

**Postup a zásady
nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví a zřízení práva stavby k pozemku ve vlastnictví
statutárního města Děčín**

**Článek I
Nabytí a převod pozemků včetně práva stavby do vlastnictví a z vlastnictví statutárního města
Děčína**

Statutární město Děčín realizuje v souladu se zákonem o obcích a dalšími právními předpisy nabytí a převod pozemků včetně zřízení práva stavby do vlastnictví a z vlastnictví města podle tohoto postupu a zásad (dále jen „Zásady“).

Obecně se stanoví, že nebudou prodány pozemky s využitím pozemku jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Výjimku lze předložit do jednání orgánů města v případě, že pozemek s označením ostatní plocha – komunikace, silnice zjevně neslouží obecnímu zájmu. Dále se obecně stanoví, že nebudou prodávány pozemky, které jsou využívány jako zahrádkářské kolonie, vyjma těch zahrádkářských kolonií, kde byla již většina pozemků z majetku statutárního města prodána.

**Článek II
Evidence a postup vyřizování žádostí**

1. Evidence a vyřizování žádostí o prodej pozemků a zřízení práva stavby zajišťuje odbor místního hospodářství MM Děčín (dále jen „odbor“).
2. Žádosti se podávají písemně prostřednictvím podatelny Magistrátu města Děčín (dále jen MM Děčín) na formuláři, který tvoří přílohu č. 1 tohoto postupu, současně musí žádost obsahovat:
 - 2.1. Identifikační data žadatele
 - 2.1.1. Fyzická osoba
 - příjmení, jméno, rodinný stav, adresa trvalého bydliště, v případě manželů pak příjmení a jméno obou manželů, pokud mezi nimi nedojde k jiné dohodě
 - 2.1.2 Podnikající fyzická osoba
 - stejné údaje dle odstavce 2.1.1 a dále kopii živnostenského oprávnění
 - 2.1.3 Právnícká osoba
 - výpis z obchodního rejstříku a případně plná moc statutárního orgánu žadatele k jeho zastupování ve věci
 - 2.2. Identifikační data pozemku či jeho části
 - snímek z katastrální mapy dotčených pozemků eventuálně se zakreslením částí dotčených pozemků ne starší 3 měsíců.
3. Žadatel bude odborem písemně informován o přijetí žádosti o prodej pozemku či jeho části nebo zřízení práva stavby a v případě potřeby požádán o doplnění žádosti, nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne doručení žádosti na Magistrát města Děčín.
4. Odbor postoupí žádost k vyjádření příslušným odborům MM Děčín, tzn. vyžádá si stanoviska od – odboru stavební úřad, odboru životního prostředí, odboru strategie a informačních technologií, popřípadě další dotčené, nejpozději do 15 dnů ode dne doručení žádosti na MM Děčín. Odbory poskytnou svá stanoviska obratem, nejpozději do 10 dnů od obdržení žádosti odboru o stanovisko.
5. V případě, že žadatel bude mít v evidenci MM Děčín nevyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Děčín, nedojde k uzavření kupní smlouvy až do doby, kdy žadatel prokáže opak.
6. V případě odstoupení od koupi nemovitosti nebo zřízení práva stavby se žadatel zavazuje uhradit paušální částku ve výši 5000,- Kč jako náhradu za výdaje spojené s projednáváním prodeje předmětné nemovitosti nebo zřízením práva stavby. Pokud bude již vyhotoven znalecký posudek, případně geometrický plán, bude tato částka přefakturována žadateli, který od své žádosti odstoupil. Tyto částky je žadatel povinen uhradit v termínu do 30 dnů ode dne jejího vyúčtování odborem.

**Článek III
Schválení a zveřejnění záměru města prodat pozemek, zřídit právo stavby k pozemku**

1. Záměr města převést pozemek/zřídit právo stavby k pozemku z/ve vlastnictví statutárního města Děčín podléhá schválení zastupitelstvu města.
2. Záměr města převést pozemek/zřídit právo stavby k pozemku z/ve vlastnictví města se zveřejňuje po dobu nejméně 15 dnů na úřední desce a webových stránkách MM Děčín v souladu s § 39 odst. 1 zák.č.

