Obec Kokašice, Kokašice 48,
349 52 Konstantinovy Lázně, IČ 00573647
tel.: 374 625 570 e-mail: obec@kokasice.cz

Zásady pro stanovení smluvní ceny při prodeji, pronájmu a propachtování pozemků z majetku Obce Kokašice platné od 1. 10. 2024

I.

1. Prodej, pronájem a propachtování pozemků z majetku Obce Kokašice se řídí zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a minimální smluvní cena pro prodej, pronájem a propachtování pozemků je stanovena podle těchto Zásad, schválených Zastupitelstvem obce Kokašice usnesením č. 20/09/2024 ze dne 23. 9. 2024.
2. Tyto zásady se nevztahují na pronájem a pacht pozemků kratší než 30 dnů a pronájem hrobových míst.
3. Pozemkem se pro účely užívání těchto zásad rozumí kterákoliv parcela ze všech pozemkových a stavebních parcel, nebo její části, případně podíl na takové parcele, které jsou zapsány v katastru nemovitostí na listech vlastnictví pro Obec Kokašice jako vlastníka.

II.

Ceny prodeje pozemků

1. Pozemky určené k výstavbě objektů k bydlení dle platného územního plánu
   a) s možností připojení inženýrských sítí .....450 Kč/m^2
   b) bez možnosti připojení na inženýrské sítě .....250 Kč/m^2
2. Pozemky určené k výstavbě objektů k podnikání:
   a) Se sítěmi.....450 Kč/m^2
   b) Bez sítí .....250 Kč/m^2
3. Pozemky určené dle územního plánu na rekreaci (RI, RH) .....250 Kč/m^2
4. Pozemky určené pro stavbu garáže .....200 Kč/m^2
5. Pozemky přidělené ke stavbě tvarem neodpovídají ke stavbě objektu .....150 Kč/m^2
6. Pozemky určené pro soukromou zeleň (zahrady) .....150 Kč/m^2
7. Zemědělská půda cena dle znaleckého posudku – individuální cena za hektar

III.

Ceny nájmů a pachtů pozemků

1. **Pronájem** – ostatní (nezemědělské) pozemky dle územního plánu uvnitř území obce :
   a) Pro soukromé účely (rekreace, skladování, parkování atd.) .....1 Kč/m^2/rok
   b) Pro podnikání .....10 Kč/m^2/rok

2. **Zemědělský pacht** - zemědělské pozemky určené k hospodaření (orná půda, trvalý travní porost) mimo území obce):
    a) Pro soukromé účely (užitková zahrada na zemědělské půdě) .....1 Kč/m^2/rok
    b) Pro podnikání – zemědělské hospodaření - orná půda.....5 000 Kč/ha/rok
    - trvalý travní porost.....4 000 Kč/ha/rok

3. **Nájem/pacht vodní plochy** – (vodní plochy rybníků a umělých nádrží vhodných k rekreaci nebo rybaření včetně hráze a okrajových částí pozemků lemujících vodní plochu):
    a) Pro soukromé účely (rybniční hospodaření s plánovaným chovem ryb za účelem následného odlovu pro vlastní potřebu - rekreační rybaření, sportovní rybaření, práce s mládeží, rekreace) .....0,1 Kč/m^2/rok
    b) Pro podnikatelské účely (rybniční hospodaření s plánovaným chovem ryb za účelem následného odlovu a prodeje) .....1 Kč/m^2/rok

IV.

Společná pravidla

1. Kupní cena pozemků určených k zástavbě o výměře vyšší než 1 500 m^2 se stanoví v souladu s cenou zjištěnou znaleckým posudkem, pokud orgány obce nerozhodnou jinak.
2. Bude-li cena zjištěná znaleckým posudkem nižší, než je cena dle zásad, rozhodne o ceně zastupitelstvo.
3. Zastupitelstvo může schválit snížení kupní ceny na základě písemné žádosti kupujícího, a to pouze v případě prokazatelně ztížených podmínek užívání pozemku:
    a) svažitost terénu v ploše pozemku vyšší než 70 %
    b) ochranné pásmo stanovené právním předpisem nebo individuálním správním aktem
    c) pozemky bez možnosti přístupu pro obec.
4. V případě, že obec Kokašice je investorem inženýrských sítí ke stavebním parcelám, bude dohodnutá kupní cena těchto parcel navýšena o náklady, případně část nákladů spojených s vybudováním těchto inženýrských sítí.
5. Vedle kupní ceny kupující uhradí další náklady spojené s převodem vlastnického práva (znalecký posudek, geometrický plán, správní poplatky, náklady spojené se sepsáním smlouvy apod.)
6. Pokud obec Kokašice vyhoví žadateli s prodejem pozemků, na kterých je umístěna nepovolená stavby, cena daného pozemku bude stanovena trojnásobkem výše finančního plnění za m^2 pozemku dle těchto zásad.
7. Smluvní ceny prodávaných pozemků Obce Kokašice za m^2, uvedené v těchto zásadách, jsou uvedeny jako ceny bez DPH. Tyto kupní ceny mohou být při splnění podmínek uvedených v zákoně č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeny od DPH, nebo tyto kupní ceny budou představovat základ daně podle tohoto zákona a bude k nim připočteno DPH v platné výši.
8. K pachtovnému nebo nájemnému se také připočte náhrada za ušlé pachtovné či nájemné za poslední 3 roky v případě, kdy žadatel o pacht/nájem pozemku pozemek prokazatelně užíval (má ho oplocen, je zastavěn stavbou žadatele) a neměl ho propachtován nebo pronajat.
9. Nabytím účinnosti těchto zásad se ukončuje platnost Zásad pro stanovení smluvní ceny při prodeji, pronájmu a propachtování pozemků z majetku obce Kokašice platných od 24. 3. 2021.

V Kokašicích, dne 24. 9. 2024

…… ……..

Bc. Lucie Houdková
místostarostka

František Vojtěch
starosta