

PRAVIDLA

O PRODEJI NEMOVITOSTÍ Z MAJETKU MĚSTA FYZICKÝM A PRÁVNICKÝM OSOBÁM

1. Předmět působnosti

Pravidla stanoví postup při prodeji nemovitostí z vlastnictví města. Zastupitelstvo města může rozhodnout, že prodej bude uskutečněn jiným způsobem, než je uveden v těchto pravidlech.

Upraven je prodej těchto nemovitostí:

- staveb, které jsou spojené se zemí pevným základem,
- pozemků.

2. Zvýhodněné osoby

Za zvýhodněné osoby jsou ve smyslu těchto pravidel považovány osoby, které mají uzavřenu platnou nájemní smlouvu s Městem Rýmařov na byt, který se nachází v nemovitosti určené k prodeji, eventuelně i příbuzní v přímé linii, a to i za předpokladu, že nežijí s nájemcem bytu ve společné domácnosti. Zvýhodněné osoby mají právo na odkoupení podílu na předmětné nemovitosti, který odpovídá velikosti pronajatého bytu v rozsahu nájemní smlouvy k předmětné nemovitosti, a to za základní cenu.

3. Postup prodeje nemovitosti

- a) výběr nemovitostí pro prodej,
- b) schválení záměru prodeje nemovitosti (určení formy prodeje, způsobu stanovení ceny a zveřejnění),
- c) provedení výběrového řízení,
- d) schválení prodeje nemovitostí a uzavření kupní smlouvy,
- f) předání nemovitosti.

Rozhodovací pravomoc při prodeji nemovitostí je ve všech záležitostech vyhrazena zastupitelstvu města.

Přípravu podkladů při prodeji nemovitostí provádí finanční odbor městského úřadu Rýmařov a Byterm Rýmařov, p.o., případně může být zpracování zadáno jinému subjektu jako zakázka.

4. Stanovení cen při prodeji nemovitostí

a) Pozemky

Minimální nabídková cena pozemků na území města Rýmařova a v jeho místních částech se stanoví dle zastupitelstvem města schválené **Kalkulace Cen města pro prodej pozemků** (viz. Příloha číslo 1 a 2).

b) Stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem

Hlavním podkladem stanovení cen těchto nemovitostí je **cena** stanovená znaleckým posudkem, jenž je zpracován nákladovým způsobem podle příslušných předpisů o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů. Prodává-li se stavba, včetně zastavěného pozemku, zahrnuje znalecký posudek i cenu pozemku. Znalecký posudek musí být aktuální, tj. zpracovaný po obdržení žádosti o prodej nemovitosti dle bodu 6 c).

ba) základní cena nájemních domů bez nebytových prostor prodávaných jako celek podle občanského zákoníku zvýhodněným osobám

- Stanoví se na základě nákladové ceny zjištěné znaleckým posudkem vynásobené koeficientem **0,6**.

- Podíl jednotlivých zvýhodněných osob při prodeji do podílového spoluvlastnictví se určuje v poměru jejich podílu na celkové podlahové ploše nemovitosti. Cena jednotlivých podílů se stanoví v poměru **přepočtené** podlahové plochy bytu a event. garáže užívané výlučně zvýhodněnou osobou z celkového úhrnu přepočtené podlahové plochy bytů a ostatních společných prostor v nemovitosti. **Plochou bytu** se rozumí podlahová plocha obytných a vedlejších místností a podlahová plocha prostorů mimo byt užívaných výhradně zvýhodněnou osobou (sklepy, sklepní kóje, vyhrazené uzavřené části v půdních prostorách aj.) Společně užívané prostory se při rozpočítání smluvní ceny na jednotlivé spoluvlastníky nezapočítávají.

