



ZAHRÁDKÁŘSKÁ KOLONIE – ZLATÝ KOPEČEK

*Koncepce nájmu a prodeje
83 zahrad – výměra 300 až 599 m²*

1. NÁJEM

22 zahrad určených pro nájem (vyjma bodu 2 níže uvedených podmínek nájmu), č. zahr. 24-45 a 23 určených pro ostatní nájemce (vyjma bodu 1 a 6 níže uvedených podmínek nájmu), č. zahr. 1-23

Cena nájemného dle PRAVIDEL PRO NÁJEM, PACT, VÝPŮJČKU A JINÉ ZATÍŽENÍ NEMOVITÉHO MAJETKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA KARLOVY VARY (dále jen „pravidla“) – zahrady u osob pobírající důchod 12,50 Kč za m² bez DPH/rok a u ostatních nájemců (produktivní věk - nepobírající důchod) 25,- Kč za m² bez DPH/rok.

Forma výběru nájemce: přímý nájem na základě žádosti jednotlivce, v případě více zájemců o jednu zahradu bude realizováno VVŘ – obálková metoda

Podmínky nájmu:

1. Pouze fyzické osoby (manželé, partneři), které pobírají důchod (starobní, starobní předčasný, invalidní, nikoliv pozůstalostní).
2. Pouze fyzické osoby (manželé, partneři).
3. Trvalý pobyt na území Karlových Varů.
4. Možnost nájmu pouze na jednu zahrádku (platí pro manžele, partnery společně)
5. Žadatel doloží **čestné prohlášení** o tom, že není vlastníkem či uživatelem jiné nemovitosti určené pro rekreaci (např. jiná zahrádka, chata apod.). V případě, že se uvedené prohlášení ukáže nepravdivým, bude to důvodem pro vypovězení nájemní smlouvy.
6. Žadatel doloží, že pobírá důchod (starobní, starobní předčasný, invalidní, nikoliv pozůstalostní).
7. Žadatel nesmí být evidován jako dlužník v registru dlužníků Statutárního města Karlovy Vary.
8. Nájemce bude ve smlouvě zavázán k povinnosti společně a nerozdílně pečovat o veřejná prostranství kolonie, především cesty a parkoviště a dodržovat Pravidla pro užívání společných prostor.
9. Nájemce bude oprávněn umístit na pozemek „dočasné stavby, které nejsou pevně spojeny se zemí (nepodléhají zápisu v katastru nemovitostí).
10. Vnitřní oplocení pozemků – v případě, že nájemce bude mít zájem, bude oprávněn si část pozemku na vlastní náklad oplotit. Pronajímatel vytyčí neodstranitelným způsobem jednotlivé hraniční body (betonové sloupky).
11. Smlouvy budou uzavírány na dobu neurčitou s 12 měsíční výpovědní lhůtou.

2. PRODEJ

Minimální kupní cena 1.405,- Kč/m² + DPH = 1.700,- Kč /m² vč. DPH (č. zahr. 46-83 tzn. 38 zahrad)

Náklady spojené s prodejem:

- připojení elektřiny ve výši 22.035,70 – Kč vč. DPH – bude účtováno každému kupujícímu
- znalecký posudek (ZP), geometrický plán (GP), správní poplatek

Forma prodeje:

- přímý prodej a v případě více zájemců o jednu zahradu VVŘ – obálková metoda/licitace
- nejvyšší nabídka kupní ceny

Podmínky prodeje:

