

	STATUTÁRNÍ MĚSTO MOST	
	MAGISTRÁT MĚSTA MOSTU	
Rozsah platnosti dokumentu: pro zaměstnance města zařazené do MmM		
Název: PRAVIDLA PRO PRODEJ POZEMKŮ STATUTÁRNÍHO MĚSTA MOSTU		
Typ dokumentu: pravidla zastupitelstva města		
Číslo dokumentu: ID_PZmM_007		
Verze: L	Účinnost od: 1. 1. 2026	Účinnost do: -
Vlastník dokumentu: zastupitelstvo města	Počet stran dokumentu: 15	Místo uložení, podoba originálu dokumentu: Oddělení kancelář tajemníka, listinná
Zodpovědná ORJ: Odbor městského majetku	Počet příloh: -	
	Počet stran celkem: 15	
Zpracovaly: Ing. Hana Lišková Mgr. Kateřina Böhmová	Datum:	Podpis:
Konzultováno s: KINDL & PARTNEŘI advokátní kancelář s.r.o.	Datum:	Podpis:
Tajemník schválil: Ing. Petr Krupička	Datum:	Podpis:
Primátor schválil: Ing. Marek Hrvol	Datum:	Podpis:

Razítko řízené kopie a podpis správce dokumentů:

Číslo řízené kopie:

Datum vydání řízené kopie:

Důvod zrušení dokumentu:

Datum zrušení dokumentu:

Podpis správce dokumentů:

OBSAH

1	ÚVOD.....	3
2	POUŽÍVANÉ POJMY A ZKRATKY	3
3	PROJEDNÁVÁNÍ PRODEJE POZEMKŮ	4
4	ZÁMĚR PRODEJE POZEMKŮ	5
5	PRODEJ POZEMKŮ V NABÍDKOVÉM ŘÍZENÍ	5
6	SCHVALOVÁNÍ PRODEJE POZEMKŮ	6
7	KUPNÍ CENA POZEMKŮ	6
7.1	Kupní cena - správní území statutárního města Mostu	6
7.1.1	Kupní cena dle CMSP.....	6
7.1.2	Slevy z kupní ceny dle CMSP	6
7.1.3	Kupní cena, kterou nelze stanovit CMSP.....	7
7.1.4	Kupní cena pozemků, na nichž jsou umístěny stavební úpravy.....	8
7.2	Kupní cena - mimo správní území města Mostu v ostatních katastrech	8
7.3	Kupní cena při prodeji v nabídkovém řízení	8
7.4	Obecná ustanovení ke kupním cenám	9
8	PODMÍNKY PRODEJE POZEMKŮ	9
9	SPECIFICKÉ PŘÍPADY PRODEJŮ POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU	10
9.1	Pozemky pro komerční výstavbu	10
9.2	Pozemky pro individuální výstavbu RD	11
9.3	Sledované podmínky smluv	12
10	PLATEBNÍ PODMÍNKY	13
11	PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ POZEMKŮ	13
12	DALŠÍ UJEDNÁNÍ	13
13	PRODLUŽOVÁNÍ TERMÍNŮ ZAHÁJENÍ A DOKONČENÍ STAVEB	15
14	VÝJIMKY	15
15	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	15
16	ZMĚNOVÉ ŘÍZENÍ DOKUMENTU	15

1 ÚVOD

Pravidla pro prodej pozemků statutárního města Mostu určují základní podmínky vyjmenovaných právních jednání, upravují způsob podávání a náležitosti žádostí o koupi pozemků a jejich částí, postup pro projednávání a schvalování těchto žádostí, postup odboru městského majetku Magistrátu města Mostu při přípravě písemných materiálů, postup komise hospodaření s městským majetkem, Rady města Mostu a Zastupitelstva města Mostu při projednávání těchto žádostí a další podmínky uzavírání kupních smluv.

Pravidla dále upravují náležitosti žádostí o prodlužování termínů pro zahájení nebo dokončení staveb na pozemcích, které k tomuto účelu statutární město Most prodalo, podmínky pro projednávání a schvalování těchto žádostí, postup odboru městského majetku Magistrátu města Mostu při přípravě písemných materiálů, postup komise hospodaření s městským majetkem, Rady města Mostu a Zastupitelstva města Mostu při projednávání těchto žádostí.

Pravidla se nevztahují

- na převody pozemků realizované dle § 39a – 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a dále
- na prodeje objektů a pozemků, jejichž součástí jsou objekty, které se řídí ID_PZmM_001 Pravidla pro prodej objektů statutárního města Mostu.

Při prodeji pozemků ve strategické průmyslové zóně Joseph se postupuje podle ID_PZmM_009 Zásady investičních pobídek a ve věcech tímto dokumentem neupravených podle Pravidel. Záměr prodeje pozemků ve strategické průmyslové zóně Joseph zpracovaný odborem rozvoje a dotací Magistrátu města Mostu je předkládán prostřednictvím odboru městského majetku Magistrátu města Mostu k projednání přímo Radě města Mostu.

