

**PRAVIDLA PRO NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITOSTMI VE  
VLASTNICTVÍ MĚSTA NOVÉ MĚSTO NAD METUJÍ  
(kromě darování a nájmu bytů a nebytových prostor)**

**č. 4/2023/PR**

Účinnost: 01.03.2023

Zpracoval(a): Mgr. Andrea Hofmanová

Schválil: Rada města Nové Město nad Metují usnesením č. RM 8-5841/23

<b>Obsah</b>	<b>str.</b>
<b>Čl. 1 Úvodní ustanovení</b>	<b>3</b>
<b>Čl. 2 Prodej, koupě a směna nemovitostí</b>	<b>3 – 5</b>
(1) Prodej, koupě a směna nemovitostí z vlastního podnětu	
(2) Prodej, koupě a směna nemovitostí na žádost zájemce	
<b>Čl. 3 Nájem, pacht a výpůjčka pozemku</b>	<b>5 – 6</b>
(1) Nájem, pacht a výpůjčka pozemku z vlastního podnětu	
(2) Nájem, pacht a výpůjčka pozemku na žádost zájemce	
<b>Čl. 5 Věcná břemena (služebnosti)</b>	<b>7 – 8</b>
<b>Čl. 6 Závěrečná ustanovení</b>	<b>8</b>

---

**Příloha č. 1** Ceník pro prodej, koupi a směnu pozemků města Nové Město nad Metují

**Příloha č. 2** Ceník minimálních cen za pronájmy pozemků města Nové Město nad Metují

## **Čl. 1**

### **Úvodní ustanovení**

Tato pravidla upravují postupy při nakládání s majetkem města Nové Město nad Metují ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále jen „zákon o obcích“).

## **Čl. 2**

### **Prodej, koupě a směna nemovitostí**

#### **(1) Prodej, koupě a směna nemovitostí z vlastního podnětu města**

- a) Návrh na prodej, koupi či směnu nemovitosti z majetku města předkládá Oddělení majetkoprávní Odboru majetku města Městského úřadu Nové Město nad Metují (dále jen „OMP“) s vyjádřením příslušných odborů Městského úřadu Nové Město nad Metují (dále jen „odborné útvary“) a případně (pokud se nemovitost bude nacházet v části města, kde jsou zřízeny osadní výbory) s vyjádřením osadního výboru (dále jen „OV“) Radě města Nové Město nad Metují (dále jen „RM“) k projednání.
- b) OMP dále postupuje podle čl. 2 odst. 2 písm. d) až n) těchto pravidel.

#### **(2) Prodej, koupě a směna nemovitostí na žádost zájemce**

- a) Zájemce městu doručí vyplněnou žádost, formulář je k vyzvednutí v kanceláři OMP a dále je zveřejněn na webových stránkách města v sekci občan, podsekce: Žádosti a formuláře, oddíl: formuláře odboru majetku města, majetkoprávní oddělení. Je možno podat i žádost sepsanou volnou formou, ze které bude zřejmé, o co žádá. K žádosti je nutno přiložit snímek mapy se zákresem požadovaného pozemku nebo části pozemku.
- b) Žádost lze podat:
  - poštou na adresu Městský úřad Nové Město nad Metují, náměstí Republiky 6, 549 01 Nové Město nad Metují (dále jen „MěÚ“),
  - osobně na podatelnu MěÚ,
  - e-mailem na adresu: [posta@novemestonm.cz](mailto:posta@novemestonm.cz),
  - prostřednictvím datové schránky města: [qgfbxi4](mailto:qgfbxi4).
- c) V případě, že žádost nebude úplná nebo v ní budou jiné nejasnosti, vyzve OMP zájemce k jejímu doplnění.
- d) OMP provede k požadované nemovitosti šetření, jehož součástí bude:
  - fotodokumentace pořízená na místě (v odůvodněných případech možné nahradit např. fotografií z google),
  - výpis z katastru nemovitostí,
  - snímek mapy.

