# PRAVIDLA
## O PRODEJI NEMOVITOSTÍ

## 1. Předmět působnosti

Pravidla stanoví postup při prodeji nemovitostí z vlastnictví města Rýmařov (dále jen „Město“). Zastupitelstvo města může rozhodnout, že prodej bude uskutečněn jiným způsobem, než je uveden v těchto pravidlech.

Upraven je prodej těchto nemovitostí:

- staveb, které bez porušení jejich podstaty nelze přenést z místa na místo, a které nejsou součástí pozemku,
- pozemků,
- pozemků, jejichž součástí je stavba.

## 2. Zvýhodněné osoby

Za zvýhodněné osoby jsou ve smyslu těchto pravidel považovány pouze osoby, které mají uzavřenu platnou nájemní smlouvu s Městem 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,
e) doložení podkladů pro sepsání kupní smlouvy (např. GP, znalecký posudek),
f) uzavření kupní smlouvy,
g) předání nemovitosti.

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

**Přípravu podkladů** při prodeji nemovitostí provádí majetkoprávní odbor Městského úřadu Rýmařov a příspěvkové organizace Byterm Rýmařov, případně může být zpracování zadáno jinému subjektu jako zakázka.

## 4. Stanovení cen při prodeji nemovitostí

a) Základní cena nemovitosti se stanoví ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, ve smyslu zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů*, včetně prováděcího předpisu – oceňovací vyhláška Ministerstva financí* (znalecký posudek). Znalecký posudek bude vyhotovený znalcem zapsaným v registru znalců Ministerstva spravedlnosti. Bude obsahovat jak cenu podle oceňovacího předpisu, tj. zjištěnou cenu, tak současně určení obvyklé ceny ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. Bude-li znaleckým posudkem určená obvyklá cena nižší než cena zjištěná, bude jako sjednaná kupní cena zásadně uvedena cena zjištěná. Znalecký posudek lze využívat k určení kupní ceny jakékoliv srovnatelné nemovitosti, nejvýše však 18 měsíců ode dne ocenění nemovitosti, která byla předmětem zpracování daného posudku.

b) Prodává-li se pozemek, jehož součástí je stavba, zahrnuje znalecký posudek cenu pozemku i stavby.

c) V případě, že předmětem prodeje je nemovitost, jejíž výměra je zanedbatelná (max. do 10 $m^2$), lze pro stanovení základní ceny nemovitosti použít znalecký posudek z dříve realizovaných prodejů nemovitostí, které svým charakterem nejpřiléhavěji odpovídají oceňovanému předmětu prodeje; znalecký posudek nesmí být starší než 18 měsíců před rozhodnutím o prodeji. Smyslem je zbytečně

nenavyšovat náklady na převod a zajistit hospodárnost v případech, kdy náklady na získání informace (nový posudek) převýší kupní cenu nebo přínosy plynoucí z této informace a tato informace se nepovažuje za významnou. O využití předchozích posudků rozhodne zastupitelstvo při schválení záměru.

d) U předložených posudků, u kterých vznikne pochybnost, má právo majetkoprávní odbor navrhnout starostovi města objednání druhého, revizního posudku (náklady v tomto případě ponese Město). V případě rozdílné ceny, bude nemovitost prodána za vyšší cenu.

e) U nemovitostí, jejichž součástí je dům alespoň se dvěma byty, se podíl jednotlivých kupujících při prodeji do podílového spoluvlastnictví určuje v poměru jejich podílu na celkové podlahové ploše nemovitosti. Cena podílů na společných částech nemovitosti (pozemek, jehož součástí je bytový dům, společné prostory – např. sklepy, chodby, garáže atd.) se stanoví v poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

f) Základní cena zjištěná dle předchozích písmen bude dále v případech, kdy na stavbě proběhlo částečné nebo úplné zateplení (fasáda, střecha, výměna výplní útvorů) navýšena o náklad na tuto opravu sníženou o míru opotřebení (pro povrchy 30 let, okna a dveře 50 let, střechu 40 let).

g) Základní cena zjištěná dle předchozích písmen bude dále v případech, kdy byl na financování jakékoliv opravy, modernizace nebo rekonstrukce stavby 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.

h) 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. Dle dohody s kupujícím mohou být náklady na převod nemovitosti uhrazeny na účet Města ještě zvlášť před podpisem kupní smlouvy – v tomto případě nebudou součástí kupní ceny.

