



MĚSTO JÍLOVÉ

Mírové nám. 280, 407 01 Jílové

ZÁSADY PRODEJE NEMOVITÝCH VĚCÍ MĚSTA JÍLOVÉ

- Vypracoval:** Mgr. Libor Buchta
(v součinnosti s Odborem správy majetku a životního prostředí MěÚ Jílové)
- Vydává:** Město Jílové
- Schváleno:** Zastupitelstvem města Jílové, usnesením č. 445/2021/Z ze dne 07.12.2021
- Účinnost od:** 01.01.2022
- Ruší:** Zásady prodeje pozemků s obytnými domy, bytových jednotek a nebytových prostor v obytných domech ve vlastnictví města Jílové schválené usnesením Zastupitelstva města Jílové č. 872/2014/Z ze dne 24.06.2014 a Zásady pro prodej a převod pozemků schválené usnesením č. 899/2014/Z ze dne 23.09.2014 včetně jejich dodatků a příloh
- Změny, aktualizace:** -

Město Jílové
IČO 00261408, DIČ CZ00261408
407 01 Jílové ⑧

Jílové, 20. prosince 2021

Miroslav Kalvas

Obsah:

- Článek I. Obecná ustanovení – str. 3 – 4
- Článek II. Žádost o prodej nemovité věci – str. 4 – 5
- Článek III. Schvalování prodeje nemovitých věcí – str. 5 – 6
- Článek IV. Dohodovací řízení – str. 6 – 7
- Článek V. Kupní smlouva – str. 7 – 8
- Článek VI. Kupní cena a její splatnost, minimální prodejní cena str. 8 – 9
- Článek VII. Zvláštní ustanovení o prodeji pozemků s bytovými domy, bytových jednotek a nebytových prostorů v bytových domech i mimo ně – str. 10
- Článek VIII. Závěrečná ustanovení str. 10

Přílohy:

- Ceník úhrad (Účinnost ceníku: od 01.01.2022)

Zásady prodeje nemovitých věcí města Jílové (dále jen „Zásady“)

Článek I. Obecná ustanovení

1) Nemovité věci definuje § 498 odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen „občanský zákoník“ nebo zkr. „OZ“).

2) Prodej nemovitých věcí města Jílové se řídí zákonem o obcích, občanským zákoníkem, písemnou kupní smlouvou a těmito Zásadami. Pojmy užívané v těchto Zásadách mají význam stanovený v obecných právních předpisech.

3) Nemovitými věcmi města Jílové se rozumějí všechny nemovité věci ve vlastnictví města Jílové, které jsou k prodeji určeny a schváleny, anebo mohou být k prodeji schváleny, bez ohledu na jejich katastrální umístění.

4) Nemovitými věcmi města Jílové pro účely těchto Zásad se rozumějí: pozemky bez staveb, pozemky se stavbami (bez objektů k bydlení), pozemky s bytovými nebo obytnými domy, bytové jednotky, nebytové prostory (v bytových domech i mimo ně) a bezprostředně přináležející pozemky mající k předmětu prodeje funkční vztah (např. přístupová cesta, dvůr, zahrada), které jsou k prodeji určeny a schváleny, anebo mohou být k prodeji schváleny.

5) Pozemkem se stavbou (bez objektů k bydlení) se rozumí i pozemek, na němž se nachází stavba nebo zařízení, která byla provedena bez povolení vyžadovaného veřejnoprávními stavebními právními předpisy, anebo která není evidována v katastru nemovitostí, neboť výkon vlastnického práva obce je uplatňováním soukromého práva (občanského zákoníku), které je nezávislé na uplatňování práva veřejného (viz § 1 odst. 1 OZ).

6) Za nebytové prostory pro účely těchto Zásad se rozumějí nebytové prostory v bytových domech, ale i mimo ně, které nejsou podle stavebních předpisů určeny k bydlení a nejsou součástí ani příslušenstvím společných částí domu (např. půdní prostory, sklepy, komory, prostory původních kočárkárén, prádelén a sušárén, garáže, dílny, sklady). Občanský zákoník třídí „nebytové prostory“ na: 1) prostory pro nebytové účely, 2) prostory sloužící podnikání a 3) ostatní prostory (mimo bytové n. obytné domy). Na prostory pro nebytové účely v obytných domech nebo bytových domech se vztahují zvláštní ustanovení občanského zákoníku stejná jako „u bytu“ (§ 1158 odst. 2 OZ). Na „3) ostatní prostory“ či místnosti, tj. umístěné mimo obytné nebo bytové domy (např. samostatné obchodní prostory, kanceláře, garáže, dílny, sklady, předzahrádky, ateliéry), se nevztahují zvláštní ustanovení OZ „o bytu“, ale ustanovení OZ obecná o koupi (§ 2079 an. + § 2128 an. OZ).

7) Součástí pozemků je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby s výjimkou staveb dočasných (§ 506 OZ) a rostlinstvo na něm vzešlé (§ 507 OZ).