PRAVIDLA O PRODEJI NEMOVITOSTÍ

Přepočet ploch se provádí následujícími koeficienty:

- garáže	koef. 2,00
- byty IV. kategorie	koef. 1,00
- byty III. kategorie	koef. 1,25
- byty II. kategorie	koef. 1,25
- byty I. kategorie	koef. 1,50

bb) minimální nabídková cena nemovitostí pouze s nebytovými prostorami, určených k podnikatelské činnosti

- pro území Rýmařova stanoví se na základě ceny ze znaleckého posudku s použitím koeficientu prodejnosti, vynásobené koeficientem tržní atraktivity podle konkrétní lokality odvozené od cenové mapy (koeficient tržní atraktivity = cena pozemku dle cenové mapy za m² děleno 100),
- pro místní části Edrovice, Jamartice, Janovice, Janušov, Ondřejov u Rýmařova a Stránské stanoví se na základě ceny ze znaleckého posudku.

bc) cena nájemních domu i s nebytovými prostorami určenými k podnikatelské činnosti

- stanoví se na základě ceny zjištěné znaleckým posudkem, přičemž:
 - o základní cena podílu na nemovitosti, připadající na bytové prostory, se přepočte koeficientem **0,6** ve smyslu článku 4., odst. b, ba) těchto Pravidel pouze v případě prodeje zvýhodněným osobám; minimální nabídková cena pro ostatní zájemce se stanoví ve smyslu článku 4., odst. b, bd) těchto Pravidel,
 - o minimální nabídková cena podílu na nemovitosti, připadající na nebytové prostory, se přepočte koeficientem, vyjadřujícím tržní atraktivitu místa ve smyslu článku 4., b, bb) těchto Pravidel.

bd) minimální nabídková cena nemovitostí, které nelze zatřídit k předchozím bodům

- stanoví se na základě nákladové ceny zjištěné znaleckým posudkem vynásobené koeficientem **0,8**.

c) Základní cena zjištěná dle písm. bb-bd) bude dále v případech, kdy na nemovitosti proběhlo částečné nebo úplné zateplení (fasáda, střecha, výměna výplní útvarů) navýšena o náklad na tuto opravu sníženou o míru opotřebení (pro povrchy 30 let, okna a dveře 50 let, střechu 40 let).

Základní cena zjištěná dle písm. bb-bd) bude dále v případech, kdy byl na financování jakékoliv opravy, modernizace nebo rekonstrukce domu přijat úvěr, navýšena o úroky z podílu na úvěru od doby podání žádosti do konce předpokládaného splacení úvěru, který byl použit na opravu, a to dle úrokové sazby platné ke dni podání žádosti.

d) Nemovitosti se prodávají za sjednanou cenu, tj. za cenu, která je uvedena v kupní smlouvě. Smluvní cena je stanovena jako součet ceny nemovitosti, nákladů vynaložených městem na převod nemovitosti a případné daně z případné hodnoty (DPH), pokud daný prodej podléhá zdanění.

Cena nemovitosti se rovná:

- **základní ceně** upravené dle písm. c) v případě, že jde o převod zvýhodněné osobě,
- **nabídnuté ceně** v rámci veřejného výběrového řízení,
- **jiné ceně:** s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem může zastupitelstvo města stanovit cenu nemovitosti i odlišně.

Náklady na převod nemovitosti zahrnují:

- náklady na pořízení dokumentace k prodeji, na zprostředkování prodeje a vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí,
- náklady na případné vymezení pozemku (geometrický plán, vymezení hranic pozemku, atd.).

5. Výběr nemovitostí pro prodej

- a) Návrhy na výběr nemovitostí k prodeji zpracovává finanční odbor městského úřadu Rýmařov a Byterm Rýmařov, p.o., na základě vlastního programu opatření k privatizaci domovního a bytového fondu města, případně k pokrytí potřeb rozpočtu města. Vždy je nutno předložit zastupitelstvu města k rozhodnutí případy, kdy o koupi nemovitosti projeví zájem fyzická nebo právnická osoba, i když předběžně s jejím prodejem uvažováno nebylo.
- b) Možný je pouze prodej staveb jako celku do výhradního vlastnictví nebo podílového spoluvlastnictví ve smyslu ustanovení občanského zákoníku.
- c) K prodeji mohou být navrženy pouze nemovitosti, které jsou nezpochybnitelným vlastnictvím města. Tyto okolnosti musí být u každé nemovitosti předem ověřeny.