**Cena nemovitosti** se rovná:
- **základní ceně** nebo případně **upravené základní ceně** ve smyslu předchozích ustanovení,
- **nabídnuté ceně** v rámci veřejného výběrového řízení (minimální nabídková cena se bude rovnat základní ceně),
- **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,
- poplatek za vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí,
- náklady na případné vymezení pozemku (geometrický plán, vymezení hranic pozemku atd.),
- náklady na vypracování znaleckého posudku.

## 5. Výběr nemovitostí pro prodej

a) Návrhy na výběr nemovitostí k prodeji zpracovává majetkoprávní odbor Městského úřadu Rýmařov a příspěvková organizace Byterm Rýmařov. 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. Opakované žádosti, které nebyly dříve schváleny nebo u nich nebylo přijato žádné usnesení, si zastupitelstvo vyhrazuje projednat znovu jen v případě doložení dalších nových skutečností a argumentů, které nebyly při předchozím rozhodování známy a které nekolidují s důvody zamítnutí prodeje a mohly by tak mít vliv na rozhodnutí o prodeji. Omezení projednávání stejné záležitosti platí jen po dobu funkčního období zastupitelstva města.

b) Možný je pouze prodej staveb jako celku do výlučného vlastnictví, podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů ve smyslu ustanovení občanského zákoníku.

c) K prodeji mohou být navrženy pouze nemovitosti, které jsou nezpochybnitelným vlastnictvím Města a k jejichž nakládání není Město nijak omezeno. 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, vyznačení na mapě),
   - určení, zda budou současně se stavbou prodány i související pozemky (nádvoří, přilehlé zahrady apod.),
   - pokud půjde o adresný záměr, bude záměr obsahovat i označení, komu bude předmět prodeje prodán a, že se k záměru mohou občané vyjádřit nebo vznést námitku,
   - pokud půjde o nemovitost, kde se předpokládá více zájemců (stavební parcely), bude záměr obsahovat i minimální nabídkovou cenu a lhůtu, do kdy je třeba podat nabídku (viz dále článek 7),
   - výhrada zrušení záměru bez odůvodnění.

b) Záměr prodeje nemovitosti je po schválení v zastupitelstvu Města zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Rýmařov po dobu nejméně 15 dnů (do záměru může být v časové nouzi započítáván i den sejmutí z úřední desky, nikoli však den vyvěšení). Obecně lze považovat bez dalšího za přijatelnou dobu mezi sejmutím záměru z úřední desky a rozhodnutím o právním jednání šest měsíců; maximální doba činí podle aktuální judikatury 1 rok.

c) V případě pozemků určených k výstavbě se záměr zveřejňuje současně s výzvou k podání nabídek, tj. zásadně formou výběrového řízení. Po schválení takového záměru prodeje, vyhlašuje majetkoprávní odbor dané výběrové řízení, a to i opakovaně.

d) Po schválení záměru musí dojít ke zpracování podkladů pro druhé kolo projednávání (např. vyhotovení GP, znaleckého posudku, zaměření sporné hranice apod. – musí doložit a uhradit žadatel, pokud není dohodnuto jinak).

e) Po schválení záměru prodeje bytového 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 dnů od obdržení oznámení o zveřejnění.

f) 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 dnů** od obdržení oznámení ceny.

## 7. Provedení výběrového řízení

### 7.1 Prodej pozemků určených k výstavbě

a) Přihláška do výběrového řízení obsahuje minimálně tyto náležitosti:
- údaje o žadateli (u fyzických osob jméno, příjmení, rodné číslo, adresa bydliště. U právnických osob název, právní forma, sídlo, IČO),
- nabídnutou cenu.

b) V případě zájmu 2 a více zájemců se prodej předmětné nemovitosti nebo předmětného podílu uskuteční na základě výběrového řízení formou obálkové metody, pokud zastupitelstvo Města nerozhodne jinak s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem.

c) Do výběrového řízení musí být zařazeny všechny úplné přihlášky doručené městskému úřadu ve vyhlášeném termínu (uchazeč může být při otevírání obálek přítomen). Přijetí přihlášky podatelna městského úřadu žadateli na jeho žádost písemně potvrdí. Neúplné a opožděné přihlášky budou z hodnocení vyřazeny. O vyřazení bude žadatel písemně informován.

d) K otevření obálek je pověřena hospodářská komise, která provádí vyhodnocení dle zastupitelstvem schválených hodnotících kritérií. Konečné rozhodnutí provede zastupitelstvo Města, které si dále vyhrazuje právo neurčit žádné pořadí a odmítnout všechny podané přihlášky.

e) Pokud budou doručeny dvě a více nabídek ve stejné výši, bude pořadí určeno dle datumu a času přijetí nabídky.