128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Zveřejnění záměru města zajistí odbor nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne převzetí příslušného usnesení orgánu města.

3. Samostatně prodávané pozemky, které netvoří funkční celek s jinou nemovitostí, nejsou pod stavbou jiného vlastníka a zřízení práva stavby k pozemku k takovým pozemkům, jsou zveřejňovány na realitním serveru po dobu 30 dní.

Článek IV

Další postup při vyřizování žádosti

1. Odbor vždy písemně informuje žadatele, nájemce, případně stávajícího uživatele pozemku o schváleném záměru města převést příslušný pozemek, zřídit právo stavby k pozemku, nejpozději do 20 pracovních dnů ode dne převzetí příslušného usnesení orgánu města.
2. Po schválení záměru města převést pozemek, zřídit právo stavby k pozemku zajistí v případě potřeby odbor rozdělení pozemku geometrickým plánem, který bude vycházet z požadavků odboru stavební úřad, odboru dopravy a komunikací a odboru strategie a informačních technologií MM Děčín.
3. Po schválení záměru města převést pozemek zajistí odbor vypracování znaleckého posudku za účelem ocenění prodávaného pozemku či jeho části, a to formou objednávky vystavené soudnímu znalci/odhadci nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne obdržení všech nutných podkladů.
4. Po schválení záměru města zřídit právo stavby k pozemku zajistí odbor vypracování znaleckého posudku/odhadu za účelem stanovení stavebního platu pozemku či jeho části, a to formou objednávky vystavené soudnímu znalci/odhadci nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne obdržení všech nutných podkladů.
5. V případě záměru města převést část pozemku, zřídit právo stavby na části pozemku požádá statutární město Děčín zastoupené odborem příslušný orgán státní správy o vydání rozhodnutí nebo opatření o dělení pozemku ve smyslu ustanovení stavebního zákona, souhlas s vynětím ze ZPF, změnou druhu nebo využití pozemku, souhlas Agentury ochrany krajiny a přírody ke změně druhu nebo využití pozemku.
6. V případě kladného rozhodnutí o dělení pozemku dle odstavce 5 čl. IV. těchto „Zásad“ se dále postupuje dle čl. V. těchto zásad.
7. Bude-li rozhodnutí nebo opatření o dělení pozemku dle odstavce 5 čl. IV. těchto „Zásad“ záporné, může statutární město Děčín podat, v případě nesouhlasu s tímto rozhodnutím nebo opatřením, odvolání proti tomuto rozhodnutí.
8. O výsledku odvolání statutárního města Děčín vůči rozhodnutí nebo opatření informuje odbor orgány města a žadatele.

Článek V

Rozhodnutí o konkrétním kupujícím/stavebníkovi

1. O konkrétním kupujícím/stavebníkovi rozhodne zastupitelstvo města po uplynutí nejméně 15denní lhůty, po kterou je záměr města převést pozemek či jeho část/zřízení práva stavby zveřejněn na úřední desce statutárního města Děčín dle čl. III odst. 2,3 a po zajištění všech nutných podkladů pro odprodej pozemku, a to zpravidla podle následující posloupnosti:
 - pozemky určené pro stavbu:
 - vždy formou dohodovacího řízení, při kterém bude postupováno dle čl. VI těchto „Zásad“, přičemž výchozí cena bude stanovena dle vyhotoveného znaleckého posudku/odhadu pro ocenění pozemku cenou obvyklou objednaného statutárním městem Děčín
 - pozemky určené pro zřízení práva stavby za účelem výstavby:
 - vždy formou dohodovacího řízení, při kterém bude postupováno dle čl. VI těchto „Zásad“, přičemž výchozí cena bude stanovena dle vyhotoveného znaleckého posudku/odhadu pro ocenění stavebního platu cenou obvyklou objednaného statutárním městem Děčín
 - ostatní pozemky následovně:
 - žadateli, vlastnícímu stavbu (nemovitost) na požadovaném pozemku či na jeho části (stojící na pozemku či na jeho části, anebo tvořící funkční celek s prodávaným pozemkem či jeho částí),
 - žadateli, je-li jediným žadatelem a současně nájemcem a účel nájmu odpovídá způsobu využití pozemku dle územního plánu, v ostatních případech uzavřená nájemní smlouva nezakládá žádný nárok na odprodej pozemku nájemci,
 - žadateli, je-li jediným žadatelem,
 - v ostatních případech (více žadatelů) bude pozemek prodán formou dohodovacího řízení, při kterém bude postupováno dle čl. VI těchto „Zásad“, přičemž výchozí cena bude stanovena dle

vyhotoveného znaleckého posudku pro ocenění pozemku cenou obvyklou objednaného statutárním městem Děčín.