6. Schválení záměru prodeje nemovitosti

- a) Záměr prodeje nemovitosti z majetku města schvaluje zastupitelstvo města. V záměru je specifikováno zejména:
 - přesné označení předmětu prodeje (adresa, číslo popisné, druh objektu, parcelní číslo, katastrální území),
 - určení, zda budou současně s objektem prodány i související pozemky (zastavěná plocha, nádvoří, přílehlé zahrady apod.).
- b) Záměr prodeje nemovitosti je po schválení v zastupitelstvu města zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Rýmařov a internetových stránkách města po dobu nejméně **15-ti dnů**.
- c) Po schválení záměru prodeje nájemního domu dle občanského zákoníku zašle zpracovatel písemné oznámení o zveřejnění záměru prodeje dosavadním nájemníkům bytů v domě (zvýhodněné osoby) s výzvou k předložení žádostí o prodej domu a s vysvětlením, v jakém rozsahu bude přihlíženo k ochraně jejich zájmů (dle bodu 2). Lhůta pro vyjádření zvýhodněných osob k oznámení o zveřejnění záměru prodeje (předběžná žádost o prodej nemovitosti) je **60-ti dnů** od obdržení oznámení o zveřejnění.
- d) V případě nezájmu zvýhodněné osoby o prodej podílu na domě v počtu jak je dále uvedeno, rozhodne zastupitelstvo města o tom, zda a jak bude pokračovat proces prodeje nemovitosti. V případě, že nemá zájem o prodej podílu na domě více zvýhodněných osob, než je dále uvedeno, bude proces prodeje bez projednání v zastupitelských orgánech města ukončen pro nezájem většiny zvýhodněných osob.

Počty zvýhodněných osob, které nemají zájem o prodej podílu na domě, kdy je prodej projednáván v ZM:

Počet bytů v domě	Počet zvýhodněných osob bez zájmu o prodej podílu
1-10	0
11-20	1
21 a více	2

Lhůta pro podání závazné žádosti zvýhodněných osob o prodej podílu na nemovitosti za základní cenu je **90-ti dnů** od obdržení oznámení ceny.

7. Provedení výběrového řízení

- a) Přihláška do výběrového řízení obsahuje tyto náležitosti:
 - údaje o žadateli (u fyzických osob jméno, příjmení, rodné číslo, adresu bydliště. U právnických osob název, právní formu, sídlo, výpis z obchodního rejstříku nebo listinu o založení, statutární orgán, IČO, bankovní spojení),
 - upřesnění návrhu (nabídnutou cenu, způsob a návrh termínu úhrady kupní ceny),
 - podnikatelský záměr o způsobu využití nemovitosti.
- b) V případě zájmu 2 a více zájemců se prodej předmětné nemovitosti nebo předmětného podílu uskuteční na základě výběrového řízení formou obáلكové metody.

- c) Do výběrového řízení musí být zařazeny všechny úplné přihlášky doručené městskému úřadu ve vyhlášeném termínu. Přijetí přihlášky podatelna městského úřadu žadateli písemně potvrdí. Neúplné přihlášky mohou být vráceny k doplnění. Opožděné přihlášky nebo nedoplněné ve stanoveném termínu budou z hodnocení vyřazeny. O vyřazení bude žadatel písemně informován.
- d) Vyhodnocení podaných přihlášek provádí zastupitelstvo města. Hodnotícím kritériem je žadatelem nabídnutá cena a přínos záměru žadatele pro město Rýmařov. K otevření obálek je pověřena hospodářská komise nebo rada města. Zastupitelstvo města si dále vyhrazuje právo neurčit žádné pořadí a odmítnout všechny podané přihlášky.
- e) Nebyla-li přijata žádná přihláška, má zastupitelstvo města právo vyhlásit opakované nabídkové řízení.