- e) OMP na náklady města zajistí znalecký posudek nebo odhad ceny nemovitosti v daném místě a čase obvyklé. Výběr znalce/odhadce bude proveden dohodou smluvních stran nebo losem. Losování znalce/odhadce a dvou až tří náhradníků se uskuteční v kanceláři starosty nebo místostarosty, a to protokolárně za účasti 4 osob (vedoucí OMM, příp. vedoucí OMP, dva referenti OMM a starosta nebo místostarosta). V odůvodněných případech bude losování přítomna třetí osoba.
- f) Znalecký posudek/odhad není nutné vyhotovit v případě pozemků s výměrou menší než 40 m<sup>2</sup>, pokud jejich součástí není stavba, nebo se na nich nenachází stavba. U těchto pozemků bude cena určena podle Ceníku pro prodej, koupi a směny pozemků města Nové Město nad Metují, který je **Přílohou č. 1 těchto pravidel.**
- g) Všechny uvedené podklady, mimo znaleckého posudku nebo odhadu, předloží OMP elektronicky k vyjádření příslušným odborným útvarům a předsedovi OV, pokud se nemovitost bude nacházet v části města, kde je OV zřízen. Pro vyjádření k předaným podkladům stanoví OMP přiměřenou lhůtu. Tento postup se již znovu nepoužije, jde-li o prodej, koupi a směnu nemovitostí z vlastního podnětu města.
- h) Pokud vyjádření OV nebude (ani po opakované výzvě) ve stanové lhůtě OMP dodáno, předloží OMP podklady RM bez tohoto vyjádření.
- i) Po uplynutí lhůty pro vyjádření zpracuje OMP na základě předložených podkladů návrh zveřejnění záměru města (v případě prodeje z vlastnictví města a v případě směny do a z vlastnictví města, u koupě do majetku města se záměr nezpracovává) a předloží ho k projednání RM, která rozhodne o jeho doplnění a o zveřejnění nebo o jeho předložení k projednání Zastupitelstvu města Nové Město nad Metují (dále jen „ZM“). ZM si může vyhradit pravomoc o záměru rozhodnout.
- j) Součástí záměru města bude požadavek na uvedení tohoto rozsahu identifikačních a kontaktních údajů zájemců: jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, e-mail, případně telefon, mobil, datová schránka, nebo název právnické osoby, IČO, sídlo, je-li plátce DPH, e-mail, případně telefon, mobil, datová schránka. OMP dále uvede usnesení RM (případně ZM) a den, kdy bylo v RM (případně v ZM) o záměru rozhodnuto. K záměru lze přiložit snímek mapy se zákresem části pozemku, které se záměr týká. Záměr OMP zveřejní na dobu minimálně 15 dní, případně dle usnesení RM nebo ZM na dobu delší, na úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup a způsobem v místě obvyklým.
- k) Po ukončení zveřejnění záměru města OMP předloží podané nabídky a vyjádření s návrhem podmínek uzavření smlouvy, zejména ve věci úhrad za vyhotovení geometrického plánu a znaleckého posudku/odhadu, nákladů na vklad do katastru nemovitostí apod. (dále jen „podstatné podmínky uzavření smlouvy“) RM k vyjádření. V případě, že budou nabídky dle požadavku ve zveřejněném záměru podávány v uzavřených obálkách a budou podány v počtu větším než 3 k jednomu zveřejněnému záměru, otevře obálky Komise pro otvírání obálek a vyhotoví o otvírání

obálek protokol, který OMP předloží RM, jinak budou obálky otevřené na zasedání RM, v odůvodněných případech na zasedání ZM.

- l) RM podané nabídky postoupí s vyjádřením k rozhodnutí ZM s návrhem smlouvy nebo podstatných podmínek uzavření smlouvy.
- m) O prodeji, koupi nebo směně rozhoduje ZM, které zároveň schválí příslušnou smlouvu. Cena musí být sjednána ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být řádně odůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou.
- n) OMP ve smyslu usnesení ZM připraví smlouvu se všemi náležitostmi a po kontrole právníkem úřadu a vedoucím OMP ji předloží k podpisu starostovi. Originál smlouvy bude uložen na Odboru finančním MěÚ (dále jen „OF“), stejnopis nebo kopie na OMP.

### **Čl. 3**

#### **Nájem, pacht a výpůjčka pozemku**

##### **(1) Nájem, pacht a výpůjčka pozemku z vlastního podnětu města**

- a) Návrh na nájem, pacht či výpůjčku pozemku z majetku města předkládá OMP s vyjádřením odborných útvarů a případně OV (pokud se pozemek bude nacházet v části města, kde jsou OV zřízeny) RM k projednání.
- b) OMP bude poté dodržovat další postup ve věci dle čl. 3 odst. 2 písm. d) až k) těchto zásad.