2 POUŽÍVANÉ POJMY A ZKRATKY

CMSP	cenová mapa stavebních pozemků vydávána obecně závaznou vyhláškou statutárního města Mostu a pravidelně aktualizována
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
KHS	krajská hygienická stanice
KHsMM	komise hospodaření s městským majetkem
KRR	komise regionálního rozvoje
Kupní smlouva	smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti
MmM	Magistrát města Most
OI	odbor investic MmM
OMM	odbor městského majetku MmM
ORaD	odbor rozvoje a dotací MmM
OSČ	odbor správních činností MmM
OSÚ	odbor stavební úřad MmM
OŽPaMU	odbor životního prostředí a mimořádných událostí MmM
OŽÚ	odbor živnostenský úřad MmM

Pozemky	jeden pozemek, část nebo části jednoho pozemku, více pozemků, části pozemků ve vlastnictví statutárního města Mostu; částí pozemku je taková plocha, která není v katastru nemovitostí popsána celými existujícími parcelami, ale k jejímu zápisu do katastru nemovitostí je třeba vyhotovit oddělovací geometrický plán
Pravidla	ID_PZmM_007 Pravidla pro prodej pozemků statutárního města Mostu
Primátor	primátor statutárního města Mostu
RD	rodinný dům
RmM	Rada města Mostu
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
Statutární zástupce	náměstek primátora, kterého určilo Zastupitelstvo města Mostu k zastupování primátora
Stavba	stavba pevně spojená se zemí, zapisovaná do katastru nemovitostí
Stavební úpravy	stavební úpravy na pozemku, které nejsou samostatnou věcí či stavby pevně spojené se zemí, nezapisované do katastru nemovitostí, jsou však vedeny v evidenci majetku statutárního města Mostu (např. účelové komunikace, chodníky, zpevněné plochy, parkoviště, hřiště apod.)
Věci movité	samostatné movité věci, soubor movitých věcí, drobný dlouhodobý hmotný majetek a majetek v operativní evidenci (např. dětské atrakce, lavičky, odpadkové koše apod.)
Vyhl. č. 441/2013 Sb.	vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
Zákon o obcích	zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
Zák. č. 151/1997 Sb.	zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
ZmM	Zastupitelstvo města Mostu

Všechny uvedené pojmy, jako jsou např. primátor, tajemník, zaměstnanec apod. označují v textu jak muže, tak i ženu.

Přehled základních používaných zkratk a pojmů na MmM je uveden v S_064 Seznam zkratk.

3 PROJEDNÁVÁNÍ PRODEJE POZEMKŮ

Schválení nebo neschválení prodeje pozemků ve vlastnictví statutárního města Mostu přísluší ZmM dle § 85 zákona o obcích.

Schválení nebo neschválení prodeje pozemků v ZmM předchází projednání v RmM a v KHsMM.

Záměr prodeje pozemků musí být v souladu s § 39 zákona o obcích po dobu nejméně **15 (patnáct) kalendářních dnů** před schválením v ZmM zveřejněn na úřední desce MmM tak, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky či připomínky.

Prodej pozemků je prováděn obvykle na základě došlých žádostí nebo nabídkového řízení s tím, že k žádosti lze využít formulářů Z_OMM_001 Žádost o nájem - pacht - výpůjčku - prodej

pozemků (SP ORP Most), Z_OMM_003 Žádost o nájem - pacht - výpůjčku - prodej pozemků (SO ORP Litvínov a Lovosice) nebo Z_OMM_005 Žádost o prodej pozemku v zónách. Formuláře jsou k dispozici na internetových stránkách statutárního města Mostu a na OMM MmM. Žádost podléhá zaevidování v databázi OMM Z_OMM_048 Evidence přijatých žádostí OMM, kde je jí přiděleno evidenční číslo. V případě nutnosti provedení místního šetření v terénu je vyhotoven Z_OMM_055 Zápis z místního šetření (zápis nebo fotodokumentace), který je součástí spisové dokumentace.

4 ZÁMĚR PRODEJE POZEMKŮ

Záměr prodeje pozemků z vlastního podnětu nebo z podnětu třetí osoby projedná KHsMM a doporučí RmM schválit záměr prodeje pozemku nebo neschválit prodej pozemku.

Pokud RmM schválí záměr prodeje pozemků, OMM zajistí zveřejnění záměru obvyklým způsobem, zejména na úřední desce v souladu s ustanovením § 39 zákona o obcích po dobu **nejméně 15 (patnáct) kalendářních dnů**.

Pokud ke zveřejněnému záměru je nebo bude doručena jen jedna nabídka a nebudou doručeny žádné písemné připomínky, zpracuje OMM materiál k projednání a přijmutí usnesení přímo pro ZmM.

V případě, že ke zveřejněnému záměru prodeje pozemků bude statutárnímu městu Most doručeno více nabídek než jedna nebo mu budou doručeny písemné připomínky, OMM zpracuje kompletní materiál k projednání v KHsMM a následně v RmM, nebo k projednání přímo v RmM. Dle jejího usnesení bude zpracován materiál k projednání a přijmutí konečného rozhodnutí v ZmM.

U prodejů pozemků pro komerční výstavbu ve správním území statutárního města Mostu předchází projednání žádosti v KRR nebo jsou žádosti odborně posouzeny ORaD, zda podnikatelský záměr je či není v souladu s územním plánem města. Doporučení KRR je zpravidla součástí návrhu usnesení při projednávání záměru prodeje pozemků a stanovisko ORaD je součástí důvodové zprávy.

5 PRODEJ POZEMKŮ V NABÍDKOVÉM ŘÍZENÍ

Nabídkovým řízením se rozumí komerční prezentace záměru prodeje pozemků a jejich využití na úřední desce MmM případně jiným obvyklým způsobem. Záměr může být zveřejněn např. i ve sdělovacích prostředcích nebo prezentován jiným obdobným způsobem. V prezentaci musí být uveden účel využití daného území v souladu s územním plánem.

Nabídkové řízení zajišťuje OMM v souladu s usnesením RmM k záměru prodeje pozemků.

Prezentace záměru prodeje pozemků obsahuje:

- 1) základní informace o předmětu prodeje (vymezení výměr, katastrální území, kupní cena, atd.),
- 2) formu výběru (volná nabídka, obálková metoda, elektronická aukce, veřejná dražba, atd.),
- 3) podmínky účasti v nabídkovém řízení (forma a termín podání žádosti, náležitosti žádosti, odkaz na Pravidla, atd.),
- 4) termín podání nabídek při výběru obálkovou metodou je termín shodný s plánovaným termínem jednání KHsMM.

