

PRAVIDLA PRO PRODEJ NEMOVITÉHO MAJETKU MĚSTA ŽLUTICE

Zpracovala	Martina Kyriánová, správa majetku
Vydal	Zastupitelstvo města Žlutice

Počet stran	5
Počet příloh	1

Schválil:	Zastupitelstvo města Žlutice dne 11.12.2017
------------------	---

Originál uložen	kancelář tajemníka městského úřadu Žlutice
Elektronická podoba uložena	webové stránky města Žlutice

Účinnost od	1.1.2018
--------------------	----------

ČI. 1 DEFINICE POJMŮ

Nevyplývá-li z kontextu něco jiného, mají v těchto pravidlech následující slova a výrazy tento význam:

Pravidla	Tato Pravidla
MěÚ	Městský úřad Žlutice
Město	Město Žlutice
Správa	Správa majetku
RM	Rada města Žlutice
ZM	Zastupitelstvo města Žlutice
Žádost	Žádost o příslušnou majetkovou dispozici
Nemovitosti	Pozemky (zastavěné i nezastavěné), bytové a nebytové jednotky a domy v majetku města Žlutice

ČI. 2 ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

- (1) Nemovitosti v majetku města se prodávají na základě žádosti žadatele, nebo z rozhodnutí příslušného orgánu Města.
- (2) Město si vyhrazuje kdykoli pozastavit prodej nemovitého majetku, a to rozhodnutím příslušného orgánu Města. RM může pozastavit zveřejnění záměru prodeje některého nemovitého majetku a předložit k rozhodnutí na nejbližším jednání ZM. ZM si vyhrazuje právo po předchozím doporučení RM nepoužít tato Pravidla pro prodej některých Nemovitostí.
- (3) Žádost se podává písemnou formou zpravidla na příslušném tiskopisu, včetně všech příloh, adresovanou na Správu prostřednictvím podatelny MěÚ. Příslušný tiskopis je možno získat na Správě nebo na internetových stránkách Města. Seznam příloh je uveden v tiskopisu Žádosti.
- (4) Žádost nebude předložena orgánům Města k projednání, pokud je žadatel dlužníkem Města, vyjma dluhu z bezdůvodného obohacení žadatele vůči městu vzniklého užíváním Nemovitosti, která je předmětem žádosti, bez smluvního vztahu, nebo je v soudním sporu s Městem, vyjma případů řešených mimosoudně, a to až do doby, než žadatel prokáže opak. Správa tuto skutečnost písemně sdělí žadateli.
- (5) Pokud žadatel nejméně dvakrát nereaguje na výzvy o doplnění Žádosti či nepřijímá korespondenci, je Žádost po druhém neúspěšném doručení výzvy nebo korespondence vyřazena z dalšího projednávání a toto se pokládá za odstoupení od Žádosti.
- (6) V případě, kdy RM neschválí záměr zveřejnění prodeje Nemovitosti, je o tomto písemně informován žadatel a žádost se tímto považuje za vyřízenou. Na opakovaně Žádosti ve stejné věci se stejným obsahem odpovídá Správa v souladu s usnesením RM.

- (7) Žádost, která nebyla ZM nebo RM schválena, se považuje za vyřízenou. V případě Žádosti o opětovné projednání (tzv. revokaci usnesení RM nebo ZM) zpracuje Správa Žádost pro RM, která může doporučit další postup ZM.
- (8) Je-li evidováno více Žádostí o Nemovitost, Správa eviduje pořadí jejich přijetí, zpracuje návrh na zveřejnění záměru prodeje ve variantách – prodej kupní smlouvou, prodej na základě smlouvy o smlouvě budoucí a nájemní. Návrh je předložen na jednání RM.
- (9) Žádosti o koupi Pozemků zařazených do seznamu neprodejných pozemků schváleného ZM, nebudou předkládány k projednání v orgánech Města.