8) Součástí pozemků nejsou inženýrské sítě (např. veřejný vodovodní řad, veřejná kanalizace; elektrické, plynové a teplovodní rozvody; telekomunikační sítě; vodovodní a kanalizační přípojky zřízené podle OZ apod.) ani stavby a technická zařízení s nimi provozně souvisejícími (§ 509 OZ).

9) Nemovité věci města Jílové, které jsou z prodeje vyloučené:

- a) pozemky s budovami města a městského úřadu k výkonu jejich činnosti,
- b) pozemky se školami, mateřskými školkami, s jeslemi,
- c) pozemky s domovy pro seniory, s domy s pečovatelskou službou,
- d) pozemky pod místními komunikacemi a pod veřejně přístupnými účelovými komunikacemi,

- e) pozemky pod veřejnými parkovišti nebo pod provozně vymezenými plochami ke stání silničních motorových vozidel,
- f) pozemky pod chodníky města, pozemky, na nichž se nachází veřejné osvětlení, veřejná zeleň a stavby a technická zařízení s nimi provozně souvisejícími,
- g) pozemky s hřišti včetně dětských, pozemky s tělocvičnami, s koupalištěm, s hřbitovem, se společenskými nebo kulturními zařízeními a stavby na těchto pozemcích,
- h) pozemky s veřejnou infrastrukturou, zejména s městským vodovodním řádem a městskou kanalizací,
- i) pozemky a jiné nemovité věci, které schválí k vyloučení z prodeje zastupitelstvo.

10) Zastupitelstvo může usnesením rozhodnout i o prodeji nemovitých věcí vyloučených z prodeje, pokud je to ve veřejném zájmu obce nebo v jiném důležitém zájmu obce, který je zdůvodněn, anebo je napravným opatřením nesoulad zápisu v katastru nemovitostí se skutečností, je narovnáváno věcné právo k nemovité věci zapsané do veřejného seznamu (např. dohodou o narovnávání právního stavu dle § 1903 an. OZ či „souladným prohlášením o změně práva k nemovitosti“), anebo jde o trvale nepotřebný majetek obce, anebo nemovité věci obce zjevně neslouží svému účelu.

Článek II. Žádost o prodej nemovité věci

1) Každá fyzická či právnická osoba (dále jen „žadatel“ nebo „zájemce“) může požádat město Jílové o koupi nemovité věci ve vlastnictví města, která je k prodeji určena a schválena, anebo může být k prodeji schválena.

2) Žádosti o koupi nemovitých věcí se podávají na formulářích města (zvláště pro fyzické nepodnikající osoby a zvláště pro právnické a fyzické podnikající osoby).

3) Žádost o koupi nemovité věci fyzickou nepodnikající osobou musí být opatřena těmito údaji žadatele: Jméno a příjmení, dat. narození, rodinný stav, adresa trvalého pobytu, korespondenční adresa, číslo kontaktního telefonu a adresa e-mailu, označení nemovité věci, kterou chce žadatel koupit (v případě, že se jedná o část nemovité věci evidované v KN je nutné doložit geometrický plán nebo zakresl. částí do mapy KN), odůvodnění koupě (využití nemovité věci), u manželů informace, zda hodlají nemovitou věc koupit společně do SJM (do společného jmění manželů) či nikoliv (pokud je žadatelem o koupi jen jeden z manželů, musí druhý z manželů tuto skutečnost na žádosti odsouhlasit svým „prohlášením“, které podepíše), prohlášení, že na zájmové nemovité věci se nacházejí součásti nebo příslušenství (stavby, dřeviny atd.), které jsou ve vlastnictví žadatele o koupi nemovité věci a neměly by být proto předmětem ocenění ve znaleckém posudku (a neměly by být zahrnuty do kupní ceny nemovité věci), prohlášení zájemce o koupi, že se seznámil se „Zásadami prodeje nemovitých věcí města Jílové“, prohlášení, že nemá u města žádné dluhy a nevede s městem žádný majetkový soudní spor, prohlášení, že je schopen a ochoten uhradit kupní cenu vcelku jako jednu platbu a souhlasí s uvedením svých osobních údajů v materiálech města pro schvalovací orgány města, v kupní smlouvě a v evidencích města.

4) Žádost o koupi nemovité věci právnickou nebo fyzickou podnikající osobou musí být opatřena těmito údaji žadatele:

Název obchodní společnosti (dále jen „firma“), IČ (identifikační číslo), adresa sídla firmy, statutární orgán firmy, popř. osoba oprávněná za firmu jednat na zákl. plné moci či pověření, korespondenční adresa, informace, zda je firma plátcem DPH, číslo kontaktního telefonu a adresa e-mailu osoby, jež je oprávněna za firmu jednat, označení nemovité věci, kterou chce firma koupit (v případě, že se jedná o část nemovité věci evidované v KN je nutné doložit geometrický plán nebo zakresl. částí do mapy KN), odůvodnění koupě (využití nemovité věci), prohlášení, že na zájmové nemovité věci se nacházejí součásti nebo příslušenství (stavby, dřeviny atd.), které jsou ve vlastnictví žadatele o koupi nemovité věci a neměly by být proto předmětem ocenění ve znaleckém posudku (a neměly by být zahrnuty do kupní ceny nemovité věci), prohlášení firmy, že se seznámila se „Zásadami prodeje nemovitých věcí města Jílové“, prohlášení, že firma nemá u města žádné dluhy a nevede s městem žádný majetkový soudní spor, prohlášení, že firma je ochotná a schopná uhradit kupní cenu vcelku jako jednu

platbu, a že akceptuje: stanovení účelu prodeje a smluvní sankce za zmaření základního účelu smlouvy, „předkupní právo“ ve prospěch města Jílové (§ 2140 an. OZ) a „zákaz zatížení a zcizení“ na dobu nejméně 10 let jako věcné právo (§ 1761 OZ), pokud tato věcná práva bude město Jílové jako prodávající požadovat.

