány~~

~~Příloha č. 2 – zahrádkářské kolonie se společnými vstupy a cestami~~

Ve Štětí dne 16. 9. 2021

Vladimír Frey  
místostarosta

Mgr. Tomáš Ryšánek  
starosta