2. Odbor písemnou formou vyrozumí všechny žadatele o rozhodnutí zastupitelstva města nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne podpisu příslušného usnesení orgánu města a vyzve stanoveného žadatele podle usnesení zastupitelstva města, aby se dostavil do 14 dnů po doručení rozhodnutí na odbor k dalšímu řízení ve věci uzavření kupní smlouvy/smlouvy o právu stavby.
3. Nedostaví-li se vybraný kupující/stavebník na výzvu MM Děčín na odbor do 14 dnů po doručení rozhodnutí, bude kupující/stavebník opětovně prokazatelně upozorněn, že pokud se nedostaví v náhradním termínu, bude pozemek či část pozemku nabídnuta jinému žadateli nebo opětovně zveřejněn.
4. V případě odstoupení určeného kupujícího/stavebníka nebo nebude-li určený kupující/stavebník reagovat na výzvy dle čl. V odst. 3, bude záležitost vrácena k rozhodnutí zastupitelstvu města.

Článek VI

Prodej pozemku/zřízení práva stavby formou dohodovacího řízení

1. Tímto způsobem bude vybrán kupující/stavebník v případech odprodeje pozemku určeného na stavbu/pro zřízení práva stavby pro výstavbu, resp. bude-li více žadatelů. Dohodovací řízení uskuteční odbor do 30 dnů od data uzavírky příjmu žádostí. Všichni účastníci dohodovacího řízení musí před konáním dohodovacího řízení složit na účet města kauci ve výši 15% ze stanovené ceny/stavebního platu a předložit o tom potvrzení. Dohodovacího řízení se mohou účastnit i fyzické a právnické osoby s trvalým pobytem, resp. sídlem, na území ČR bez ohledu na to, zda v 15denní lhůtě podali žádost o odprodej a dostaví se na dohodovací řízení.
2. Dohodovacího řízení se zúčastní člen zastupitelstva města a zástupce vedení MM Děčín, kteří spolu se zástupcem odboru tvoří komisi, která dohlíží na řádný průběh dohodovacího řízení. Komise nebude brát zřetel na žadatele, který se dostaví později, než do 5 minut od oznámené doby konání dohodovacího řízení. Komise stanoví minimální výši nabídek zúčastněných žadatelů s tím, že každý může navyšovat individuální nabídku minimálně o stanovený krok.
3. Žadatel, který podá nejvyšší nabídku v dohodovacím řízení, se stává vybraným kupujícím/stavebníkem. Současně se dále stejným způsobem, jímž byl vybrán vybraný kupující/stavebník, stanoví pořadí náhradníků na druhém a dalších místech. Výsledky dohodovacího řízení podléhají schválení zastupitelstvem města, které rozhodne o konkrétním kupujícím/stavebníkovi.
4. Složená 15 % kauce bude vrácena všem účastníkům s výjimkou žadatele, který se umístil na prvním pořadí. V případě odstoupení vybraného kupujícího/stavebníka z dohodovacího řízení, resp. jeho náhradníků, tato kauce propadá ve prospěch města. V případě odstoupení kupujícího/stavebníka vybraného v dohodovacím řízení bude další žadatel v pořadí vyzván ke složení kauce. V případě podpisu kupní smlouvy bude složená kauce zúčtována na kupní cenu.
5. Při rovnosti nižších nabídek bude uskutečněno nové dohodovací řízení.
6. Nabídka učiněná žadatelem na dohodovacím řízení je ze strany žadatele závazná. V případě odstoupení všech žadatelů, ač vázaných svou učiněnou nabídkou, a vypsání nového dohodovacího řízení se již žadatelé, kteří odstoupili, nemohou nového dohodovacího řízení ohledně stejné nemovitosti zúčastnit z důvodu porušení závaznosti své nabídky.
7. V případě, že nedojde k odprodeji pozemku/zřízení práva stavby na základě dohodovacího řízení (všichni zájemci a účastníci dohodovacího řízení odstoupí), zveřejní opětovně odbor oznámení o prodeji pozemku/zřízení práva stavby formou dohodovacího řízení na úřední desce, na webových stránkách města a realitním serveru nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne odstoupení posledního osloveného účastníka dohodovacího řízení na prodej předmětné nemovitosti/zřízení práva stavby.