5) Pokud žádost o prodej nemovité věci obsahuje všechny důležité údaje žadatele, je doložena rozhodnými podklady (např. vytyčením pozemku, souhlasy s dělením pozemků, geometrickým plánem, stanovisky dotčených odborů městského úřadu, stanovisky dotčených státních a správních orgánů, úřadů či institucí), na prodávané nemovité věci nejsou místním šetřením zjištěny žádné podstatné faktické vady, nemovitá věc není stížena právními vadami a není předmětem soudního sporu (o vlastnictví, o vyklizení pozemku, o odstranění stavby atd.), je vyhotoven znalecký posudek na kupní cenu nemovité věci (cena obvyklá) Zastupitelstvo města Jílové o prodeji rozhodne do 6 měsíců ode dne shromáždění všech rozhodných údajů a podkladů k prodeji.

6) V případě, že na prodávané nemovitosti jsou místním anebo jiným šetřením zjištěny podstatné faktické vady, anebo nemovitá věc je stížena právními vadami, např. je předmětem soudního sporu (o vlastnictví, o vyklizení pozemku, o odstranění stavby atd.), Zastupitelstvo města Jílové o prodeji rozhodne do 6 měsíců ode dne odstranění všech faktických nebo právních vad.

7) Žadatel o prodej nemovité věci nemá předkupní právo k nemovité věci, kterou užívá jako nájemce (s výjimkou Čl. VII. těchto Zásad).

8) Pokud žadatel o prodej nemovité věci prokáže městu Jílové veřejný zájem obce či jiný důležitý zájem obce na prodeji nemovité věci, město k tomuto zájmu přihlédne.

9) Pokud žadatel o koupi nemovitých věcí svou žádost vezme zpět dříve, než město Jílové začne provádět administrativní činnost související s tímto prodejem, žadatel žádnou náhradu nákladů za administrativní činnost nehradí.

10) Pokud však žadatel svou žádost o koupi nemovitých věcí vezme zpět později, tzn. v době, kdy byla městem Jílové administrativní činnost související s prodejem již zahájena alespoň vyhotovením stanovisek příslušných odborů MěÚ k prodeji, je žadatel povinen městu Jílové uhradit náklady za administrativní činnost související s prodejem nemovité věci v paušální výši **2.000 Kč** + další náklady skutečně vynaložené městem Jílové na poklady k rozhodnutí o prodeji (např. za znalecký posudek, za průkaz energetické náročnosti budovy, za geometrický plán, ...). Tyto náklady jsou stanoveny a vyčísleny ve výzvě k úhradě, kterou vystaví město Jílové do 30 dnů poté, co žádost žadatele o zpětvzetí žádosti o koupi nemovité věci byla městu Jílové doručena. Splatnost všech nákladů uvedených ve výzvě je 30 dnů po doručení výzvy povinnému. Pokud byly požadované náhrady nákladů zaplacený již dříve, pak se nevracejí a použijí se na úhradu vynaložených nákladů za administrativní činnost + další náklady skutečně vynaložené městem Jílové na poklady k rozhodnutí o prodeji nemovité věci.

Článek III.

Schvalování prodeje nemovitých věcí

1) O prodeji nemovitých věcí rozhoduje Zastupitelstvo města Jílové dle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, na svých pravidelných zasedáních, následujících po uplynutí nejméně 15 denní lhůty, po kterou byl záměr prodeje nemovité věci zveřejněn na úřední desce města Jílové (fyzické i elektronické).

2) Zastupitelstvo může prodej nemovitých věcí vázat na dodržení účelu kupní smlouvy (např. prodej pozemku výhradně k výstavbě rodinného domu, anebo výhradně k výstavbě veřejně prospěšného zařízení) a stanovit sankce za zmaření základního účelu smlouvy (např. smluvní pokuta - § 2048 an. OZ, odstoupení od smlouvy - § 2001 an. OZ).