ČI. 3

PŘEDNOSTNÍ PRÁVA

- (1) Jedná-li se o Pozemek pod stavbou, může jej koupit pouze vlastník stavby na něm stojící, nebo žadatel musí předložit písemný souhlas vlastníka stavby s prodejem jinému zájemci, tj. písemné vzdání se práva vlastníka stavby podle této věty pravidel s úředně ověřeným podpisem.
- (2) V případě prvního převodu jednotky v domě, má předkupní právo oprávněný nájemce jednotky; toto zanikne, pokud nájemce nepřijme nabídku do 6 měsíců od jejího doručení.
- (3) Při prodeji obytných domů a s nimi souvisejících pozemků budou uspokojeny přednostně žádosti oprávněných nájemců bytů a nebytových prostor v domě v tomto pořadí:
 1. společenství či spolek nájemníků, kteří požádali o koupi; existuje-li více společenství, pak v pořadí od nejpočetnějšího k nejméně početnému;
 2. jeden z nájemníků
 3. občané s trvalým bydlištěm ve Žluticích
 4. ostatní fyzické nebo právnické osoby.Pokud požádá o koupi domu více žadatelů ve stejné skupině, bude kupující vybrán na základě nejvyšší nabídnuté ceny.

ČI. 4

VYŘIZOVÁNÍ ŽÁDOSTI

- (1) Správa po obdržení Žádosti zjistí faktický stav Nemovitosti a písemně potvrdí příjem Žádosti nejpozději do 30 dnů od doručení a zároveň ji zapíše do evidence Žádostí.
- (2) V případě, že se Žádost týká prodeje pouze části Pozemku, zajistí Správa vyjádření Stavebního úřadu k dělení Pozemku. V případě nesouhlasného stanoviska Stavebního úřadu k dělení Pozemku, oznámí tuto skutečnost bez zbytečného odkladu Správa žadateli včetně návrhu dalšího možného postupu, anebo navrhne jiné řešení Žádosti (např. směnu, zřízení služebnosti apod.).
- (3) Po skončení přípravné fáze prodeje je předkládán materiál do RM k rozhodnutí o zveřejnění záměru prodeje. V případě, kdy RM neschválí záměr zveřejnění prodeje, postupuje Správa podle článku 2 odst. 6 těchto Pravidel.
- (4) Správa zveřejní záměr prodeje na úřední desce MěÚ a internetových stránkách Města (u části pozemku spolu s geometrickým plánem nebo návrhem dělení pozemků), v němž musí být nejméně uvedeno číslo pozemkové parcely určené k prodeji, resp. její části, které se záměr prodeje týká, druh pozemku, způsob využití a výměra podle stavu v katastru nemovitostí, příp. výměra části určené k prodeji, číslo popisné domu a

způsob jeho využití, číslo a popis jednotky v domě včetně uvedení podílů na společných částech domu, a katastrální území, kde nemovitost leží; zároveň o tomto rozhodnutí Správa informuje žadatele a nájemce dotčené Nemovitosti včetně nájemce bytu, pokud osoba žadatele a nájemce není totožná. Záměr zveřejnění prodeje s nabídkovou cenou a termínem vyvěšení v případě prodeje obytných domů vždy obdrží každý nájemce bytu prokazatelným způsobem.

- (5) V případě prodeje části Pozemku je zveřejnění realizováno až po vypracování geometrického plánu, jeho potvrzení katastrálním úřadem a po schválení dělení pozemku stavebním úřadem.
- (6) Záměr zveřejnění prodeje Nemovitosti je vyvěšen na úřední desce MěÚ a internetových stáncích Města, v případě prodeje části Pozemku včetně geometrického plánu potvrzeného katastrálním úřadem a stavebním úřadem po dobu minimálně 15 dnů, pokud RM nerozhodne o delší době pro zveřejnění záměru. Po uplynutí doby zveřejnění záměru prodeje zpracuje Správa materiál k projednání Žádosti v ZM.
- (7) V případě, že v době zveřejnění záměru prodeje Nemovitosti učiní další zájemci nabídku na odkoupení, připraví Správa materiály k projednání v ZM s určením způsobu prodeje.
- (8) Správa prokazatelně informuje žadatele o průběhu vyřizování jeho Žádosti formou Výpisu z usnesení RM nebo ZM. V případech, kdy Žádost nelze projednat v orgánech města, informuje Správa žadatele ve lhůtě 6 měsíců od potvrzení příjmu Žádosti.

Čl. 5

STANOVENÍ KUPNÍ CENY

- (1) Cena Nemovitosti určené k prodeji je stanovena jako cena v místě a čase obvyklá znaleckým posudkem soudního znalce uvedeného v seznamu soudních znalců schválených RM, jen pokud její výměra přesáhne 1200 m².
- (2) Kupující vždy společně s cenou Nemovitosti uhradí před podpisem kupní smlouvy i veškeré náklady spojené s převodem vlastnických práv (např. náklady na znalecký posudek, geometrický plán, správní poplatek spojený se vkladem práv dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí, u složitějších případů náklady notáře nebo advokáta spojené se sepisem kupní smlouvy, kterého určí Správa apod.);
- (3) Při prodeji bytů nebo jednotek rovněž musí být vyrovnány všechny dluhy vztahující se k užívání bytů anebo jednotek.