##### **(2) Nájem, pacht a výpůjčka pozemku na žádost zájemce**

- a) Zájemce doručí městu vyplněnou žádost, formulář je k vyzvednutí v kanceláři OMP a dále je zveřejněn na webových stránkách města v sekci občan, podsekcce: Žádosti a formuláře, oddíl: formuláře odboru majetku města, majetkoprávní oddělení. Je možno podat i žádost sepsanou volnou formou, ze které bude zřejmé, o co žádá. K žádosti je nutno přiložit snímek mapy se zákresem požadovaného pozemku nebo části pozemku.
- b) Žádosti lze podat:
  - poštou na adresu Městský úřad Nové Město nad Metují, náměstí Republiky 6, 549 01 Nové Město nad Metují,
  - osobně na podatelnu MěÚ,
  - e-mailem na adresu: [posta@novemestonm.cz](mailto:posta@novemestonm.cz),
  - prostřednictvím datové schránky města: [qgfbxi4](mailto:qgfbxi4).
- c) V případě, že žádost nebude úplná nebo v ní budou jiné nejasnosti, OMP vyzve zájemce k jejímu doplnění.

- d) OMP provede k požadovanému pozemku šetření, jehož součástí bude:
- fotodokumentace pořízená na místě (v odůvodněných případech možné nahradit např. fotografií z google),
  - výpis z katastru nemovitostí,
  - snímek mapy.
- e) Žádost a její podklady referenti OMP předloží elektronicky k vyjádření příslušným odborným útvarům a předsedovi OV, pokud se pozemek bude nacházet v části města, kde je OV zřízen. Pro vyjádření k předaným podkladům stanoví OMP přiměřenou lhůtu.
- f) Pokud vyjádření OV nebudou ani po opakované výzvě ve stanové lhůtě OMP dodána, předloží OMP podklady RM bez tohoto vyjádření.
- g) Po uplynutí lhůty pro vyjádření zpracuje OMP na základě předložených podkladů návrh zveřejnění záměru města a předloží ho k projednání RM, která rozhodne o jeho případném doplnění a o zveřejnění.
- h) Součástí záměru města bude požadavek na uvedení tohoto rozsahu identifikačních a kontaktních údajů zájemců: jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, případně adresa pro doručování, e-mail, případně telefon, mobil, datová schránka, nebo název právnické osoby, IČO, sídlo, je-li plátce DPH, e-mail, případně telefon, mobil, datová schránka. OMP dále uvede usnesení RM nebo den, kdy bylo v RM o záměru rozhodnuto. K záměru lze přiložit snímek mapy se zákresem části pozemku, které se záměr týká. Záměr bude zveřejněn minimálně na dobu 15 dní, případně dle usnesení RM na dobu delší na úřední desce způsobem umožňujícím dálkový přístup a způsobem v místě obvyklým.
- i) Po ukončení zveřejnění záměru města OMP předloží podané nabídky a vyjádření s návrhem smlouvy nebo podstatných podmínek uzavření smlouvy RM k rozhodnutí a RM rozhodne o nájmu, pachtu nebo výpůjčce, případně o odstoupení města od zveřejněného záměru.
- j) V případě, že budou nabídky dle požadavku ve zveřejněném záměru podávány v uzavřených obálkách a budou podány v počtu větším než 3 k jednomu zveřejněnému záměru, otevře obálky Komise pro otvírání obálek a vyhotoví o otvírání obálek protokol, který OMP předloží RM. Nabídky v počtu menším než 3 budou otevřeny na zasedání RM.
- k) OMP ve smyslu usnesení RM připraví smlouvu se všemi náležitostmi a po kontrole právníkem úřadu a vedoucím OMP ji předloží k podpisu starostovi města. Originál smlouvy bude uložen na OMP (výjimečně na OF), stejnopis nebo kopie na OF (výjimečně na OMP).
- l) Minimální ceny za pronájem a pacht pozemků ve vlastnictví města jsou stanoveny v Ceníku minimálních cen za pronájmy a pachtu pozemků města Nové Město nad Metují, který je **Přílohou č. 2 těchto pravidel**.

- m) Postupy uvedené v čl. 3 v odst. druhém pod písmeny g), h) a i) těchto pravidel budou v případech svěřeni pravomocí OMP zajištěny pouze OMP bez nutného projednání v RM.
- n) V případech svěřeni pravomocí OMP platí, že pokud budou nabídky dle požadavku ve zveřejněném záměru podávány v uzavřených obálkách a budou podány v počtu větším než 1 k jednomu zveřejněnému záměru, otevře obálky Komise pro otvírání obálek a vyhotoví o otvírání obálek protokol.