- 3) Zastupitelstvo může prodej nemovitých věcí vázat i na splnění dalších podmínek, např. „předkupní právo“ (§ 2140 an. OZ) ve prospěch města Jílové, „zákaz zatížení a zcizení“ (§ 1761 an. OZ) na dobu nejméně 10 let od doby prodeje“, vše jako věcné právo zapisované do katastru nemovitostí.
- 4) Prodej nemovitých věcí se zahajuje jeho schválením v orgánu obce (v zastupitelstvu) a následným uzavřením kupní smlouvy. Změna vlastnictví však právně vzniká až vkladem (zápisem) tohoto práva (na základě kupní nebo směnné nebo darovací smlouvy) do katastru nemovitostí (§ 1105 OZ).
- 5) Zastupitelstvo může pověřit realizací prodeje nemovitých věcí ve vlastnictví města Městský úřad Jílové, anebo právní či advokátní kancelář, anebo realitní kancelář či realitního zprostředkovatele splňující povinnosti realitního makléře dle zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování.
- 6) Společný návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá do 30 dnů po zaplacení úplné kupní ceny za obě smluvní strany prodávající. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do KN není součástí kupní ceny; tento poplatek hradí kupující zvlášť při uzavírání kupní smlouvy do pokladny městského úřadu.
- 7) V případě, že vklad vlastnického práva a jiných věcných práv bude katastrálním úřadem z nejrůznějších důvodů odmítnut, pak prodávající a kupující odstraní všechny nedostatky, pro které ke změně zápisu v KN nedošlo, a podají do 30 dnů po zamítnutí vkladu nový společný návrh do KN. Správní poplatek za tento opakovaný společný návrh do KN hradí ten z účastníků kupní nebo směnné nebo darovací smlouvy, který celou situaci zavinil nebo zapříčinil, anebo ten, kdo má na věci důležitý právní zájem.

Článek IV. Dohodovací řízení

- 1) Tímto způsobem je vybírán městem Jílové kupující při prodeji nemovité věci města, o kterou projeví zájem více žadatelů o koupi.
- 2) Dohodovací řízení se realizuje výhradně podle uvážení města Jílové podle těchto Zásad a v jeho mezích. Dohodovací řízení není dražbou ani aukcí a nevztahuje se na něj ani neaplikuje žádný právní předpis o dražbách či aukcích.
- 3) Dohodovací řízení realizuje město Jílové prostřednictvím „dohodovací komise“ (dále jen „komise“), kterou ustanovuje na základě návrhu vedoucího Odboru správy majetku a životního prostředí Městského úřadu Jílové (dále též MěÚ) starosta města, který současně ustanoví z řad navrhovaných členů komise i předsedu komise. Komise má nejméně 5 členů a její členové jsou vybíráni z okruhu těchto osob:
 1. statutární orgán obce: starosta města nebo místostarostka města nebo tajemnice MěÚ,
 2. vedoucí Odboru správy majetku a životního prostředí MěÚ (anebo jeho zástupce),
 3. vedoucí Odboru ekonomického a investičního MěÚ (anebo jeho zástupce),
 4. právník města,
 5. dva členové zastupitelstva,
 6. zaměstnanec Odboru správy majetku a životního prostředí MěÚ nebo jiného odboru, kterého se prodej dotýká,
 7. externí odborná nebo jakákoliv jiná osoba mající o předmětu prodeje podstatnou či rozhodující vědomost. Pokud nemůže být některá osoba z navrženého okruhu osob z vážného důvodu do komise ustanovena, může ji nahradit jiná vhodná osoba k návrhu vedoucího Odboru správy majetku a životního prostředí MěÚ.
- 4) Konání dohodovacího řízení se oznamuje pouze těm zájemcům, kteří o koupi nemovité věci projeví zájem na základě předchozího zveřejněného záměru, a to e-mailem, telefonicky, osobně nebo poštou.
- 5) Všichni zájemci o koupi nemovité věci musí před konáním dohodovacího řízení složit na účet města kauci ve výši 5% ze základní kupní ceny a předložit o tom potvrzení. Základní kupní cena je cena obvyklá uvedená ve znaleckém posudku, navýšena na minimální prodejní cenu pozemků dle odst. 4) Ceníku úhrad a navýšena o cenu součástí a příslušenství prodávané nemovité věci, které nejsou ve vlastnictví žadatele a nejsou zahrnuty v ceně obvyklé, bez nákladů města s prodejem nemovité věci spojených a bez DPH.

6) Komise nebere zřetel na zájemce, který nesložil kauci, anebo se nedostaví k dohodovacímu řízení včas, tzn. nejpozději do 15 minut od oznámené doby jeho konání.

7) Předseda komise při zahájení „dohodovacího řízení“ oznámí přítomným účastníkům základní kupní cenu jako výchozí „vyvolávací“ cenu a informuje žadatele o možnosti navyšovat základní kupní cenu o komisí určenou částku příhozu. Příhozy jsou závazné. Pokud je příhoz poslední, dohodovací řízení se ukončuje a cena nemovité věci se považuje za výslednou.

8) Žadatel, který podá nejvyšší nabídku v dohodovacím řízení, se stává vybraným kupujícím. Komise současně stanoví i pořadí náhradníků na druhém a dalších místech. O konání dohodovacího řízení se sepisuje zápis, který podepisují všichni členové dohodovací komise. Komisí vybraný kupující a pořadí náhradníků podléhají schválení zastupitelstvem na jeho nejbližším zasedání.

9) Složená kauce se vrací všem účastníkům dohodovacího řízení do 5 pracovních dnů od skončení dohodovacího řízení s výjimkou žadatele, který se umístil na prvním místě v pořadí. V jeho případě bude složená kauce zúčtována jako splátka kupní ceny.