Článek VII

Rozhodnutí o ceně pozemku

1. O konkrétní ceně/stavebním platu pozemku rozhodne zastupitelstvo města po uplynutí nejméně 15denní lhůty, po kterou je záměr města převést pozemek či jeho část/zřídít právo stavby zveřejněn na úřední desce MM Děčín dle těchto zásad. Při návrhu ceny se odbor řídí stanovením ceny dle vyhotoveného posudku o ceně obvyklé, vyhotoveným znalcem, případně odhadcem v oboru a objednaného statutárním městem Děčín.
2. Pro prodej části pozemků o výměře do 50 m² pro jeden případ (pozemek) lze využít vyhotovené posudky/odhady zpracované pro jednotlivá pásma území města – stanovení pásem viz příloha č.2 a do kupní ceny započítat paušální částku ve výši 1500,- Kč. V případě nesouhlasu žadatele s navrhovanou cenou dle tohoto posudku/odhadu, zajistí odbor vypracování konkrétního posudku/odhadu o ceně obvyklé dle odst. 1 tohoto článku.

3. Zastupitelstvo města si vyhrazuje právo stanovit konkrétní podmínky převodu pozemků/zřízení práva stavby, zejména u pozemků určených na stavbu RD, ke komerčním účelům a u pozemků zvláště hodných zřetele. U pozemků vyjmenovaných v předchozí větě se vždy v rámci prodeje těchto pozemků zřídí předkupní právo ve prospěch statutárního města Děčín, a to jako právo věčné.

Článek VIII

Námítky vůči rozhodnutí zastupitelstva města

Námítky proti rozhodnutí zastupitelstva města lze podat písemně pouze v případě, že se změnila podmínky, za kterých bylo rozhodnutí učiněno, či vyšly najevo nové skutečnosti, které nebyly známy v době rozhodnutí.

Článek IX

Splatnost kupní ceny/stavebního platu

1. Kupující musí prokázat uhrazení kupní ceny pozemku a nutných nákladů na účet prodávajícího nejpozději do 30 dnů po podpisu kupní smlouvy, a to před podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Děčín. V případě, že vklad bude zamítnut, pak kupující a prodávající od smlouvy odstoupí a vrátí si vzájemná plnění, pokud nedojde k jiné dohodě.
2. Konečný termín pro podpis kupní smlouvy oběma stranami se stanovuje do 60 dnů ode dne doručení oznámení usnesení zastupitelstva města kupujícím podle čl. V odstavce 2.
3. Splatnost stavebního platu a doba práva stavby bude vždy konkrétně stanovena v příslušné smlouvě o právu stavby.
4. Cena stanovená podle čl. VII se navýší o veškeré náklady spojené s převodem, zejména úhradu ceny za vyhotovení geometrického plánu, úhradu ceny za vyhotovení znaleckého posudku/odhadu nebo úhradu ceny související se zřízením věcného břemene, úhradu za pořízení výpisů z katastru nemovitostí.
5. Kupní cena se dále zvýší o částku ve výši 1 % z kupní ceny pozemku (minimálně Kč 500,- a nejvýše Kč 2000,-) jako úhrada nákladů spojených s vyhotovením kupní smlouvy.
6. Správní poplatek za vklad smlouvy do katastru nemovitostí hradí kupující/stavebník.