8. Schválení prodeje nemovitosti a uzavření kupní smlouvy

8.1. Prodej staveb a pozemků

- a) Prodej nemovitosti schvaluje zastupitelstvo města svým usnesením, ve kterém vymezí:
 - přesné určení předmětu prodeje,
 - osobu kupujícího - v případě, že žádost podal jeden z manželů, je možno v kupní smlouvě uvést oba manžele, pokud o to požádají. Změnu usnesení není nutno v tomto případě schvalovat v zastupitelstvu města,
 - podmínky prodeje a dále např. podmínění uzavření kupní smlouvy uzavřením dohody o vyřešení spoluúčasti na správě a údržbě zařízení, která zůstanou i po prodeji společná pro kupujícího a prodávajícího (společná studna, jímka, přípojka vody, odpadu atd.) atp.,
 - kupní cenu.
- b) K podpisu kupní smlouvy mezi městem a žadatelem může dojít pouze v případě, že žadatel má k městu a všem organizacím, kde je město zřizovatelem nebo společníkem, vyrovnány veškeré závazky.
- c) Při uzavření kupní smlouvy platí zásada, že **celá kupní cena musí být uhrazena před podáním návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí**. Kupující je povinen uhradit celou výši kupní ceny před podáním návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí, nejpozději však do 60-ti dnů od podpisu kupní smlouvy. V případě neuhrazení celé kupní ceny ve stanoveném termínu se kupní smlouva stává od počátku právně neúčinnou.
- d) Do okamžiku podpisu kupní smlouvy o převodu nemovitosti statutárním zástupcem města je možno v případě nových a závažných skutečností předložit věc zastupitelstvu k dalšímu projednání.
- e) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů,
- f) Náležitosti kupní smlouvy
Po schválení prodeje zastupitelstvem města uzavře město s žadatelem kupní smlouvu. Za město ji podepisuje statutární zástupce (starosta, místostarosta). Kromě náležitostí předepsaných právními předpisy bude kupní smlouva obsahovat zejména tato ustanovení:
 - povinnost kupujícího převzít veškeré závazky z nájemních smluv s nájemci bytů a nebytových prostor a závazek jejich dodržování v souladu s občanským zákoníkem a ostatními právními předpisy,
 - zřízení věcného břemene či předkupního práva se vkladem do katastru nemovitostí ve prospěch prodávajícího města Rýmařov, v případě že se na tomto smluvní strany dohodly.

8.2. Prodej pozemků určených k zastavění rodinnými domy a podnikatelskými objekty

Pro prodej pozemků určených k zastavení rodinnými domy a podnikatelskými objekty platí ustanovení výše uvedená a dále:

Schválení prodeje pozemků určených k zastavění rodinnými domy a podnikatelskými objekty je možné až po nabytí právní moci kolaudačního souhlasu celé městem budované technické infrastruktury.

V jakékoliv smlouvě, tj. jak u přímého prodeje či u formy budoucí smlouvy, musí být v rámci příslušných ustanovení definován účel smlouvy a termín jejího splnění.

Po schválení prodeje zastupitelstvem města bude s kupujícím uzavřena “**Smlouva o budoucí smlouvě kupní**“ (SBS), která obsahuje zejména tyto náležitosti:

- účelem SBS bude získání pravomocného stavebního povolení či jiného opatření příslušného orgánu státní správy, umožňujícího řádné zahájení příslušné stavby.
- nejméně ½ schválené kupní ceny uhradí kupující na účet města nejpozději do 60-ti dnů od podpisu smlouvy o budoucí smlouvě kupní. V případě neuhrazení této první části kupní ceny ve stanoveném termínu, se budoucí smlouva stává od počátku právně neúčinnou (rozvazovací podmínka),
- zbývající částku do výše kupní ceny + náklady spojené s převodem nemovitosti, uhradí kupující před podpisem samotné kupní smlouvy, nejpozději však před podáním návrhu na vklad ve smyslu bodu 8.1, písm. c) těchto pravidel,
- k podpisu kupní smlouvy dojde, až bude naplněn účel SBS, nejpozději však do 12 měsíců od uzavření SBS,
- pokud budoucí kupující nezíská příslušné stavební povolení v dané lhůtě, SBS zanikne a budoucí kupující bude mít povinnost uhradit smluvní pokutu 5 % kupní ceny bez DPH (toto ujednání bude platit jen v případech, kde město získá na výstavbu sítí dotaci a bude mít závazek zkolaudovat do určité doby daný počet RD),
- jakmile budoucí kupující získá příslušné stavební povolení pro danou stavbu a doloží městu, že má dostatečně zajištěno financování stavby, uzavře se kupní smlouva (KS) a podá se návrh na zavedení do katastru nemovitostí,

Účelem kupní smlouvy bude převod vlastnického práva k danému pozemku s tím, že pozemek musí být využitý:

- v případě výstavby RD: k vybudování základů a základové desky budoucí stavby RD, nejpozději však do 12 měsíců od uzavření KS,
- v případě výstavby objektu k podnikání: ke kolaudaci objektu k podnikání (tato podmínka může být v ojedinělých případech, z důvodu možnosti sjednání úvěru, nahrazena podmínkou vybudování jen hrubé stavby, či základů budoucí stavby podnikatelského objektu, apod.), nejpozději však do 24 měsíců od uzavření KS.