10) V případě odstoupení schváleného vybraného kupujícího (z 1. pořadí) od koupě nemovité věci, tzn., kdy nedojde k uzavření kupní smlouvy do 30 dnů od výzvy města Jílové k jejímu uzavření, nastupuje na jeho místo zájemce, jenž skončil na 2. místě v pořadí. Tento kupující (z 2. pořadí) musí být zastupitelstvem znovu schválen jako nový vybraný kupující a současně musí být revokováno (zrušeno) původní usnesení o prodeji původně vybranému kupujícímu (z 1. pořadí). Nebude-li mít ani tento zájemce o koupi pozemku zájem, nastupuje na jeho místo další zájemce (z 3. pořadí) atd. Výsledná cena za koupi nemovité věci je ta, kterou konkrétní schválený vybraný kupující v dohodovacím řízení sám „příhozem“ naposledy nabídl. Pokud odstoupením již schváleného vybraného kupujícího od koupě nemovité věci vznikla městu škoda spočívající v již provedené administrativní činnosti + skutečně vynaložených nákladů na podklady k rozhodnutí o prodeji, je odstupující kupující povinen tyto náklady uhradit. Přitom se postupuje přiměřeně podle čl. II. odst. 10) těchto Zásad. Pokud postupně odstoupí všichni vybraní kupující, pak se na náhradě škody podílejí společně a nerozdílně (§ 2915 odst. 1 OZ).

11) Bylo-li dohodovací řízení zmařeno tím, že zájemci o koupi nemovitých věcí se na dohodovací řízení bez omluvy vůbec nedostavili, jsou z případného následujícího dohodovacího řízení ve stejné věci vyloučeni.

12) V případě, že se dohodovacího řízení zúčastní jen jeden zájemce o koupi, který základní kupní cenu (vyvolávací) nenavýší, dohodovací řízení se ukončuje a na nejbližším zasedání zastupitelstva se usnesením revokuje (zruší). V případě, že tento jediný účastník dohodovacího řízení základní kupní cenu navýší alespoň o 3 % z vyvolávací ceny, stává se vítězem dohodovacího řízení a vybraným kupujícím. Je-li kupující vybrán, nové dohodovací řízení se již nevyhlašuje.

Článek V. Kupní smlouva

1) Kupní smlouva o prodeji nemovité věci vyžaduje písemnou formu (§ 560 NOZ).

2) K uzavření kupní smlouvy o prodeji nemovité věci je zastupitelstvem schválený kupující vyzván městem Jílové ve lhůtě do 60 dnů po schválení prodeje této nemovité věci v zastupitelstvu. V případě, že nedojde ve lhůtě do 30 dnů od výzvy města Jílové k uzavření kupní smlouvy, ani nebude dohodnuta náhradní lhůta k uzavření smlouvy, prodej nemovitých věcí se zastaví (nerealizuje) a usnesení zastupitelstva o schváleném prodeji nemovité věci se na příštím zasedání zastupitelstva zruší (revokuje).

3) Kupní smlouvy jsou vyhotovovány městem Jílové za úplaty jako součást nákladů na administrativní činnost související s prodejem nemovitých věcí (viz příloha - Ceník úhrad).

4) Návrhy kupních smluv, které jsou městu předloženy kupujícími k akceptaci, jsou městem Jílové kontrolovány z hlediska jejich správnosti a úplnosti údajů. Kontrola těchto smluv je úplatná a je součástí nákladů na administrativní činnost související s prodejem nemovitých věcí (viz příloha - Ceník úhrad).

5) Pokud předložené kupní smlouvy budou obsahovat ustanovení, která jsou chybná, nesprávná (jsou v rozporu s právními předpisy nebo se základními zásadami občanského zákoníku) či jsou neúplná, nebudou městem Jílové akceptována. V takovém případě žadatel o prodej nemovité věci k výzvě města předloží buď novou smlouvu, která zohledňuje námítky a připomínky města Jílové, anebo požádá město Jílové o vyhotovení jeho kupní smlouvy. Návrhy kupních smluv, pokud nejsou vyhotovovány přímo městem Jílové, musí být městu předloženy přednostně v elektronické podobě ve formátu „Word“.

6) Smlouvy o prodeji nemovitých věcí, které se zapisují do veřejného seznamu (do katastru nemovitostí), uzavírá po schválení prodeje nemovitých věcí zastupitelstvem starosta města. Smlouvy o prodeji nemovitých věcí, které se do veřejného seznamu nezapisují, např. dočasné stavby (tribuny, stavební buňky, výstavní a slavnostní brány, tržní stánky, kiosky, provizorní či sezónní stavby, zařízení staveniště apod.), budovy do 16m², bazény, různé konstrukce, sloupy, zpevněné plochy, atd. uzavírá po schválení jejich prodeje zastupitelstvem Městský úřad Jílové, Odbor správy majetku a životního prostředí. Tento odbor zajišťuje také veškerou administrativní agendu prodeje nemovitých věcí města včetně jejich změn.