### 7.2 Prodej pozemků určených k výstavbě včetně infrastruktury vybudované na náklady města, popř. z dotací

a) Přihláška do výběrového řízení obsahuje minimálně tyto náležitosti:
- jméno a příjmení zájemce/ů (zájemcem o parcelu může být jen fyzická osoba/osoby [SJM nebo spoluvlastnictví]),
- adresa trvalého pobytu zájemce/ů (případně doručovací adresa),
- datum narození zájemce, který svým jménem složil vratnou kauci,
- varianta nabytí vlastnictví, výlučné vlastnictví nebo SJM,
- rychlý kontakt na zájemce (telefon či e-mail),
- číslo parcely, na kterou uchazeč(i) podává(jí) nabídku,
- nabídková cena, za kterou je uchazeč(i) ochoten(i) danou parcelu odkoupit,
- prohlášení o bezdlužnosti vůči městu a souhlas s podmínkami prodeje,

dále:
- doklad o úhradě kauce,
- preferenční list.

b) Zájemce může podat na každou parcelu pouze jednu nabídku. V případě, že bude zájemce úspěšný na více parcelách, bude postupováno v souladu s preferenčním listem (každému zájemci může být prodána jen jedna parcela). U parcel, které budou takto uvolněny, se pořadí posune o jedno místo a parcela tak bude nabídnuta zájemci, který nabídl druhou nejvyšší částku. Pokud bude uvolněna i druhá parcela v pořadí, bude nabídnuta třetímu v pořadí atd. Pokud budou doručeny dvě a více nabídek ve stejné výši, bude pořadí určeno dle datumu a času přijetí nabídky. Pokud nebude nějaká parcela prodána nebo dojde k odstoupení všech zájemců u dané parcely, bude zveřejněna (i opakovaně) další výzva k podání nabídek.

c) Zájemci, kteří nebyli při výběru úspěšní, mají nárok na vrácení kauce v plné výši. Vítěznému uchazeči, který po přijetí usnesení zastupitelstva města neodstoupí z výběrového řízení, event. nevezme zpět žádost o prodej nemovitosti, bude kauce započítána do kupní ceny soutěžené nemovitosti, tj. kupní cena bude ponížena o výši kauce.

d) Do výběrového řízení musí být zařazeny všechny úplné přihlášky doručené městskému úřadu ve vyhlášeném termínu (uchazeč může být při otevírání obálek přítomen). Přijetí přihlášky podatelna městského úřadu žadateli na jeho žádost písemně potvrdí. Neúplné přihlášky a opožděné přihlášky budou z hodnocení vyřazeny. O vyřazení bude žadatel písemně informován.

e) Účast ve výběrovém řízení je podmíněna složením vratné kauce na účet Města ve výši 20.000 Kč. Kauce bude složena jen jednou bez ohledu na počet nabídek. U úspěšného zájemce bude kauce převedena a použita na částečnou úhradu nabídnuté kupní ceny. Neúspěšnému zájemci bude kauce vrácena po uzavření smlouvy s úspěšným zájemcem, případně s dalším v pořadí ve smyslu následujícího odstavce. Zájemci, který od koupě odstoupí, aniž by získal jinou parcelu a uzavřel na ni smlouvu, kauce propadne ve prospěch Města. Kauce nebude úročena.

f) V případě, že po přijetí usnesení zastupitelstva Města o prodeji dané nemovitosti vítězi výběrového řízení dojde k odstoupení vítěze z výběrového řízení nebo zpětvzetí žádosti o prodej, musí být vyhlášeno nové výběrové 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 zejména:
- přesné určení předmětu prodeje,
- osobu kupujícího (musí být konkrétně specifikováno, jestli se má jednat o nabytí do výlučného vlastnictví žadatele nebo podílového vlastnictví nebo společného jmění manželů), případně podmínky prodeje nebo rozvazovací podmínky, zřízení věcných břemen, předkupního práva a dále např. podmínění prodeje 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.)),
- kupní cenu.

b) K podpisu kupní smlouvy mezi Městem a žadatelem může dojít pouze v případě, že žadatel má vůči Městu vyrovnány veškeré splatné pohledávky.

c) Platí zásada, že **celá kupní cena a případné další platby (např. bezesmluvní užívání) musí být uhrazeny před podáním návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí**.
Kupující je povinen uhradit všechny splatné pohledávky před podáním návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí, nejpozději však do 60. dnů od podpisu kupní smlouvy. V případě neuhrazení celé kupní ceny ve stanoveném termínu se kupní smlouva stává od počátku neplatnou.

