

PRAVIDLA PRO PRODEJ NEMOVITÉHO MAJETKU MĚSTA ŽLUTICE

Zpracoval	Jana Volfová, Martina Stojanová- správa majetku města, Mgr. Tomáš Vodenka- tajemník
Vydal	Zastupitelstvo města Žlutice

Počet stran	5
Počet příloh	1

Schválil:	Zastupitelstvo města Žlutice dne 13. 11. 2023
------------------	---

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

Účinnost od	1. 1. 2024
Nahrazují	V plném rozsahu pravidla schválená zastupitelstvem města rozhodnutím č. ZM/2017/17/12 ze dne 11.12.2017

Čl. 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 města
ZM	Zastupitelstvo města Žlutice
Žádost	Žádost o příslušnou majetkovou dispozici
Nemovitosti	Pozemky (zastavěné i nezastavěné)

Čl. 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. ZM si vyhrazuje právo po předchozím doporučení Správy 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 ZM neschválí záměr zveřejnění prodeje Nemovitosti, je o tomto písemně informován žadatel a Žádost se tímto považuje za vyřízenou. Na opakované Žádosti ve stejné věci se stejným obsahem odpovídá Správa v souladu s usnesením ZM.
- (7) Žádost, která nebyla ZM schválena, se považuje za vyřízenou. V případě Žádosti o opětovné projednání (tzv. revokaci usnesení ZM) zpracuje Správa Žádost pro ZM, které může doporučit další postup.
- (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 ZM se zápisem komise pro otevírání obálek.
- (9) Žádosti o koupi Pozemků zařazených do seznamu neprodejných pozemků schváleného ZM, nebudou předkládány k projednání v orgánech Města.

Čl. 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.

Čl. 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 Žadostí.
- (2) Po skončení přípravné fáze prodeje je předkládán materiál do ZM k rozhodnutí o zveřejnění záměru prodeje. V případě, kdy ZM neschválí záměr zveřejnění prodeje, postupuje Správa podle článku 2 odst. 6 těchto Pravidel.
- (3) Správa zveřejní záměr prodeje na úřední desce MěÚ a způsobem umožňujícím dálkový přístup (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 a výměra podle stavu v katastru nemovitostí, příp. výměra části určené k prodeji, číslo popisné domu, 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.
- (4) Záměr zveřejnění prodeje Nemovitosti je zveřejněn na úřední desce MěÚ, v případě prodeje části Pozemku včetně geometrického plánu potvrzeného katastrálním úřadem nebo návrhem dělení pozemků po dobu minimálně 15 dnů, pokud ZM nerozhodne o delší době pro zveřejnění záměru. Po uplynutí doby zveřejnění záměru prodeje zpracuje Správa materiál k projednání Žádosti v ZM.
- (5) 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.
- (6) Správa prokazatelně informuje žadatele o průběhu vyřizování jeho Žádosti formou Výpisu z usnesení 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 cenovou mapou, která je jako příloha nedílnou součástí Pravidel anebo znaleckým posudkem soudního znalce, jen pokud její výměra přesáhne 750 m² a u pozemků problematických nebo nezařaditelných do skupin dle cenové mapy.
- (2) Město si vyhrazuje stanovit cenu znaleckým posudkem i v případech, kdy dle odstavce 1 postačuje stanovení ceny dle cenové mapy.

- (3) 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 poplatky 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.), kdy tento závazek kupující stvrdí svým podpisem na Žádosti.
- (4) 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 ZM stanoví způsob prodeje jedním z těchto způsobů:
 - a) adresný záměr; v tomto případě bude záměr zveřejněn tak, že město hodlá prodat Nemovitost konkrétní osobě;
 - b) neadresný záměr bez omezení okruhu osob zájemců.
 - c) neadresný záměr bez omezení okruhu osob zájemců s předkupním právem pro město.
- (2) V případech uvedených v odst. 1 bude Nemovitost prodána kupní smlouvou.
- (3) Výjimečně, pokud tak stanoví ZM, 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 situovaných ve vnitřním území,
 - c) pozemků k výstavbě energetických a technologických staveb,
 - d) pozemků určených k výstavbě sítí technického vybavení a staveb s tím souvisejících.

Čl. 7 POSTUP PŘI UZAVÍRÁNÍ SMLUV

- (1) 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.
- (2) Na základě rozhodnutí starostky města a ZM o nájmu a následném prodeji Nemovitosti na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní zajišťuje sepis a uzavření smluvních dokumentů Správa, 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 starostce města a ZM návrh na zrušení nájmu a následného prodeje.
- (3) 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.

Čl. 8
SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) O výjimkách z těchto Pravidel rozhoduje ZM.
- (2) Tato pravidla se vztahují na žádosti doručené po dni schválení těchto pravidel zastupitelstvem města, pokud zastupitelstvo města nerozhodne jinak.
- (3) Tato pravidla nabývají účinnosti dnem 1. 1. 2024.

Ve Žluticích dne 13. 11. 2023

Mgr. et Mgr. Helena Plitzová
starostka města Žlutice

Cenová mapa:

	1.	2.	3.	4.	5.
Druh pozemku k.ú.	Stavební pozemky (zastavitelné dle ÚP – určené pro bydlení)	Zahrady, dorovnání hranic pozemků, dokoupení zahrad, ostatní zastavitelné, jiné stavby než k bydlení, přístupové cesty (k bydlení)	Komunikace	Zahrádky v zahrádkové kolonii	Vodní plochy, Zemědělské pozemky, lesní pozemky Ostatní plochy
Žlutice – náměstí	1000,-				
MPZ	500,-	150,-	110,-	100,-	60,-
ostatní	300,-				
Verušice	250,-	125,-	80,-	70,-	40,-
Veselov	250,-	125,-	80,-	70,-	40,-
Ratiboř	200,-	100,-	60,-	70,-	40,-
Protivec	200,-	100,-	60,-	70,-	40,-
Knínice	200,-	100,-	60,-	70,-	40,-
Záhořice	200,-	100,-	60,-	70,-	40,-
Vladořice	200,-	100,-	60,-	70,-	40,-
Skoky	200,-	100,-	60,-	70,-	40,-

Doporučení:

Pozemky problematické nebo nezařaditelné budou oceněny znaleckým posudkem.

Srážky záplavové území až 50%, ochranná pásma až 20%, VB až 30%, svah, kamenitost nad 30% až 20%, svah, kamenitost do 30% až 10%

Přirážky sítě inženýrské až 100%, bezprašný povrch až 100%, komerce až 100%