7) Pokud jsou prodávány pozemky, které na město převedl ČR - Státní pozemkový úřad za účelem výstavby rodinných domů, pak se mohou prodávat výhradně jen k tomuto účelu. V kupní smlouvě je nutné účel prodeje pozemku zdůraznit a kupujícího výslovně zavázat, že je povinen dodržet účel prodeje pozemku, a že nedodržení tohoto závazku bude postihováno jednak smluvní pokutou ve výši 10% z kupní ceny pozemku a zároveň uhrazením vzniklé majetkové újmy města ve výši požadované náhrady škody ČR - Státním pozemkovým úřadem. Současně se do této kupní smlouvy uvede, že pokud dojde k převodu tohoto pozemku na nového nabyvatele, převede na něj původní vlastník i účel stanovený v kupní smlouvě včetně všech sankcí za nedodržení této smluvní povinnosti. Pokud to neučiní, nastupuje odpovědnost původního vlastníka za škody tímto nekonáním způsobené.

Článek VI.

Kupní cena a její splatnost, minimální prodejní cena

1) Smluvní kupní cena za prodej nemovité věci ve vlastnictví města Jílové vychází ze základní kupní ceny. Tou se rozumí **cena obvyklá určená dle zákona o oceňování majetku**, kterou stanoví soudní znalec ve znaleckém posudku, jenž si objednává město Jílové.

2) Ustanovení o ceně obvyklé se nepoužije v případech, kdy zvláštní právní předpis stanoví odlišný způsob oceňování, při převádění majetku podle zvláštního předpisu a v případech, kdy cenové orgány stanoví cenovým rozhodnutím věci podléhající cenové regulaci. Na tyto případy se nevztahuje ani ustanovení o minimální kupní ceně (viz odst. 4 Ceníku úhrad).

3) Město Jílové za účelem hospodárného nakládání s majetkem obce (přínosu pro obecní rozpočet), pojistky proti nízkému oceňování nemovité věci a spekulativním úmyslům zacházení s nemovitou věcí a za účelem orientačního posuzování výše prodejní ceny pozemků obce, stanoví **minimální prodejní cenu pozemků** města Jílové (bez DPH) ve výši uvedené v příloze těchto Zásad - Ceníku úhrad v odst.

4). Minimální prodejní cena je čistá cena pozemku, tj. bez staveb a rostlinstva na něm vzešlém a nepřihlíží se k údajům o druhu pozemku evidovaného v KN. V případě, že kupní cena pozemků stanovená znaleckým posudkem (soudním znalcem) je vyšší, pak je rozhodná cena ve znaleckém posudku a k minimální prodejní ceně se nepřihlíží; dtto platí i pro stanovení základní vyvolávací ceny při dohodovacím řízení. V případě, že kupní cena pozemků stanovená znaleckým posudkem je nižší než minimální prodejní cena stanovená městem Jílové, pak se tato cena ze znaleckého posudku na minimální prodejní cenu dorovná.

4) Minimální prodejní cena pozemků se neuplatňuje: u státem regulovaných cen (u cen úředně stanovených Výměrem MF, u pozemků, u nichž se uplatňuje regulovaná cena dle rozhodnutí cenových orgánů), u prodeje pozemků s bytovými domy, u prodeje bytových jednotek a nebytových prostorů v bytových domech upravených v Čl. VII. těchto Zásad, u směn a darování nemovitých věcí města Jílové a při napravování nesouladu zápisu v katastru nemovitostí se skutečností (narovnávání vlastnických a jiných věcných práv k nemovité věci).

5) Celková kupní cena se skládá ze základní kupní ceny (viz odst. 1 tohoto článku), která je dále upravena:

- a) navýšena na minimální prodejní cenu pozemků dle odst. 4) přílohy těchto Zásad - Ceníku úhrad,
- b) navýšena o cenu součásti a příslušenství prodávané nemovité věci, které nejsou ve vlastnictví žadatele a nejsou zahrnuty v ceně obvyklé,
- c) navýšena (vysoutěžena) na nejvyšší nabídku učiněnou v dohodovacím řízení,
- d) snížena z důvodu veřejného zájmu obce, anebo v jiném důležitém zájmu obce, který je řádně zdůvodněn a zastupitelstvem je toto snížení ceny schváleno,
- e) navýšena z přičtených nákladů města s prodejem nemovité věci spojené.

6) Za náklady města s prodejem nemovité věci spojené se považují městem vynaložené náklady: za vytýčení pozemku, za geometrický plán, za znalecký posudek, za průkaz energetické náročnosti budovy, za vyhotovení kupní smlouvy (nebo za kontrolu předložené kupní smlouvy), za zpracování návrhu na vklad vlastnického práva a popř. jiných věcných práv k převáděným nemovitostem do katastru nemovitostí a soustředění všech podkladů k tomuto návrhu, za prokazatelně vynaložené jiné náklady.

7) Zastupitelstvo může schválit prodej nemovitých věcí i za cenu nižší, než je cena obvyklá určená dle zákona o oceňování majetku a kterou stanoví znalecký posudek, avšak jen v případě, že tato odchylka od ceny obvyklé sleduje jiný než ekonomický důvod, primárně veřejný zájem obce nebo jiný důležitý zájem obce, který je zdůvodněný. V tomto případě se neuplatňuje minimální prodejní cena pozemků uvedená v příloze Zásad prodeje nemovitých věcí města Jílové - Ceníku úhrad v odst. 4).