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. Účinnost závisí na skutečnosti, jestli smlouva podléhá zákonné podmínce 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 veškerá práva a povinnosti z nájemních smluv s nájemci bytů a nebytových prostor v souladu s občanským zákoníkem a ostatními právními předpisy,

- zřízení věcného břemene či předkupního práva s vkladem do katastru nemovitostí ve prospěch prodávajícího Města v případě, že se na tomto smluvní strany dohodly.

## 8.2. Prodej pozemků určených k zastavění rodinnými domy, objekty k rekreaci, garážemi a podnikatelskými objekty

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

U nemovitostí, na nichž Město vybudovalo technickou infrastrukturu z vlastních zdrojů nebo dotace, je možné schválit prodej pozemků určených k zastavění rodinnými domy a/nebo podnikatelskými objekty teprve po nabytí právní moci kolaudačního souhlasu, či jiného opatření nebo rozhodnutí příslušného orgánu státní správy umožňujícího užívání celé Městem budované technické infrastruktury.

Po schválení prodeje zastupitelstvem Města bude s kupujícím uzavřena "**Smlouva o budoucí smlouvě kupní a Smlouva o oprávnění zřídit stavbu**" (SBS), která obsahuje zejména tyto náležitosti:

a) účelem SBS bude získání pravomocného stavebního povolení či jiného opatření příslušného orgánu státní správy, umožňujícího řádné zahájení příslušné stavby a zajištění podmínek vydání souhlasu pro účely stavebního řízení dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,

b) nejméně ½ schválené kupní ceny uhradí budoucí kupující na účet Města nejpozději do 60. 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 neplatnou (rozvazovací podmínka),

c) zbývající částku celkové 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,

d) k podpisu kupní smlouvy dojde, až bude naplněn účel SBS, nejpozději však do 24 měsíců od uzavření SBS, pokud Město neobdrží písemnou žádost budoucího kupujícího o prodloužení lhůty k naplnění účelu SBS a jejích podmínek. Pokud Město žádost o prodloužení lhůty obdrží před termínem vypršení platnosti SBS, automaticky se prolonguje platnost SBS a lhůta pro zaslání výzvy k uzavření kupní smlouvy o dalších 12 měsíců. Prodloužení lhůty k zaslání Výzvy není zapotřebí schvalovat zastupitelstvem Města a sepisovat Dodatek k SBS. Budoucí kupující může požádat o prodloužení lhůty maximálně dvakrát.

e) pokud budoucí kupující nezíská příslušné stavební povolení v dané lhůtě, SBS zanikne a budoucí kupující bude mít povinnost uhradit smluvní pokutu ve výši 5 % kupní ceny bez DPH,

f) jakmile budoucí kupující získá příslušné stavební povolení či jiné opatření příslušného orgánu pro danou stavbu, uzavře se kupní smlouva (KS) a podá se návrh na vklad do katastru nemovitostí,

g) při prodeji pozemků určených k zastavení garážemi platí ustanovení výše uvedená obdobně s tím rozdílem, že KS bude uzavřena, až nabude právní moci kolaudační rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu veřejné moci, povolující nebo umožňující užívání Stavby.

### 8.2.1 Účelem kupní smlouvy bude převod vlastnického práva k danému pozemku za těchto podmínek:

a) v případě výstavby RD je kupující povinen:

- zajistit přidělení čísla popisného, nejpozději do 36 měsíců od uzavření KS,
- změnit adresu trvalého pobytu do nově vybudovaného a zkolaudovaného RD, nejpozději do 6 měsíců od přidělení čísla popisného, a tento stav nepřetržitě zachovat min. 24 měsíců; tato podmínka neplatí pro objekty určené k rekreaci.

b) v případě výstavby objektu k podnikání je podnikatel povinen:

- do 36 měsíců od uzavření KS, pokud není v těchto Pravidlech stanoveno jinak, zkolaudovat objekt 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.).

c) Pro případy uvedené v čl. 8.2.1 platí, že v kupní smlouvě bude řešena možnost odstoupení Města od smlouvy v případě porušení termínů a účelu smlouvy, resp. využití pozemku a dále zajištění splnění povinností v písm. a) a b) tohoto čl. bude jištěno podpisem směnky kupujícím na částku ve výši odpovídající 20 % kupní ceny bez DPH.