Konkrétní materiál prodeje v nabídkovém řízení projednává KHsMM, RmM a schvaluje ZmM. V případě doručení nabídky po stanoveném termínu, přísluší rozhodnutí o dalším postupu v této věci RmM.

6 SCHVALOVÁNÍ PRODEJE POZEMKŮ

Prodej pozemků vždy schvaluje ZmM.

V odůvodněných případech, je-li to v zájmu statutárního města Mostu, nebo vyplývá-li to ze specifik daného případu, může ZmM rozhodnout o prodeji přímo určenému zájemci, i o dalších podmínkách prodeje nebo o jiných skutečnostech, které v daném případě bude třeba řešit v příslušné smlouvě.

7 KUPNÍ CENA POZEMKŮ

7.1 Kupní cena - správní území statutárního města Mostu

7.1.1 *Kupní cena dle CMSP*

Cena prodávaných pozemků ve správním území statutárního města Mostu vychází z platné CMSP statutárního města Mostu vydané obecně závaznou vyhláškou města. CMSP vymezuje jednotlivá území města (tzv. cenové zóny) se shodnou cenou za m² pozemku. Uvedená cena odráží aktuální tržní cenovou úroveň pozemků v daném místě a čase.

V případě, že cenu ve správním území statutárního města Mostu nelze zjistit v CMSP, použije se cena obvyklá pro danou lokalitu s přiměřeným využitím cen stanovených CMSP pro okolní pozemky.

V případě, že v dané lokalitě město realizovalo ze svých prostředků infrastrukturu např. pro výstavbu RD, komerčních nebo jiných objektů, a tato skutečnost není zohledněna v CMSP, budou vynaložené náklady na infrastrukturu rozpočítány do ceny infrastrukturou dotčených nebo zhodnocených pozemků.

7.1.2 *Slevy z kupní ceny dle CMSP*

Cenová zóna zahrnuje celistvé území, jehož součástí jsou i parcely popř. části parcel, které nejsou vhodné pro zastavění. Může jít o pozemky zastavěné cizími stavbami, zbytkové pozemky nebo pozemky neumožňující založení stavby. Takové pozemky mají nižší hodnotu než běžné stavební pozemky v dané cenové zóně a je možné na ně poskytnout slevu. O slevě z kupní ceny rozhoduje ZmM.

Podklady opravňující poskytnout slevu z CMSP dokládá žadatel v rámci žádosti o prodej pozemku. Žádost o slevu je žadatel povinen doložit např. výkresovou dokumentací, geometrickým plánem, zaměřením, stanoviskem správců nebo vlastníků inženýrských sítí, popř. jinými doklady, které zajišťuje na své náklady.

Slevy uvedené v kapitole 7.1.2 nelze sčítat.

7.1.2.1 Zastavěné pozemky

Zastavěné pozemky jsou pozemky města zastavěné stavbou, parkovištěm, odstavnou plochou nebo účelovou komunikací, kdy tyto musí být vybudovány žadatelem nebo jeho právním předchůdcem a řádně povoleny.

Sleva se netýká pozemků, které město poskytlo žadateli (nebo předchozím vlastníkům) pro jeho budoucí stavbu za účelem získání stavebního povolení a žadatel má tyto pozemky vypůjčené nebo pronajaté od města.

Na zastavěný pozemek se poskytuje sleva ve výši 50 %.

7.1.2.2 Zbytkové pozemky

Zbytkový pozemek (pro město) je takový pozemek města, který nelze zastavět stavbou a má některé z těchto charakteristik:

- 1) pozemek má menší plochu než 50 m² a sousedí s pozemkem ve vlastnictví nebo užívání žadatele;
- 2) pozemek má takový tvar, že největší příčný rozměr části pozemku nebo celého pozemku je menší než 6 m a jeho celková plocha je menší než 150 m² a zároveň sousedí s pozemkem ve vlastnictví nebo užívání žadatele;
- 3) pozemek není přístupný z místní ani účelové komunikace nebo z pozemku žadatele;
- 4) pozemek není možné napojit přípojkou na vodovodní nebo kanalizační řad;
- 5) pozemek má svažitost větší než 20 %.

Za zbytkový pozemek nelze považovat pozemek, který nabyvatel začlení do jednotného funkčního celku (dle § 9 odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb.) se svojí stavbou, když tak mohlo být učiněno již dříve při koupi pozemku od města.

Na zbytkový pozemek může být poskytnuta sleva ve výši 50 %.

7.1.2.3 Pozemky s omezeným stavebním využitím

Pozemek s omezeným stavebním využitím je pozemek města, na kterém lze budovat základy stavby jen omezeně.

Podmínkou je koupě pozemku pro výstavbu, kdy jeho část neumožňuje založení stavby. V tomto případě lze poskytnout slevu na část plochy pozemku:

- 1) která tvoří ochranné pásmo inženýrských sítí;
- 2) pod jejímž povrchem se nachází podzemní stavba (tj. stavba a její zařízení pod zemským povrchem spojená s ním pevným východem);
- 3) která je v záplavové zóně (území 20 – leté vody a horší).

Na uvedenou část plochy pozemku se může poskytnout sleva ve výši 50 %.

V případě, že žadatel kupuje pozemek, na kterém má v úmyslu zřídit stavbu (stavební úpravy na pozemku, které nejsou samostatnou věcí či stavby pevně spojené se zemí, nezapisované do katastru nemovitostí - např. účelové komunikace, chodníky, zpevněné plochy, parkoviště, hřiště apod.) slevu nelze poskytnout.