Článek X

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Tyto „Zásady“ nejsou obecně závaznou vyhláškou ani jiným obecně závazným právním předpisem. Tyto „Zásady“ upravují postup při prodeji a nabývání pozemků z a do majetku města, ke kterému je zastupitelstvo města oprávněno podle §85 písm. a) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Tyto „Zásady“ jsou závazným pokynem zastupitelstva města, kterým se řídí činnost MM Děčín ve věcech přípravy a realizace prodeje a nabývání pozemků.
2. Dnem 19.09.2024 pozbývá platnosti dosavadní „Postup a zásady nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví města Děčín“ schválený zastupitelstvem města dne 16.12.2021 usnesením č. ZM 21 10 05 10 v platném znění včetně Přílohy č.1.
3. Tyto „Zásady“ byly schváleny usnesením zastupitelstva města č. ZM 24 07 07 44 dne 19.09.2024 a nabývají účinnosti dnem 20.09.2024.
4. V případech, u kterých již zastupitelstvo města učinilo rozhodnutí před 19.09.2024 bude postupováno podle „Zásad“, vyjma čl. VII. odst. 1, ve znění platném v době rozhodnutí zastupitelstva města.

Ing. Jiří Anděl, CSc. v.r.
primátor

Ing. Ondřej Smíšek v.r.
náměstek primátora

Příloha č. 1, „Postupu a zásad“:

Jméno a adresa žadatele(ů), datum narození:

.....
.....
.....

v případě, že záměrem je koupě nemovitostí do tzv. společného jmění manželů - nutno uvést oba z manželů

Číslo telefonu/email:.....

Statutární město Děčín

pod adresou:

Magistrát města Děčín

Odbor místního hospodářství – oddělení nakládání s majetkem města

Mírové náměstí 1175/5

405 38 Děčín IV

V Děčíně dne.....

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)/Žádost o zřízení práva stavby k pozemku*)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru).....

.....

v katastrálním území.....

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

Prohlašuji:

- že souhlasím se zpracováním a užitím výše uvedených údajů za účelem řádného projednání a rozhodnutí věci v příslušných orgánech, tj. v radě města a zastupitelstvu města, Statutárního města Děčín, souhlasím s tím, aby tyto údaje byly uvedeny v navazujících dokumentech, tj. v materiálech předkládaných do jednání orgánů města a dále v kupní smlouvě, vyhotovovaných v dané věci Statutárním městem Děčín a rovněž souhlasím, aby tato listina byla vedena v evidenci MM Děčín, na dobu nejdéle 15 let. K užití uvedených údajů nestanovuji jakékoli další podmínky.
- že v případě odstoupení od koupi nemovitosti se zavazuji, že uhradím paušální částku ve výši 5000,- Kč jako náhradu za výdaje spojené s projednáváním prodeje předmětné nemovitosti.
- že v případě odstoupení od koupi nemovitosti/zřízení práva stavby se zavazuji, že uhradím přefakturovanou částku za vyhotovení znaleckého posudku, případně geometrického plánu, které byly vyhotoveny na základě schválení záměru města v souvislosti s mou žádostí o prodej

nemovitosti/zřízení práva stavby.

- že jsem se před podáním žádosti o prodej pozemku/zřízení práva stavby seznámil(a) se zásadami nazvanými „Postup a zásady nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví Statutárního města Děčín“ a podmínky v těchto zásadách uvedené přijímám.
- že nemám vůči Statutárnímu městu Děčín žádné neuhrazené závazky plynoucí ze samosprávy ani nedoplatky na pokutách a místních poplatcích.
- že souhlasím s prověřením této skutečnosti v jednotlivých databázích města, a zprošťuji pověřené pracovníky mlčenlivosti podle § 52 zákona č. 280/2009 Sb., Zákon daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti v orgánech města.

Podpis žadatele(ů):.....

Přílohy:

snímek katastrální mapy se zákresem pozemku, příp. jeho části
výpis z obchodního rejstříku – pokud žadatelem je právnická osoba, kopie živnostenského listu, aj.