V kupní smlouvě bude řešena možnost odstoupení města od smlouvy v případě porušení termínů a účelu smlouvy, resp. využití pozemku.

V kupní smlouvě bude ujednání o smluvní pokutě ve výši 20 % kupní ceny bez DPH, pokud kupující nedodrží termín výstavby základové desky (v případě RD) či kolaudace (u podnikatelů). Zajištění smluvní pokuty bude řešeno směnkou na danou hodnotu.

V kupní smlouvě bude sjednána povinnost kupujícího do určitého termínu zkolaudovat stavbu. Dodržení termínu kolaudace (2 roky od podpisu kupní smlouvy) bude jistěno současným podpisem směnky (viz. *Příloha číslo 3*) na částku ve výši 80.000,- Kč. Toto ujednání se použije pouze pro prodeje pozemků určených k výstavbě RD, na které město získalo dotaci a kde je město zavázáno zkolaudovat příslušný počet RD.

Pokud bude požadovat kupující jiné podmínky, např. budou pro jeho banku nepřijatelné apod., budou jiné podmínky rovnou předmětem schválení prodeje v zastupitelstvu města.

8.3. Doba platnosti usnesení o schválení prodeje stavby nebo pozemku

Každý prodej nemovitosti, který schválí zastupitelstvo, je platný pouze 6 měsíců. V této době musí dojít k(e):

- zpracování podkladů pro sepsání příslušné smlouvy (např. GP, zaměření sporné hranice, apod.),
- zpracování návrhu příslušné smlouvy, a
- uzavření příslušné smlouvy.

Pokud tato lhůta nebude dodržena, bude tento případ předložen na nejbližší jednání hospodářské komise k rozhodnutí, zda-li lhůtu prodloužit nebo doporučit zastupitelstvu města zrušení platnosti usnesení. Prodloužit termín pro uzavření smlouvy může HK pouze max. o dalších 6 měsíců. Pokud ani v této lhůtě nedojde k uzavření kupní smlouvy, bude celá záležitost předložena na nejbližší řádné zasedání zastupitelstva, které může lhůtu pro uzavření smlouvy v odůvodněných případech dále prodloužit nebo již zrušit platnost příslušného usnesení.

9. Předání nemovitosti

a) Předání nemovitosti nabyvateli se provede:

- u pozemků při podpisu kupní smlouvy,
- u staveb při podpisu kupní smlouvy nebo nejpozději do 15 dnů ode dne vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

b) Předání staveb se uskuteční za účasti zástupce správce domovního majetku města nebo zástupce městského úřadu. Provede se prohlídka nemovitosti včetně příslušenství, předají se dostupné technické doklady a provede se odečet údajů na měřidlech dodávaných médií (elektřiny, plynu, vody, tepla, případně teplé vody, atd.) pro ukončení odběru.

Pravidla byla schválena zastupitelstvem města Rýmařov (dále jen ZM) dne 11.12.1997 usnesením číslo 384/25/97 a doplněna dne 16.04.1998 usnesením ZM čís. 461/28/98, dne 14.09.2000 usnesením ZM č. 334/17/00, dne 14.02.2002 usnesením ZM č. 621/27/02, dne 19.09.2002 usnesením ZM č. 749/31/02, dne 16.12.2004 usnesením ZM č. 583/17/04, dne 30.03.2006 usnesením ZM č. 1010/26/06, dne 26.04.2007 usnesením ZM č. 147/6/07, dne 26.06.2008 usnesením ZM č. 525/17/08, dne 11.12.2008 usnesením ZM č. 684/20/08, dne 10.12.2009 usnesením ZM č. 1008/26/09, usnesením číslo 83/4/11 dne 03.02.2011, usnesením číslo 791/24/14 dne 24.04.2014, usnesením číslo 217/7/15 ze dne 24.09.2015 a usnesením číslo 767/20/17 ze dne 21.09.2017.

Ing. Petr Klouda
starosta města

Přílohy:

1. Kalkulace cen pro prodej pozemků z majetku města Rýmařov,
2. Kopie katastrální mapy s grafickým znázorněním cenových oblastí – www.rymarov.cz,
3. Směnka.