7.1.3 Kupní cena, kterou nelze stanovit CMSP

Pokud cenu pozemků nelze stanovit podle uvedených ustanovení 7.1.1 – 7.1.2, bude cena obvyklá stanovena na základě ocenění znaleckým posudkem, jehož zpracování zabezpečuje OMM. RmM může stanovit cenu minimální. Cena za vypracování znaleckého posudku je připočtena ke kupní ceně. Ve výjimečných případech může znalecký posudek zajistit kupující. Prodávající (statutární město Most) není povinen takový znalecký posudek respektovat.

7.1.4 Kupní cena pozemků, na nichž jsou umístěny stavební úpravy

Pokud se na pozemku nachází stavební úpravy vedené v evidenci majetku statutárního města Mostu, bude cena obvyklá - pozemku a stavebních úprav na něm - stanovena na základě ocenění znaleckým posudkem, jehož zpracování zabezpečuje OMM. Cena za vypracování znaleckého posudku bude připočtena ke kupní ceně. Ve výjimečných případech může znalecký posudek zajistit kupující. Prodávající (statutární město Most) není povinen takový znalecký posudek respektovat.

7.2 Kupní cena - mimo správní území města Mostu v ostatních katastrech

Cena prodáváných pozemků ve SO ORP Litvínov ve vyjmenovaných katastrech (Tabulka č. 1), cena prodáváných pozemků ve SO ORP Lovosice ve vyjmenovaných katastrech (Tabulka č. 2) a cena prodáváných pozemků v ostatních katastrech (Tabulka č. 3), vychází ze znaleckého posudku, jehož zpracování zabezpečuje OMM (ve výjimečných případech může znalecký posudek zajistit kupující, prodávající - statutární město Most - není povinno takový znalecký posudek respektovat) nebo ceny dle uvedené Tabulky č. 1, č. 2 a č. 3 s tím, že pro účely kupní smlouvy se použije cena, která je vyšší.

V případě použití smluvní ceny dle tabulek není cena za vypracování znaleckého posudku připočtena ke kupní ceně. V případě použití ceny obvyklé stanovené znaleckým posudkem se cena za vypracování znaleckého posudku připočte ke kupní ceně.

Tabulka č. 1 – Cena pozemků (ve SO ORP Litvínov ve vyjmenovaných katastrech)

Katastrální území	Kč/m ²
Klíny I, Klíny II, Křížatky, Mníšek v Krušných horách, Rašov u Litvínova, Nová Ves v Horách, Šumná u Litvínova, Meziboří	160
Lounice	210
Janov u Litvínova, Horní Litvínov, Hamr u Litvínova	300 315

Tabulka č. 2 – Cena pozemků (ve SO ORP Lovosice ve vyjmenovaných katastrech)

Katastrální území	Kč/m ²
Třebívlice, Děčany, Leská, Staré, Chrást'any u Dřemčic, Dřemčice	55

Tabulka č. 3 – Cena pozemků v ostatních katastrech (mimo oblastí oceněných CMSP)

Katastrální území	Kč/m ²
Ostatní	55

7.3 Kupní cena při prodeji v nabídkovém řízení

Má-li ZmM zájem o rozšíření některých činností na území statutárního města Mostu nebo zvýhodnění určitých oblastí ve městě, stanoví se v nabídce cena odlišná od cenové mapy stavebních pozemků, a to jmenovitě pro každý jednotlivý případ.

Při prodeji pozemků za jinou než ZmM stanovenou cenu, se bude jednat o smluvní kupní cenu, která:

- 1) je nejvyšší doručenou cenovou nabídkou,
- 2) nebo je ujednána dohodou s jediným zájemcem.

7.4 Obecná ustanovení ke kupním cenám

Ke kupní ceně pozemků je nutno přičíst cenu trvalých porostů, pokud se na pozemku nalézají. Výjimkou jsou porosty vypěstované kupujícím, pokud pozemek užívá na základě platné smlouvy nebo užívání pozemku zpětně s městem při prodeji finančně vypořádá.

Ke kupní ceně pozemků je nutno přičíst cenu dalšího majetku v případě, že se na pozemku nachází a je veden v evidenci majetku statutárního města Mostu – jedná se zejména o věci movité. Cena tohoto majetku je stanovena na základě odborného kvalifikovaného odhadu.

Kupní cena stanovená dle kap. 7.1 nebo 7.2 může být zvýšena o 100 %, pokud žadatel zahájil - před předložením žádosti o prodej pozemku do orgánů města (převážně do KHsMM) - jakoukoliv stavební činnost vč. terénních úprav nebo uložení stavebního materiálu bez řádného povolení nebo ohlášení.

Cena stanovená dle kapitoly 7.1 – 7.4 je cenou konečnou. Bude-li prodej pozemku v době uzavření kupní smlouvy podléhat zdanění podle právních předpisů upravujících DPH, prodávající odvede z této ceny DPH v zákonné výši.

Při stanovení ceny pozemků se vychází z ceny platné v období, v němž RmM schválila záměr prodeje.

V případě, že schválená kupní cena se nerovná ceně, která je v daném místě a čase cenou obvyklou, a nejde-li o cenu regulovanou státem, musí být odůvodnění odchylky uvedeno v usnesení k prodeji, v důvodové zprávě a ve smlouvě, a to pokud cena bude nižší i vyšší.

Výše kupní ceny v uzavírané smlouvě musí činit nejméně 1.000 Kč.

8 PODMÍNKY PRODEJE POZEMKŮ

Přípravu a zajištění sepsání příslušných smluv, kterými se rozumí zejména kupní smlouva, organizačně zabezpečuje OMM.