^{*)} – nevyhovující škrtněte

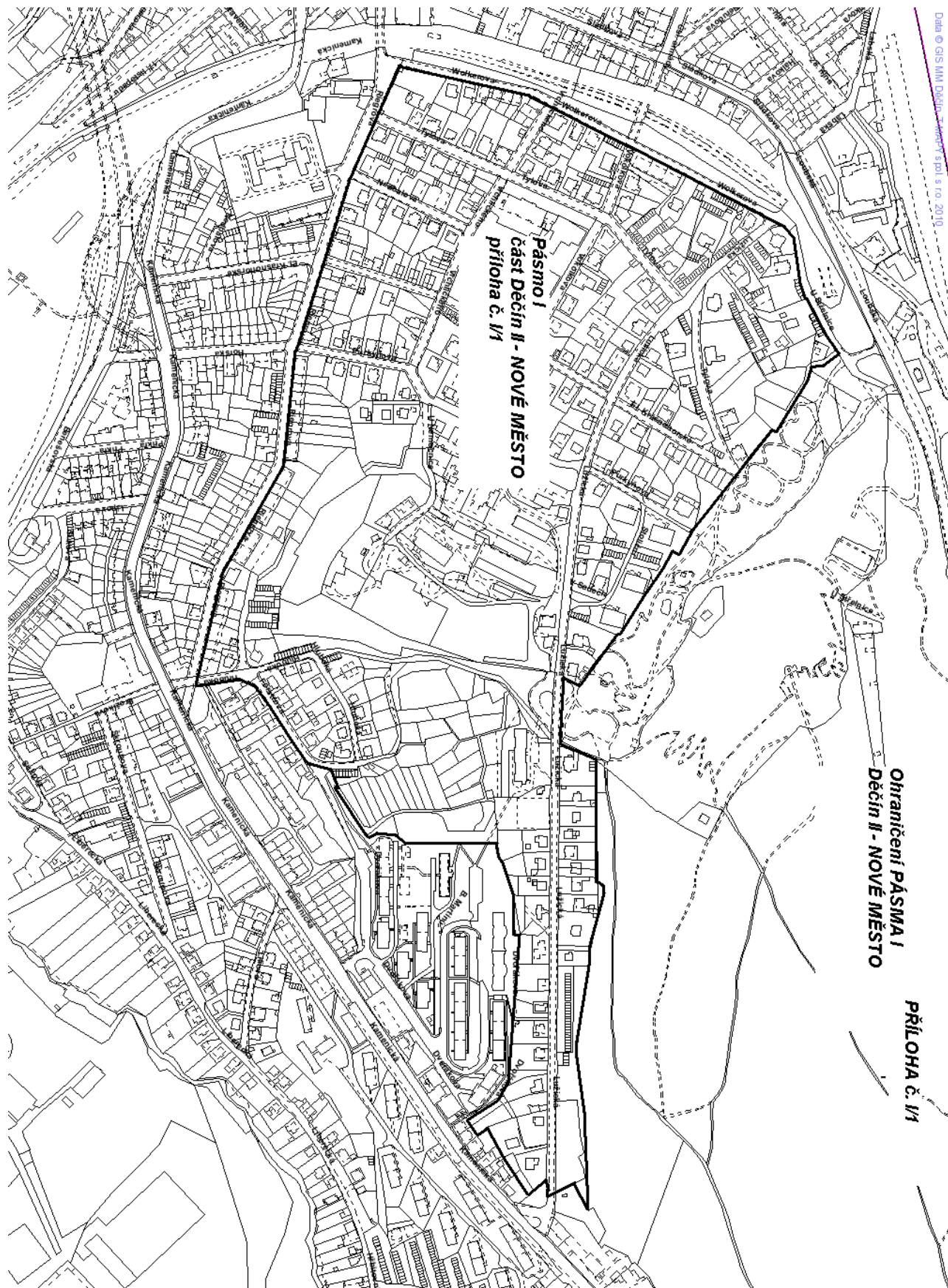
Příloha č. 2.