1. Pouze fyzické osoby starší 18 let.
2. Trvalý pobyt na území Karlových Varů.
3. Možnost zakoupení pouze jedné zahrádky (platí pro manžele a i osoby blízké).
4. Budou zřízena věcná práva zapsaná v katastru nemovitostí, zřízená na dobu určitou 10 let, a to :
 - zákaz zcizení zahrádky bez souhlasu prodávajícího;
 - výhrada zpětné koupě v případě porušení podmínek;
 - předkupní právo k předmětu převodu.V případě zpětné koupě, či využití předkupního práva bude zohledněna investice v rámci dané zahrádky, a to vždy dle znaleckého posudku.
5. Nabyvatel bude informován o zákonných podmínkách omezujících stavbu chatky v zahrádkářské osadě v souladu s platnou legislativou, tzn. max. 25 m² zastavěné plochy a výškové omezení přízemí + podkroví, objekt není určen k trvalému bydlení.
6. Žadatel podepíše Čestné prohlášení o tom, že ke dni uzavření kupní smlouvy on ani osoba blízká nebude mít ve vlastnictví či užívání (nájem, pacht, výpůjčka) jinou zahrádku v dané oblasti, nebo jinou zahrádku v majetku města Karlovy Vary (v případě nájmu, pachtu, výpůjčky). V případě, že se prokáže opak, bude mít město právo od smlouvy odstoupit.
7. V případě, že se nabyvatel nebude prokazatelně dlouhodobě (min. 12 měsíců) o zahrádku starat (např. sekání trávy apod.), bude SMK V oprávněno uplatit výhradu zpětné koupě.
8. Žadatel nesmí být evidován jako dlužník v registru dlužníků Statutárního města Karlovy Vary.
9. Kupující vezme na vědomí, že bude mít povinnost podílet se společně na údržbě společné cesty, parkoviště a dodržovat Pravidla pro užívání společných prostor. V kupní smlouvě bude ujednáno právo užívání společné cesty a parkoviště, které budou v majetku města.
10. Žádost o koupi zahrádky může zájemce podat jen jednu.

ROZPOČTY

A. Cenová kalkulace NÁJMU (bez zohlednění případného zvýšení nájemného obálkovou metodou)

411.400,- Kč. vč. DPH/rok za 45 zahrad

22 zahrad x 400 m² (průměrná výměra zahrady) x 12,50 Kč/m²/rok = 110.000,- Kč bez DPH/rok, tzn. **133.100,- Kč vč. DPH/rok**

23 zahrad x 400 m² (průměrná výměra zahrady) x 25,- Kč/m²/rok = 230.000,- Kč bez DPH/rok, tzn. **278.300,- Kč vč. DPH/rok**

B. Cenová kalkulace PRODEJE (bez zohlednění případného zvýšení kupní ceny obálkovou metodou/licitací)

38 zahrad x 400 m² (průměrná výměra zahrady) x 1.700 Kč vč. DPH/m² = **25.840.000,- Kč vč. DPH**

Celková cena nákladů na vybudování celé kolonie

a) Prozatím vynaložené a uhrazené náklady	10.164.000,-	Kč vč. DPH
b) Náklady na připojení elektro	1.828.964,-	Kč vč. DPH
c) Předpokládaná hodnota VŘ	23.484.563,30	Kč vč. DPH
d) Předpokládaná hodnota TDI, autorský dozor,	324.400,-	Kč vč. DPH
e) Právní služby (AK MASOPUST Legal)	193.600,-	Kč vč. DPH
f) INTEREST KV, spol. s.r.o. (studie, projektová dokumentace, prováděcí dokumentace)	1.564.530,-	Kč vč. DPH
VAIDIŠ elektro PD	114.950,-	Kč vč. DPH
g) Posudky a průzkumy (dendrologie, biologie, geologie, geodézie)	143.953,70	Kč vč. DPH

Celkem : 37.818.961,- Kč vč. DPH

Celková cena předpokládaných minimálních výnosů (nájem/rok + prodej)

Celkem: 26.251.400,- Kč vč. DPH (411.400,- Kč/rok + 25.840.000,- Kč)

Celková cena předpokládaných výnosů za náklady spojené s přípravou prodeje uhrazené kupujícími:

Celkem: 837.356,60 Kč = 22.035,70 Kč (náklady na připojení elektřiny na 1 zahradu) x 38 zahrad určených k prodeji

+ náklady na GP a ZP (poměrná část za 38 zahrad určených k prodeji)

Rozdíl mezi předpokládanými náklady na vybudování kolonie a předpokládaným minimálním výnosem z nájmu a prodeje zahrad: 10.730.204,40 Kč vč. DPH

(37.818.961,- Kč vč. DPH - 26.251.400,- Kč vč. DPH - 837.356,60 Kč)