Příslušný návrh smlouvy musí být kupujícím podepsán nejpozději **do 6 (šesti) měsíců** ode dne doručení výzvy k podpisu smlouvy. Pokud příslušný návrh smlouvy nebude kupujícím v určeném termínu podepsán, zpracuje OMM návrh na revokaci usnesení ZmM o schváleném prodeji. Materiál bude předložen k projednání v KHsMM, následně RmM a ZmM. Schválení výjimky z tohoto usnesení přísluší ZmM.

Vlastnictví se nabývá vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Při úhradě kupní ceny formou úvěru s podmínkou, že vkladu vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí bude předcházet vklad zástavního práva pro peněžní ústav poskytující úvěr, bude tato podmínka vždy součástí usnesení ZmM. V tomto případě je učiněna výjimka z ustanovení hlavní kapitoly 10, odst. 1 Pravidel týkající se úhrady kupní ceny před vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí za podmínky, že peněžní ústav poskytující úvěr bude povinen poukázat kupní cenu přímo na účet statutárního města Mostu. Tuto výjimku lze učinit i v případě, že úhrada kupní ceny bude zajištěna i jiným bezpečným způsobem (bankovní akreditiv apod.).

Pro případ porušení smluvních povinností se ujednává právo statutárního města Mostu požadovat zaplacení smluvních pokut způsobem a ve výši uvedené v textu dále. Pro všechny smluvní pokuty platí, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo domáhat se úplné náhrady škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, včetně náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost splnit smluvní pokutou zajištěný závazek nebo odstranit závadný stav. Smluvní pokutu lze požadovat bez ohledu na zavinění. Jednotlivé smluvní pokuty obstojí vedle sebe, lze je ukládat i opětovně. Odstoupením od smlouvy není dotčen nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši vzniklé do nabytí účinnosti odstoupení.

9 SPECIFICKÉ PŘÍPADY PRODEJŮ POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU

9.1 Pozemky pro komerční výstavbu

Komerční výstavbou se v Pravidlech rozumí výstavba pro účely podnikání a výstavba objektů pro bydlení třetích osob.

Pro prodeje pozemků určených pro komerční výstavbu, se stanovují zejména tyto smluvní podmínky:

- 1) stanovení účelu, pro který se pozemek prodává (popis příslušné komerční výstavby),
- 2) povinnost zahájení stavby (vydání minimálně nepravomocného stavebního povolení, nebo uzavření veřejnoprávní smlouvy, která nahradí stavební povolení, nebo doručení ohlášení stavebnímu úřadu) **do 24 (dvaceti čtyř) měsíců** ode dne uzavření smlouvy,
- 3) povinnost ukončení stavby (vydání kolaudačního souhlasu nebo jiný vznik práva započít s užíváním stavby) maximálně **do 48 (čtyřiceti osmi) měsíců** ode dne uzavření smlouvy,
- 4) právo statutárního města Mostu požadovat smluvní pokutu za prodlení se zahájením stavby ve výši 200 tis. Kč u pozemků, které byly zasíťovány z dotací, a v ostatních případech 100 tis. Kč. Pokud při prodlení se zahájením stavby statutární město Most nevyužije svého práva odstoupit od smlouvy, je oprávněno, nedohodne-li se s kupujícím jinak, stanovit kupujícím, a to i opakovaně, dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění povinnosti a požadovat smluvní pokutu za prodlení se zahájením stavby ve stanovené dodatečné přiměřené lhůtě ve výši 200 tis. Kč u pozemků, které byly zasíťovány z dotací, a v ostatních případech 100 tis. Kč,
- 5) právo statutárního města Mostu požadovat smluvní pokutu za prodlení s dokončením stavby ve výši 400 tis. Kč u pozemků, které byly zasíťovány z dotací, a v ostatních případech 200 tis. Kč. Pokud při prodlení s dokončením stavby statutární město Most nevyužije svého práva odstoupit od smlouvy, je oprávněno, nedohodne-li se s kupujícím jinak, stanovit kupujícím, a to i opakovaně, dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění povinnosti a požadovat smluvní pokutu za prodlení s dokončením stavby ve stanovené dodatečné přiměřené lhůtě ve výši 400 tis. Kč u pozemků, které byly zasíťovány z dotací, a v ostatních případech 200 tis. Kč; tuto smluvní pokutu může statutární město Most požadovat opakovaně, vždy za každý i započatý rok prodlení s dokončením stavby,
- 6) právo statutárního města Mostu odstoupit od kupní smlouvy v případech prodlení se zahájením stavby a prodlení s dokončením stavby,
- 7) věcné předkupní právo statutárního města Mostu k pozemkům do doby vydání kolaudačního souhlasu, popř. jiného vzniku práva započít s užíváním stavby, za výkupní cenu rovnající se vždy kupní ceně, za kterou byly pozemky prodány, bez ohledu na kupní

cenu reálně dosažitelnou v daném čase a místě. Součástí kupní ceny, za kterou byly pozemky prodány, nejsou náklady vynaložené kupujícím v souvislosti s nabytím pozemků a vlastnickým právem k pozemkům. Nevyužití předkupního práva nebo vzdání se (zánik) předkupního práva může ZmM podmínit předchozím uzavřením písemné dohody o převzetí dosud nezaniklých závazků kupujícího a jejich zajištěním mezi statutárním městem Most, dosavadním vlastníkem pozemků a budoucím nabyvatelem pozemků na straně nástupce kupujícího. Věcné předkupní právo platí pro případ jakéhokoli zřízení pozemků, tj. jejich úplatným či bezúplatným převodem, směnou, vkladem závodu, jehož součástí budou pozemky, převodem či přechodem vlastnického práva podle zvláštních právních předpisů, atd.,

- 8) právo statutárního města Mostu požadovat smluvní pokutu za porušení předkupního práva ve výši 50 % kupní ceny pozemků,
- 9) povinnost kupujícího do doby vydání kolaudačního souhlasu, popř. jiného vzniku práva započít s užíváním stavby pozemky nepronajmout a nezatížit věcnými či jinými právy, vyjma zástavního práva peněžního ústavu zajišťujícího úvěr potřebný k realizaci stavby na pozemcích a věcných břemen či služebnostech souvisejících se sítěmi potřebnými pro stavbu, a právo statutárního města Mostu požadovat smluvní pokutu za porušení kterékoliv z těchto povinností ve výši 50 % kupní ceny pozemků.