#### Čl. 4

#### Věcná břemena (služebnosti)

##### (1) Věcná břemena zřízená na žádost zájemce

- a) Zájemce předloží městu žádost o souhlas se zatížením pozemku v majetku města věcným břemenem (o uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene) nebo o souhlas s uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí o zatížení pozemku věcným břemenem.
- b) Žádosti lze podat:
- poštou na adresu Městský úřad Nové Město nad Metují, náměstí Republiky 6, 549 01 Nové Město nad Metují,
  - osobně na podatelnu MěÚ,
  - e-mailem na adresu: [posta@novemestonm.cz](mailto:posta@novemestonm.cz),
  - prostřednictvím datové schránky města: qgfbxi4.
- c) Žadatel k žádosti přiloží minimálně:
- zákres věcného břemene v katastrální mapě včetně popisu ukládaného zařízení nebo geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene,
  - plnou moc (v případě, že osoba žadatele je odlišná od oprávněného z věcného břemene).
- d) V případě, že žádost nebude úplná nebo v ní budou jiné nejasnosti, vyzve OMP zájemce k jejímu doplnění.
- e) Cena za zřízení věcného břemene bude určena dohodou ve výši minimálně 200,-Kč za 1 m<sup>2</sup>. V odůvodněných případech může být cena za zřízení věcného břemene stanovena příslušným specializovaným programem na oceňování práv odpovídajících věcným břemenům (portál eBřemena). Nebude-li cena určena dohodou, bude stanovena znaleckým posudkem nebo odhadem zpracovaným na náklady žadatele.
- f) Minimální cena za zřízení věcného břemene na pozemcích města Nové Město nad Metují se stanovuje ve výši 2.000,-Kč.
- g) V případech, kdy cenu nelze určit podle míry užívání (např. služebnost stezky a cesty) bude cena stanovena v jednorázové výši 10.000,-Kč.

- h) Rada města Nové Město nad Metují může v odůvodněných případech schválit výši ceny za zřízení věcného břemene odchylně od těchto Pravidel.
- i) OMP předloží RM návrh smlouvy nebo podmínek uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene nebo smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene. RM návrh projedná a vydá usnesení.
- j) OMP ve smyslu usnesení RM připraví smlouvu se všemi náležitostmi a po kontrole právníkem úřadu a vedoucím OMP ji předloží k podpisu starostovi města. Originál smlouvy bude uložen na OF, stejnopis nebo kopie na OMP.

## (2) Zřizování věcných břemen **pro město**

- a) OMP předloží RM návrh smlouvy nebo podmínek uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene nebo smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene. RM návrh projedná a vydá usnesení.
- b) OMP ve smyslu usnesení RM připraví smlouvu se všemi náležitostmi a po kontrole právníkem úřadu a vedoucím OMP ji předloží k podpisu starostovi města. Originál smlouvy bude uložen na OF, stejnopis nebo kopie na OMP.

(3) Postupy uvedené v čl. 4 těchto pravidel budou v případech svěřené pravomocí OMP zajištěny pouze OMP bez nutného projednání v RM.

## **Čl. 5**

### **Závěrečná ustanovení**

(1) Těmito pravidly se ruší Pravidla pro nakládání s nemovitostmi ve vlastnictví města Nové Město nad Metují č. 2/2022/PR ze dne 21.02.2022.

(2) Tato pravidla byla schválena RM usnesením č. RM 8-5841/23 ze dne 13.02.2023.

### **Použité zkratky**

Čl.	článek
čp.	číslo popisné
DPH	daň z přidané hodnoty
IČO	identifikační číslo organizace
m <sup>2</sup>	metr čtverečný
odst.	odstavec
Sb.	Sbírka zákonů

**Seznam příloh:**

Příloha č. 1:

Ceník pro prodej, koupi a směny pozemků města Nové Město nad Metují

Příloha č. 2:

Ceník minimálních cen za pronájmy a pachtu pozemků města Nové Město nad Metují

V Novém Městě nad Metují dne 28.02.2023

Ing. Milan Slavík  
starosta města

## Ceník pro prodej, koupi a směnu pozemků města Nové Město nad Metují

I.