d) Pokud bude kupující požadovat upravit práva a povinnosti ve smlouvě odlišně od návrhu smlouvy Města, např. z požadavku úvěrující banky kupujícího apod., bude úprava těchto práv a povinností podléhat schválení zastupitelstvem Města, pokud není v Pravidlech stanoveno jinak.

e) Pokud kupující před uplynutím lhůty stanovené v čl. 8.2.1 písm. a) a b) požádá Město o prodloužení této lhůty ke splnění povinností, žádost bude projednána na nejbližším zasedání zastupitelstva Města a lhůta uvedená v kupní smlouvě se dnem doručení žádosti na Město staví. V případě schválení prodloužení lhůty, bude uzavřen dodatek ke kupní smlouvě.

### 8.3. Doba platnosti usnesení o schválení prodeje stavby nebo pozemku

Každé usnesení o prodeji nemovitosti, které schválí zastupitelstvo, je platné 12 měsíců. V této lhůtě musí dojít k(e):

- zpracování návrhu příslušné smlouvy, a
- uzavření příslušné smlouvy.

Pokud tato lhůta marně uplyne, bude se brát usnesení za nenaplněné/nerealizované a pozbude platnosti.

### 8.4. Bezesmluvní užívání

Pokud je nemovitost užívána žadatelem (nebo domácností žadatele) bez právního důvodu, je třeba ve smlouvě odpovídajícím způsobem vyřešit náhradu za období bezesmluvního užívání. Výše náhrady bude vypočítána dle Pravidel Města pro pronajímání nemovitého majetku města, tj. jako by byla nemovitost pronajata. Pokud žadatel výši náhrady zpochybní, má právo navrhnout výši jiným způsobem – zejména znaleckým posudkem na obvyklou či úřední cenu – použita jako náhrada bude ta vyšší. Náhrada za užívání nemovitosti domácností bude počítána za období **3** let zpětně (obecná promlčecí lhůta) od okamžiku zjištění bezesmluvního užívání. Bez úhrady bezesmluvního užívání (dluh vůči městu) nemůže být uzavřena příslušná smlouva o převodu nemovitosti, resp. splatnost bezesmluvního užívání musí být řešena stejně jako splatnost kupní ceny.

### 8.5. Sankce

Pokud žadatel (nebo domácnost žadatele) nemovitost zabral a začal užívat vědomě proti vůli Města, zejména v případě, kdy byl dříve případ v orgánech města projednáván, ale nebyl mu prodej schválen, nebo v případě, že je na pozemku umístěna neoprávněná stavba žadatele (nebo domácnosti žadatele), je třeba ve smlouvě navíc uplatnit vůči žadateli smluvní sankci, jejíž výše bude rovna **100 %** vypočtené kupní ceně, včetně případné DPH, minimálně však **10.000 Kč**, a jejíž splatnost musí být řešena stejně jako splatnost kupní ceny. Sankce se může, ale nemusí uplatnit v případě, kdy si žadatel (nebo domácnost žadatele) dodatečně sjedná před prodejem nájem.

## 9. Předání nemovitosti

a) Předání nemovitosti nabyvateli se provede po doručení vyrozumění o provedení vkladu 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.

## 10. Přechodná ustanovení

Ustanovení čl. 8.2 písm. a), d) až g) těchto Pravidel Města se použijí také na převod nemovitosti, který byl zastupitelstvem Města schválen před nabytím účinnosti těchto Pravidel.

## 11. Závěrečná ustanovení

1. Tato Pravidla v plném rozsahu nahrazují Pravidla schválená 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 ZM číslo 83/4/11 dne 03.02.2011, usnesením ZM číslo 791/24/14 dne 24.04.2014, usnesením ZM číslo 217/7/15 ze dne 24.09.2015, usnesením ZM číslo 767/20/17 ze dne 21.09.2017, usnesením ZM číslo 317/8/19 ze dne 19.11.2019 a mění Pravidla schválená usnesením ZM číslo 916/19/21 ze dne 23.09.2021 usnesením číslo 1211/25/22 ze dne 20.09.2022, usnesením číslo 224/7/23 ze dne 21.09.2023 a usnesením č. 748/20/25 ze dne 25.09.2025.
2. Tato Pravidla nabývají platnosti dnem jejich schválení zastupitelstvem města Rýmařov dne 24.09.2026 usnesením číslo 972/27/26 a účinnosti dne 24.09.2026.

Ing. Luděk Šimko
starosta