Kupující může požádat o prodloužení termínu k zahájení stavby a termínu k ukončení stavby jen v opodstatněných případech. Při vyřizování opodstatněných žádostí o prodloužení uvedených termínů postupuje statutární město Most podle hlavní kapitoly 13.

V případě, že o pozemky určené pro komerční výstavbu budou mít zájem alespoň dvě osoby:

- 1) bude výběr proveden formou nabídkového řízení (obálková metoda, elektronická aukce, veřejná dražba, atd.) s tím, že bude rozhodovat nejvyšší podaná cenová nabídka,
- 2) v případě shody cen v cenových nabídkách podaných v nabídkovém řízení bude rozhodovat datum a čas přijetí žádosti.

9.2 Pozemky pro individuální výstavbu RD

Pro prodeje pozemků určených pro individuální výstavbu RD se stanovují zejména tyto smluvní podmínky:

- 1) stanovení účelu, pro který se pozemek prodává,
- 2) povinnost zahájení stavby (vydání minimálně nepravomocného stavebního povolení, nebo uzavření veřejnoprávní smlouvy, která nahradí stavební povolení, nebo doručení ohlášení stavebnímu úřadu) **do 24 (dvaceti čtyř) měsíců** ode dne uzavření smlouvy,
- 3) povinnost ukončení stavby (vydání kolaudačního souhlasu nebo jiný vznik práva započít s užíváním stavby), maximálně **do 48 (čtyřiceti osmi) měsíců** ode dne uzavření smlouvy,
- 4) právo statutárního města Mostu požadovat smluvní pokutu za prodlení se zahájením stavby ve výši 100 tis. Kč u pozemků, které byly zasíťovány z dotací, a v ostatních případech 50 tis. Kč. Pokud při prodlení se zahájením stavby statutární město Most nevyužije svého práva odstoupit od smlouvy, je oprávněno, nedohodne-li se s kupujícím jinak, stanovit kupujícímu, a to i opakovaně, dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění povinnosti a požadovat smluvní pokutu za prodlení se zahájením stavby ve stanovené dodatečné přiměřené lhůtě ve výši 100 tis. Kč u pozemků, které byly zasíťovány z dotací, a v ostatních případech 50 tis. Kč,

- 5) právo statutárního města Mostu požadovat smluvní pokutu za prodlení s dokončením stavby ve výši 200 tis. Kč u pozemků, které byly zasíťovány z dotací, a v ostatních případech 100 tis. Kč. Pokud při prodlení s dokončením stavby statutární město Most nevyužije svého práva odstoupit od smlouvy, je oprávněno, nedohodně-li se s kupujícím jinak, stanovit kupujícímu, a to i opakovaně, dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění povinnosti a požadovat smluvní pokutu za prodlení s dokončením stavby ve stanovené dodatečné přiměřené lhůtě ve výši 200 tis. Kč u pozemků, které byly zasíťovány z dotací, a v ostatních případech 100 tis. Kč; tuto smluvní pokutu může statutární město Most požadovat opakovaně, vždy za každý i započatý rok prodlení s dokončením stavby,
- 6) právo statutárního města Mostu odstoupit od kupní smlouvy v případech prodlení se zahájením a prodlení s dokončením stavby,
- 7) věcné předkupní právo statutárního města Mostu k pozemkům do doby vydání kolaudačního souhlasu, popř. jiného vzniku práva započít s užíváním stavby, za výkupní cenu rovnající se vždy kupní ceně, za kterou byly pozemky prodány, bez ohledu na kupní cenu reálně dosažitelnou v daném čase a místě. Součástí kupní ceny, za kterou byly pozemky prodány, nejsou náklady vynaložené kupujícím v souvislosti s nabytím pozemků a vlastnickým právem k pozemkům. Nevyužití předkupního práva nebo vzdání se (zánik) předkupního práva může ZmM podmínit předchozím uzavřením písemné dohody o převzetí dosud nezaniklých závazků kupujícího a jejich zajištěním mezi statutárním městem Most, dosavadním vlastníkem pozemků a budoucím nabyvatelem pozemků na straně nástupce kupujícího. Věcné předkupní právo platí pro případ jakéhokoliv zcizení pozemků, tj. jejich úplatným či bezúplatným převodem, směnou, vkladem závodu, jehož součástí budou pozemky, převodem či přechodem vlastnického práva podle zvláštních právních předpisů, atd.,
- 8) právo statutárního města Mostu požadovat smluvní pokutu za porušení předkupního práva ve výši 50 % kupní ceny pozemků,
- 9) povinnost kupujícího do doby vydání kolaudačního souhlasu, popř. jiného vzniku práva započít s užíváním stavby pozemky neprorajmout a nezatížit věcnými či jinými právy, vyjma zástavního práva peněžního ústavu zajišťujícího úvěr potřebný k realizaci stavby na pozemcích a věcných břemen či služebností souvisejících se sítěmi potřebnými pro stavbu, a právo statutárního města Mostu požadovat smluvní pokutu za porušení kterékoliv z uvedených povinností ve výši 50 % kupní ceny pozemků.

Kupující může požádat o prodloužení termínu k zahájení stavby a termínu k ukončení stavby jen v opodstatněných případech. Při vyřizování opodstatněných žádostí o prodloužení uvedených termínů postupuje statutární město Most podle hlavní kapitoly 13.