8) K úplatám, které město Jílové v souvislosti s prodejem nemovitých věcí požaduje, bude připočítána DPH v zákonné výši, pokud prodej této dani podléhá a není-li od této daně osvobozen, neboť město Jílové je plátcem DPH.

9) Celková kupní cena se hradí přednostně vcelku jako jedna platba. Splatnost této kupní ceny je 30 dnů po uzavření kupní smlouvy, přičemž celková kupní cena musí být splacena dříve, než bude podán společný návrh na vklad vlastnického práva, popř. jiných věcných práv, do katastru nemovitostí.

10) Úhrady celkové kupní ceny se přednostně provádějí bezhotovostně převodem na bankovní účet města Jílové s přiděleným variabilním symbolem a označením důvodu platby: např. „koupě obecního pozemku“ nebo „obecního bytu“.

11) Zastupitelstvo je oprávněno návrhy kupujícího na jinou splatnost, než stanovenou v těchto Zásadách, či odlišné cenové a platební podmínky úvěrové společnosti neakceptovat, pokud nevýhodnost (zejm. pozdní splatnost) či rizikovost splatnosti celkové kupní ceny (zejm. nedostatek financí kupujícího) znevýhodní či ohrozí řádné finanční hospodaření obce.

12) V případě, že kupující nemovité věci neuhradí řádně a včas kupní cenu v termínu splatnosti, ani nebude smluvními stranami domluvena konečná náhradní lhůta splatnosti, prodej nemovitých věcí se zastavuje (nerealizuje) a na příštím zasedání zastupitelstva se usnesením prodej nemovitých věcí schválenému kupujícímu zruší (revokuje). Současně zastupitelstvo usnesením prohlásí již uzavřenou kupní smlouvu za neplatnou z důvodu nezaplacení kupní ceny.

Článek VII.

Zvláštní ustanovení o prodeji pozemků s bytovými domy, bytových jednotek

a nebytových prostorů v bytových domech i mimo ně

1) Toto ustanovení upravuje prodej pozemků s bytovými nebo obytnými domy, prodej bytových jednotek, prodej nebytových prostorů v bytových nebo obytných domech a bezprostředně přináležejících pozemků majících k předmětu prodeje funkční vztah.

2) Vymezení některých pojmů:

a) Za obytný nebo bytový dům (dále jen "dům") se pro účel těchto zásad považuje stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

b) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny k účelu bydlení (viz § 2236 odst. 1 OZ).

c) Jednotkou (bytovou) se rozumí byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá (viz § 1159 OZ).

d) Spoluvlastnickým podílem (na společných částech domu či pozemku) se rozumí míra účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci (viz § 1122 odst. 1 OZ).

e) Bezprostředně přináležející pozemky mající k předmětu prodeje funkční vztah jsou takové, které k prodávané nemovité věci uživatelsky neodmyslitelně patří (např. přístupová cesta, dvůr, zahrada).

3) Při prodeji pozemku s bytovým nebo obytným domem, bytových jednotek a nebytových prostorů v domě zastupitelstvo rozhodne:

a) o prodeji celého pozemku s bytovým nebo obytným domem do výlučného vlastnictví nabyvatele nebo do spoluvlastnictví nabyvatelů podle § 2128 OZ, anebo

b) o prodeji bytových jednotek, pokud vlastník bytového nebo obytného domu prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám a toto právo je zapsáno ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) dle § 1158 an. OZ.

4) Předkupní právo oprávněného nájemce (bytové) jednotky:

a) Vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má oprávněný nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu (§ 1187 odst. 1 OZ).

b) Pokud oprávněný nájemce bytu ve stanovené lhůtě nabídku písemně nepřijme, anebo nezaplatí prodávajícímu stanovenou kupní cenu, jeho předkupní právo zanikne.

5) Vlastníkem bytové jednotky se nemůže stát osoba, která:

a) byt neužívá k uspokojování své bytové potřeby,

b) má vůči městu nevyrovnané závazky a nesplacené dluhy,

c) vede s městem majetkový soudní spor,

d) má výpověď z nájmu bytu (schválenou usnesením Rady města Jílové),

e) hrubě narušuje občanské soužití v bytovém domě,

f) provedla v bytě bez souhlasu vlastníka nepovolené stavební úpravy,

g) je v úpadku, anebo byl na její majetek prohlášen konkurz, bylo proti ní zahájeno insolvenční řízení,