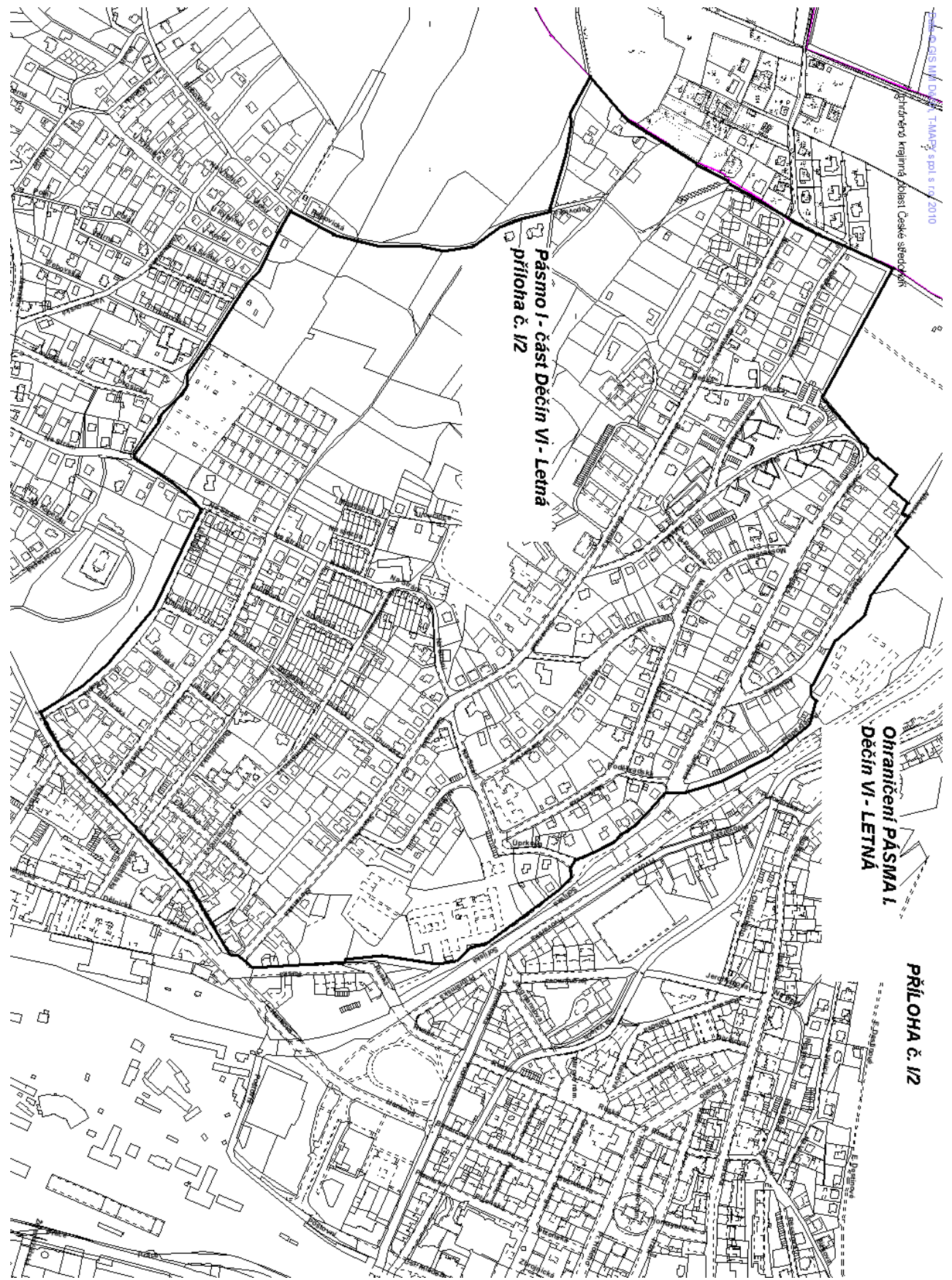
Stanovení pásem území města pro prodej částí pozemků o výměře do 50 m² pro jeden případ

Pásmem I. se rozumí lokalita čtvrtě Děčín I, Děčín IV, část čtvrtě Děčín II – Nové Město – dle vyznačení v mapové příloze č. I/1 a část čtvrtě Děčín VI – Letná – dle vyznačení v mapové příloze č. I/2.

Pásmem II. se rozumí všechny ostatní pozemky neurčené v pásmu I. a pásmu III.

PPásmem III. se rozumí pozemky evidované v katastrálním území Dolní Žleb, Hoštice, Chlum u Děčína, Lesná, Nebočady, Velká Veleň, části k.ú. Prostřední Žleb od železničního mostu směrem ke státní hranici a části k.ú. Boletice nad Labem mimo ulici Vítězství (od ulice Ke Trati po ulici Přírodní) a objekty nacházející se na křižovatce této ulice s jinou ulicí.





**Pásmo I - část Děčín VI - Letná
příloha č. I/2**

**Ohraničení PÁSMO I
Děčín VI - LETNÁ**

PRÍLOHA č. I/2