V případě, že o pozemky určené pro individuální výstavbu RD budou mít zájem alespoň dvě osoby:

- 1) bude výběr proveden formou nabídkového řízení (obálková metoda, elektronická aukce, veřejná dražba, atd.) s tím, že bude rozhodovat nejvyšší podaná cenová nabídka,
- 2) v případě shody cen v cenových nabídkách podaných v nabídkovém řízení bude rozhodovat datum a čas přijetí žádosti.

9.3 Sledované podmínky smluv

Smlouvy s výše uvedenými či jinými podmínkami, které zakládají nutnost jejich dalšího sledování do doby jejich naplnění, jsou vedeny v evidenci OMM Z_OMM_071 Evidence sledovaných smluv.

10 PLATEBNÍ PODMÍNKY

Kupní cena je s výjimkou uvedenou v hlavní kapitole 8 odst. 4 splatná vždy před podáním návrhu na zahájení vkladového řízení. Splatnost kupní ceny je v běžných případech **do 30 (třiceti) kalendářních dnů**, ve složitých případech **do 60 (šedesáti) kalendářních dnů** ode dne, kdy bude kupujícímu odesláno oznámení, že smlouva byla uzavřena. O složitosti případu rozhoduje vedoucí OMM. Při prodlení se zaplacením kupní ceny trvajícím déle **než 30 (třicet) kalendářních dnů**, je statutární město Most oprávněno odstoupit od smlouvy. Před odstoupením od kupní smlouvy bude kupující upozorněn (e-mailem, dopisem), **do 20 (dvaceti) kalendářních dnů** po uplynutí lhůty k zaplacení, o možnosti statutárního města Mostu odstoupit od smlouvy.

Návrh na zahájení vkladového řízení je podáván prodávajícím či kupujícím v souladu se smluvními podmínkami. Náklady spojené se vkladem vlastnického práva kupujícího a věcného předkupního práva prodávajícího do katastru nemovitostí hradí vždy kupující. Náklady spojené s výmazem věcného práva předkupního hradí vždy vlastník pozemků.

V případě, že statutárnímu městu Most vzniknou další náklady spojené s prodejem pozemků v podobě správních poplatků (např. za vydání povolení dělení nebo scelení pozemků) budou tyto náklady připočteny ke kupní ceně.

Ve smlouvě bude ujednáno, že peněžité dluhy kupujícího vyplývající ze smlouvy budou splněny okamžikem, kdy budou příslušné částky složeny hotově v pokladně statutárního města Most, nebo připsány na jeho účet. Statutární město Most není povinno přijmout částečné plnění a je oprávněno odstoupit od smlouvy při prodlení dlužníka s plněním peněžitých dluhů.

Smluvní pokuta za prodlení kupujícího s plněním peněžitých dluhů činí 0,03 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

Ve smlouvách bude ujednáno zákaz postoupení veškerých pohledávek vzniklých v souvislosti s plněním smluvních ujednání ze strany kupujícího a dále zákaz započtení proti pohledávkám města vyplývajících ze smlouvy.

11 PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ POZEMKŮ

Při předání a převzetí prodávaných pozemků za účasti zástupce prodávajícího a kupujícího nebo jím pověřeného zástupce se provede prohlídka pozemků a sepíše se Z_OMM_038 Předávací protokol o předání převzetí nemovitých a movitých věcí, ve kterém se uvede stav pozemků v okamžiku předání vč. všech jejích podstatných součástí a příslušenství a doplní se fotodokumentace. Protokol podepíší všechny zúčastněné strany, případně, pokud kupující neposkytne potřebnou součinnost, alespoň dva zaměstnanci statutárního města Mostu. Totéž platí pro předávání pozemků statutárnímu městu Most.

Pozemky jsou kupujícímu nebo jím pověřenému zástupci předány obvykle **do 30 (třiceti) kalendářních dnů** ode dne vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, není-li dohodnuto jinak.

12 DALŠÍ UJEDNÁNÍ

V případě prodeje pozemků, které mají vztah k městské zeleni nebo ke komunikacím, stanoví věcně příslušný odbor MmM případné omezující podmínky dle konkrétní situace.

Před prodejem pozemků ověřuje OMM, zda pozemky nejsou zatíženy věcnými břemeny nebo služebnostmi, zda ohledně nich nebyla uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene nebo služebnosti, nebo zda zřízení věcného břemene nebo služebnosti není

projednáváno v RmM či v KHsMM. Případné omezující podmínky jsou nedílnou součástí usnesení ZmM.

K prodeji pozemků ve SO ORP Most se vyjadřují dotčené odbory MmM (zejména OI, ORaD, OSČ, OŽPaMU) a Technické služby města Mostu a.s. (ve správním území města Mostu) a dále místně příslušné obecní úřady. K prodeji pozemků mimo SO ORP Most se vyjadřují příslušné obecní úřady. Dále se k prodejům vyjadřují příspěvkové organizace statutárního města Mostu, pokud se jedná o pozemek ve výpůjčce této organizace a Správa městských lesů Most p. o. i pokud se jedná o lesní pozemek. Podmínky uvedené ve vyjádřeních budou součástí usnesení ZmM. Uvedená vyjádření nesmí být v době předložení do KHsMM případně RmM či ZmM starší než **6 (šest) měsíců**. Vyjádření odborů MmM nejsou požadována v případě prodeje pozemků mimo SO ORP Most.

Statutární město Most v rámci prodeje neprověřuje průběh inženýrských sítí prodáváného pozemku. Kupující má povinnost seznámit se s dotčením pozemku inženýrskými sítěmi. Provede tak na vlastní náklady u jednotlivých vlastníků inženýrských sítí.