h) má na svůj majetek vedenou exekuci,

i) uvedla nepravdivé nebo neúplné údaje v písemnostech a prohlášeních vztahujících se k převodu bytové jednotky.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto Zásady prodeje nemovitých věcí města Jílové byly schváleny Zastupitelstvem města Jílové usnesením č. **445/2021/Z** ze dne **07.12.2021**. Jsou vnitřním předpisem - metodickým doporučením a jsou závazná pro zaměstnance města a městského úřadu, kteří se prodejem nemovitých věcí města Jílové zabývají. Jsou směrodatné i pro orgány obce a externí realizátory prodeje nemovitých věcí (Čl. III. odst. 5) těchto Zásad).
- 2) Těmito Zásadami se ruší Zásady prodeje pozemků s obytnými domy, bytových jednotek a nebytových prostor v obytných domech ve vlastnictví města Jílové schválené usnesením Zastupitelstva města Jílové č. **872/2014/Z** ze dne 24.06.2014 a Zásady pro prodej a převod pozemků schválené usnesením č. **899/2014/Z** ze dne 23.09.2014 včetně jejich dodatků a příloh.
- 3) Tyto Zásady se přiměřeně použijí i na směnu a darování nemovitých věcí města Jílové a při napravování nesouladu zápisu v katastru nemovitostí se skutečností (narovnávání vlastnických a jiných věcných práv k nemovité věci).
- 4) Těmito Zásadami se řídí prodej nemovitých věcí ve vlastnictví města Jílové zahájený na zákl. podaných žádostí zájemců o koupi nemovité věci po dnu účinnosti těchto Zásad.
- 5) Prodej nemovitých věcí města Jílové zahájený před účinností těchto Zásad, se řídí zásadami platnými v době, kdy byly žádosti zájemců o koupi nemovité věci podány.
- 6) Tyto Zásady **nabývají účinnosti dnem 01. ledna 2022.**

V Jílovém 20.12.2021

Město Jílové
IČO 00261408, DIČ CZ00261408
407 01 Jílové ⑧



Miroslav Kalvas
starosta města

Příloha:

- Ceník úhrad

Ceník úhrad

(Účinnost ceníku: od 01.01.2022)

1) **Základní kupní cena** je „cena obvyklá“ určená dle zákona o oceňování majetku a stanovená soudním znalcem ve znaleckém posudku.

2) **Celková kupní cena** se skládá ze základní kupní ceny (viz předcházející odstavce), která je dále upravena:

- navýšena na minimální prodejní cenu pozemků dle odst. 4) tohoto Ceníku úhrad,
- navýšena o cenu součásti a příslušenství pozemků, pokud se **na prodávané nemovité věci nacházejí** a nejsou zahrnuty do ceny obvyklé ve znaleckém posudku,
- navýšena (vysoutěžena) na nejvyšší nabídku učiněnou v dohodovacím řízení,
- snížena z důvodu veřejného zájmu, anebo v jiném důležitém zájmu obce, který je řádně zdůvodněn a zastupitelstvem je toto snížení ceny schváleno,
- navýšena z přičtených nákladů města s prodejem nemovité věci spojené,
- navýšena o DPH v případě, že prodej této dani podléhá a není od této daně osvobozen.

3) **Za náklady města s prodejem nemovité věci spojené** se považují náklady za:

- geometrický plán včetně vytýčení pozemku - skutečně vynaložená cena,
- znalecký posudek (od soudního znalce) - skutečně vynaložená cena,
- průkaz energetické náročnosti budovy - skutečně vynaložená cena,
- náhradu nákladů na administrativní činnost města, za místní šetření na prodávané nemovité věci, za přípravu materiálů a podkladů ke schvalovacímu procesu prodeje pozemku v orgánech města a za vyhotovení kupní smlouvy (2.000 Kč), anebo za stejnou administrativní činnost a kontrolu a akceptaci návrhu kupní smlouvy předloženého zájemcem o koupi (2.000 Kč),
- pracování návrhu na vklad vlastnického práva a jiných věcných práv do KN a soustředění všech podkladů k tomuto návrhu (500 Kč),
- jiné náklady - skutečně vynaložená cena.

4) **Minimální prodejní cena pozemků města Jílové (bez DPH):**

a) za pozemky v zastavěném území a zastavitelných plochách nepodnikajícím fyzickým osobám:

300 Kč/m²

b) za pozemky mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy nepodnikajícím fyzickým osobám:

150 Kč/m²

c) za pozemky v zastavěném území i mimo zastavěné území a v zastavitelných plochách i mimo zastavitelné plochy určené k podnikání nebo komerci nebo takto užívané, právníckým osobám a podnikajícím fyzickým osobám:

500 Kč/m²

Vysvětlivky k odst. 4):

1. Zastavěné území, zastavitelné plochy a základní využití pozemků je stanoveno Územním plánem sídelního útvaru Jílové (ÚP).

2. Podnikání - areály výroby a služeb, sklady s doprovodným podílem zejména technického a dopravního vybavení, řemeslnické provozy a služby, drobné skladovací a veřejné prostory apod.

3. Komerce - 1 až 2 podlaží využitá pro komerční účely, např. penziony, hotely, široko sortimentní obchody, restaurace, zábavní podniky, pronajimatelné garáže, administrativní prostory.

4. Prodeje pozemků developerům se posuzují podle jejich deklarovaného budoucího účelu využití jako „podnikání“ nebo „komerce“.

V Jílovém 20.12.2021

Město Jílové
IČO 00261408, DIČ CZ00261408
407 01 Jílové ©



Miroslav Kalvas
starosta