položka	specifikace	k. ú.	nový návrh ceny
1	předzahrádka u nemovitosti, která netvoří funkční celek se stavbou (neoplocená) a zahrada u nemovitosti, která tvoří funkční celek se stavbou (oplocená)	Nové Město nad Metují a Krčín	<b>600 Kč/m<sup>2</sup></b>
2	a dále stavební parcela např. pod RD, BD verandou, přístavbou a stavební parcela pod stavbou garáže	Vrchoviny a Spy	<b>500 Kč/m<sup>2</sup></b>
3	stavební parcela např. pod RD, verandou, přístavbou a stavební parcela pod stavbou garáže	Nové Město nad Metují a Krčín	<b>600 Kč/m<sup>2</sup></b>
4		Vrchoviny a Spy	<b>500 Kč/m<sup>2</sup></b>
5	pozemek pro podnikatelské účely, pozemek zastavěný komerční stavbou	Nové Město nad Metují a Krčín	<b>min. 1.800 Kč/m<sup>2</sup></b>
6		Vrchoviny a Spy	<b>min. 1.200 Kč/m<sup>2</sup></b>
7	místní komunikace, chodníky a jejich částí	Nové Město nad Metují, Krčín, Spy a Vrchoviny	<b>200 Kč/m<sup>2</sup></b>
8	Pozemky určené pro stavbu cyklostezky	Nové Město nad Metují, Krčín, Spy a Vrchoviny	<b>400 Kč/m<sup>2</sup></b>

ZM je oprávněno rozhodnout po projednání v RM o prodeji, koupi nebo směně pozemků nebo jejich částí i za cenu nižší (nekvalitní, obtížně prodejný pozemek) a případně stanovit cenu vyšší (např. obálkovou metodou, obvyklou cenu určenou znalcem).

II. Cena pozemků pro stavby v atraktivních částech města (jedná se o pozemky přiléhající k ul. Českých bratří, Husovo náměstí, náměstí Republiky, ul. Komenského, T. G. Masaryka, Sokolská, Johnova, Čs. legií, Nádražní a Nerudova) bude řešena individuálně, zejména s ohledem na územní plán a záměr města, a to za nejvyšší nabídnutou cenu stanovenou obálkovou metodou a s ohledem na záměr žadatele.

III. Pozemky výše neuvedené budou řešeny na základě skutečného užívání v souladu s platným územním plánem (louka, zeleň, les), a to za cenu dle znaleckého posudku/odhadu

vypracovaného v souladu s Pravidly pro nakládání s nemovitostmi ve vlastnictví města Nové Město nad Metují č. 4/2023/PR.

Tímto ceníkem se nahrazuje Ceník pro prodej, koupi a směny pozemků města Nové Město nad Metují schválený usnesením č. RM 85-4655/22 dne 21.02.2022.

## Ceník minimálních cen za pronájmy pozemků města Nové Město nad Metují

- **NÁJEM K NEPODNIKATELSKÉMU ÚČELU (základní cena)**

### cena za m<sup>2</sup> pozemku a rok

položka	<u>Kategorie pozemku</u>	k. ú. NMnM k. ú. Krčín	k. ú. Vrchoviny k. ú. Spy
1	Pozemek pod dočasnou stavbou	150 Kč	120 Kč
2	Oplocený pozemek – zahrada (např. k umístění zahrádky se záhony, venkovního posezení a jiného mobiliáře)	40 Kč	30 Kč
3	Neoplocený pozemek – zahrada, předzahrádka	30 Kč	20 Kč
4	Pozemky v zahrádkářských koloniích	30 Kč	
5	Pozemky u rekreačních chat	30 Kč	
6	Skladování stavebního a jiného materiálu	150 Kč	
7	Ostatní užívání	15 Kč	

### cena za m<sup>2</sup> pozemku a den

položka	<u>Kategorie pozemku</u>	všechna k. ú. základní cena
1	Pozemek pro umístění kontejneru	10 Kč
2	Pozemek sloužící jako zařízení staveniště	5 Kč

- **PACHT – cena za m<sup>2</sup> pozemku a rok**

<u>položka</u>	<u>Kategorie pozemku</u>	všechna k. ú.	<u>základní cena</u>
1	Zemědělské užívání (pole, louky)	Cena za 1 m <sup>2</sup> stanovena buď postupem dle bonity půdy, a to 3 % z hodnoty pozemku dle BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) v daném katastrálním území nebo v minimální výši 4 000 Kč/ha/rok	

1) K podnikání se základní cena násobí koeficientem zvýšení ve výši 1 až 30, o ceně rozhoduje RM.

2) V ostatních případech individuální posouzení a stanovení ceny Radou města.

3) Minimální částka nájemného činí 200 Kč.

Tento Ceník nabývá účinnosti dnem 1. dubna 2025, schválen byl usnesením Rady města Nové Město nad Metují č.: RM 56 – 8290/25 dne 31. března 2025.

Tímto Ceníkem se nahrazuje Ceník minimálních cen za pronájmy pozemků města Nové Město nad Metují, schválený usnesením č. RM 8-5841/23 dne 13. února 2023.