Vyjádření Technických služeb města Mostu a. s. se nevyžaduje, pokud se jedná o pozemky pod stávajícími stavbami - budovami (např. garážemi, domy apod.).

OMM prověří, zda žadatel není dlužníkem, který je v prodlení s plněním peněžitých dluhů vzniklých z pohledávek statutárního města Mostu, Technických služeb města Mostu a.s., MOSTECKÉ BYTOVÉ, a.s. a DOPRAVNÍHO PODNIKU měst Mostu a Litvínova, a.s. Žadatel v žádosti výslovně udělí souhlas k tomu, aby citované subjekty poskytly konkrétní informace o plnění jeho peněžitých dluhů/prodlení s plněním jeho peněžitých dluhů. V případě, že žadatel nemá splněny všechny peněžitě dluhy vůči statutárnímu městu Most a výše citovaným subjektům, nebude jeho žádost předložena k projednání do orgánů statutárního města Mostu, s výjimkou dluhů vzniklých v souvislosti s předloženou žádostí. O projednání/neprojednání rozhoduje KHsMM.

KHsMM a RmM jsou oprávněny požadovat další potřebná vyjádření (např. OSÚ, OŽÚ, KHS apod.).

Při prodeji části pozemku je předmět prodeje definován primárně zákresem. Druhým nezbytným parametrem předmětu prodeje je plocha v m², která se v žádosti uvádí jako odhad. Tento odhad musí odpovídat zákresu s tím, že musí být stanovena horní hranice velikosti plochy - maximální rozměr.

Při prodeji části pozemku, je žadatel povinen zajistit na své náklady zpracování oddělovacího geometrického plánu v potřebném počtu vyhotovení, a to vč. rozhodnutí o povolení dělení nebo scelení pozemků. Pokud žadatel nepředloží geometrický plán OMM nejpozději **do 4 (čtyř) měsíců** ode dne schválení prodeje části pozemku v ZmM nebo nepožádá OMM o prodloužení termínu k jeho dodání, může OMM zpracovat návrh na revokaci usnesení ZmM o schváleném prodeji. Návrh na revokaci bude předložen k projednání v KHsMM, následně RmM a ZmM.

V případě zpracování geometrického plánu OMM budou náklady na jeho vypracování, vč. správního poplatku za vydání povolení dělení nebo scelení pozemků, připočteny ke kupní ceně.

Pokud kupující požádá o úpravu standardních ujednání ve smlouvě (např. plnění podmínek, zahájení/dokončení stavby, dodatečnou slevu, apod.), zpracuje OMM materiál, který projedná KHsMM, následně RmM a ZmM. Schválení jiných než standardních podmínek ve smlouvě přísluší ZmM.

Pokud se prodej bude týkat pozemku, který se nachází na výsypce, bude tato informace zakomponována do smlouvy.

V případě, že v posledních 10 letech před očekávaným prodejem byla poskytnuta dotace, která se týká pozemků, je třeba záměr prodeje pozemků včetně podrobnějších podmínek prodeje posoudit v návaznosti na podmínky poskytnuté dotace a konzultovat s ORaD. Zároveň je vždy nutné dodržet podmínky stanovené Rozhodnutím o poskytnutí dotace (resp. jiným relevantním dokumentem stanovujícím podmínky pro poskytnutí dotace).

Vzhledem k pravidlům EU jsou žádosti o prodeje pozemků rovněž posuzovány z hlediska toho, zda dojde či nedojde, k poskytnutí veřejné podpory.

13 PRODLUŽOVÁNÍ TERMÍNŮ ZAHÁJENÍ A DOKONČENÍ STAVEB

Projednání a rozhodnutí schválení nebo neschválení prodloužení termínů přísluší ZmM.

Projednání a rozhodnutí o žádosti týkající se prodloužení termínů v ZmM, předchází projednání v KHsMM a RmM.

Každá žádost by měla být podána nejméně 3 měsíce před uplynutím termínu pro zahájení nebo dokončení staveb. Musí být řádně doložena a odůvodněna, vč. případné fotodokumentace a bude vždy posuzována individuálně.

Pakliže je ohledně téže smlouvy o prodloužení termínů pro zahájení nebo dokončení staveb žádáno opakovaně, je podmínkou jejich prodloužení úhrada částky odpovídající 50 % smluvní sankce za nedodržení termínu pro zahájení nebo dokončení stavby podle kapitoly 9.1 nebo 9.2.

14 VÝJIMKY

Výjimky z ustanovení těchto Pravidel schvaluje ZmM.

15 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Změnová verze ID_PZmM_007L ruší a nahrazuje předcházející verzi ID_PZmM_007K.

Dokument ID_PZmM_007L byl schválen usnesením ZmM ze dne 20. 11. 2025.

Uváděnými odkazy na právní předpisy, interní dokumenty, formuláře, záznamy, seznamy apod. se vždy rozumí právní předpisy, interní dokumenty a formuláře záznamy, seznamy apod. v aktuálním znění

16 ZMĚNOVÉ ŘÍZENÍ DOKUMENTU

Datum účinnosti	Verze dokumentu	Důvod aktualizace
1. 1. 2026	L	Aktualizace pravidel v souvislosti s novelou zákona o obcích, navýšení minimálních cen nemovitostí a z důvodu pravidelných revizí.
Obsah aktualizace: V kap. 1 – z důvodu novely zákona o obcích, účinné od 1. 3. 2025, doplněno, že tato pravidla se nevztahují na převody pozemků realizované dle ustanovení § 39a – 39c zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). V kap. 7.2 – navýšení cen uvedených v tabulkách č. 1 – 3 o míru inflace za rok 2024 (2,4 %) a poměrnou část roku 2025, tj. za měsíce leden – srpen 2025 (2,55 %).		