Čl. 6

ZPŮSOB PRODEJE

- (1) Před projednáváním zveřejnění záměru prodeje RM stanoví způsob prodeje jedním z těchto způsobů:
 - a) adresný záměr; v tomto případě bude záměr zveřejněn tak, že město hodlá prodat Nemovitost konkrétní osobě (pozemky pod stavbami);
 - b) neadresný záměr bez omezení okruhu osob zájemců.
- (2) V případech uvedených v odst. 1 bude Nemovitost prodána kupní smlouvou.

- (3) Výjimečně, pokud tak stanoví RM, lze prodej uskutečnit na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní, s níž bude zároveň uzavřena nájemní smlouva na pronájem pozemku s progresivním nájemným, jehož se prodej bude týkat. Prodej bude po splnění všech podmínek realizován vlastní kupní smlouvou. Tento postup se použije zejména v případech prodeje
- a) pozemků ke komerční výstavbě většího rozsahu,
 - b) pozemků k výstavbě bytových domů,
 - c) pozemků k výstavbě energetických a technologických staveb,
 - d) pozemků určených k výstavbě sítí technického vybavení a staveb s tím souvisejících.

ČI. 7

POSTUP PŘI UZAVÍRÁNÍ SMLUV

Na základě rozhodnutí ZM o prodeji Nemovitosti formou kupní smlouvy zajišťuje sepis a uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí Správa, u složitějších případů zajišťuje sepis a uzavření advokátní kancelář. Pokud nebude smlouva zaviněním žadatele uzavřena do 90 dnů od prokazatelného doručení výzvy k podpisu kupní smlouvy, může předložit Správa ZM návrh na zrušení prodeje.

- (1) Na základě rozhodnutí RM a ZM o nájmu a následném prodeji Nemovitosti na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní zajišťuje sepis a uzavření smluvních dokumentů Správa MěÚ, u složitějších případů advokátní kancelář. Pokud nebude smlouva zaviněním žadatele uzavřena do 120 dnů od prokazatelného doručení výzvy k podpisu nájemní smlouvy se smlouvou budoucí kupní, bude předložen RM a ZM návrh na zrušení nájmu a následného prodeje.
- (2) Smlouvy musí vedle základních a obvyklých náležitostí obsahovat zejména
 - a) ujednání o smluvních pokutách k zajištění splnění povinností kupujícího nebo budoucího kupujícího a v této souvislosti i nájemce,
 - b) vyjádření solidarity závazků v případě plurality osob na straně kupující,
 - c) nemožnost převodu práv a povinností nebo celé smlouvy na jinou osobu bez předchozího písemného souhlasu města,
 - d) označení správce budovy v případě prodeje obytného domu anebo bytové jednotky,
 - e) ujednání o postoupení pohledávek za třetími osobami, jestliže kupující uhradil dluhy za dlužníka, který nemovitost nekoupil.

ČI. 8

SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) O výjimkách z těchto Pravidel rozhoduje ZM.
- (2) Tato pravidla schválilo ZM dne 11.12.2017 na svém 17. zasedání a nabývají účinnosti dnem 1.1.2018.

Cenová mapa pozemků

Obec, příměstská část	1 zastavěná plocha a nádvoří	2 související pozemky (zahrady, ostat. plochy)	3 určeno k zastavění (určené ÚP)	4 ostatní (nevyužitě pozemky)
Žlutice - střed města	180	80	120	60
- okrajové části	120	60	80	50
Verušice	60	30	50	20
Veselov	70	40	60	30
Ratiborř	60	30	50	20
Protivec	70	40	60	30
Knínice	60	30	50	20
Záhořice	50	20	40	20
Vladořice	50	20	40	20
Skoky	40	20	20	10

Doporučení: přírážka na účel využití pozemku pro rekreaci + 50 - 300%, pro podnikání + 50 - 200%

zemědělské pozemky, které nejsou ÚP určeny k zastavění ocenit dle BPEJ s přírážkou 20 - 100% (ceny od 1,- do 5,- Kč/m²)