



OBEC KUKLE

# ZÁSADY PRO PŘEVOD NEMOVITOSTÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE KUKLE

## 1.

### Předmět a rozsah úpravy

- 1.1 Tyto zásady upravují postupy navrhování, přípravy, projednávání, rozhodování a realizaci převodu vlastnictví (dále jen převod) k nemovitým věcem včetně souvisejících věcí movitých (dále majetek) z majetku Obce Kukle (dále Obce) na jiné osoby.
- 1.2 Konečné rozhodnutí o převodech( pronájmech) náleží výhradně Zastupitelstvu obce Kukle (dále jen zastupitelstvo obce) ve smyslu zákona o obcích č.128/2000 Sb.,v platném znění (dále jen zákon o obcích).

## 2.

### Příprava převodu majetku

- 2.1 Návrhy a podklady pro převod (pronájem) připravuje pověřený zástupce Obce Kukle na základě žádosti žadatele o podej (pronájem), zájmu obce, ve veřejném zájmu a v souladu s územním plánem a obsahují především:
  - zdůvodnění návrhu na převod majetku obce na jiné osoby,
  - formu převodu,
  - jednoznačné věcné, hodnotové a právní vymezení majetku navrženého k převodu na jiné osoby včetně závazků vztahujících se k nemovitým věcem (např. dluhy související s majetkem, navrženým k převodu budov včetně příslušenství dluhu).
- 2.2 Návrhy a podklady budou projednány v zastupitelstvu obce, které rozhodne zda bude zveřejněn záměr prodeje ( pronájmu ) nemovitosti a rozhodne o způsobu převodu (pronájmu), kupní ceně, případně vyvolávací ceně u výběrového řízení formou dražby či výběrového řízení formou obálkové metody, podmínkách převodu (pronájmu) a určí pověřenou osobu ( dozoru) při konání dražby.
- 2.3 Po projednání dle čl. 2.2, a v souladu se zákonem o obcích, obecní úřad, na dobu minimálně 15 dnů (v případě prodeje majetku výběrovým řízením minimálně 30 dnů) zveřejní na úřední desce a elektronické úřední desce Obce Kukle záměr dispozice s majetkem obce převést (pronajmout) předmětný majetek.

## 3.

### Způsoby převodu majetku

- a) Bezúplatné převody( pronájmy)
- b) Úplatné převody( pronájmy)
  - Výběrové řízení formou dražby
  - Výběrové řízení formou obálkové metody
  - Přímý prodej předem určenému zájemci
- c) Směny nemovitostí

## 4.

### Bezúplatné převody

Bezúplatný převod lze realizovat pouze ve veřejném zájmu, anebo je-li bezúplatný převod hospodárnější, než jiný způsob naložení s majetkem.

## 5.

### Výběrové řízení formou „dražby“

- 5.1 Výběrové řízení se uskuteční na základě výsledku „dražby“ majetku, který je navržen k převodu. Kritériem pro „dražbu“ majetku je kupní cena nabízeného majetku.
- 5.2 Průběh výběrového řízení formou dražby je upraven Řádem pro konání výběrových řízení formou dražby.
- 5.3 Vyhlášení „dražby“ se realizuje zveřejněním záměru (dále jen záměr), který zpracuje Obecní úřad a zveřejněním na úřední a elektronické úřední desce obce nejméně na dobu dle článku 2.3 těchto zásad před konáním „dražby“.
- 5.4 Záměr obsahuje především tyto údaje :
  - a) jednoznačné věcné vymezení majetku
  - b) vyvolávací cenu
  - c) místo, datum a čas provedení „dražby“
  - d) výši požadované jistiny
  - e) závazky vztahující se k nabízenému majetku (např. předkupní právo pro obec, věcné břemeno)
  - f) podmínky, za kterých bude zájemcům umožněna prohlídka nabízeného majetku
- 5.5 Vyvolávací cena, jež je současně minimální kupní cenou převáděného( pronajímaného) majetku, bude minimální cenou v místě obvyklém a v souladu s platným usnesením o prodejních cenách pozemků v obci. Tato cena může být zvýšena popř. ve výjimečných a řádně zdůvodnitelných případech snížena. Před konáním dražby bude vyvolávací cena schválena v zastupitelstvu obce.
- 5.6 V průběhu „dražby“ se sepisují tyto doklady
  - a) presenční listina účastníků „dražby“,
  - b) protokol o průběhu „dražby“.
- 5.7 Výsledků výběrového řízení, tj. nabídek jednotlivých účastníků „dražby“ budou zastupitelstvu obce předloženy ke konečnému rozhodnutí.
- 5.8 Pokud o majetek nabízený k prodeji za navrženou vyvolávací cenu neprojeví žádný kupující zájem a výběrové řízení se projeví jako neúčinné, obec zařadí tento majetek opakovaně do výběrového řízení za již navrženou vyvolávací cenu. V případě, že toto opakované výběrové řízení nebude úspěšné, zastupitelstvo obce projedná změnu navržené vyvolávací ceny v souladu s tržními principy, změnu podmínek převodu, popř. k projednání přímého převodu bez výběrového řízení.

## 6.

### Výběrové řízení formou obálkové metody

- 6.1 Výběrové řízení formou obálkové metody se vyhláší pro neomezený počet zájemců (navrhovatelů) o nejvhodnější návrh na uzavření kupní smlouvy. ObÚ zajistí, aby podmínky výběrového řízení byly vypracovány písemně a na požádání mohly být vydány zájemcům. Podmínky výběrového řízení připravuje ObÚ v souladu s čl. 2.2 zásad za minimální kupní cenu dle čl. 5.5 těchto zásad.

- 6.2 Výběrové řízení formou obálkové metody bude vyhlášeno jako jednokriteriální a tou je cena nabízeného majetku.
- 6.3 Oznámení o vyhlášení výběrového řízení formou obálkové metody se realizuje zveřejněním záměru na úřední desce obce, nejméně na dobu minimálně dle článku 2.3 těchto zásad před uzavěrkou podávání nabídek.
- 6.4 Podmínky výběrového řízení jsou navrženy tak, aby jejich obsah co nejlépe vystihoval předmět výběrového řízení a zajišťoval dostatek informací pro vyhodnocení nabídek a pro uzavření co nejefektivnější smlouvy o prodeji (pronájmu) nabízeného majetku.
- 6.5 Vyhodnocení nabídek podaných do výběrového řízení provede Obec Kukle. Na základě výsledků výběrového řízení bude zastupitelstvu obce předložen návrh ke konečnému rozhodnutí.

## 7.

### **Přímý prodej předem určenému zájemci a směny nemovitostí**

- 7.1 Přímému prodeji předem vybranému zájemci může být zpravidla dána přednost, jestliže se jedná o:
- spoluvlastníka nemovitosti,
  - veřejný zájem,
  - přímý prodej pozemků vlastníkům staveb na nich umístěných,
  - jiné způsoby řízeného prodeje byly neúspěšné nebo je zřejmé, že jiné způsoby řízeného prodeje by byly neúspěšné.
- 7.2 Přímý prodej je realizován na základě žádosti osoby dle čl. 7 odst. 7.1. Kupní cena je stanovena v souladu s tržními podmínkami a cenou obvyklou v místě (čl. 2 odst. 2.2 zásad).
- 7.3 V případě zájmu obce je možné realizovat převod (pronájem) nemovitostí formou směny s jiným vlastníkem nemovitosti.
- 7.4 V případě nutnosti vypracovat geometrický plán na oddělení částí pozemků, tento geometrický plán zajistí vlastník (ObÚ) předmětné nemovitosti. V případě potřeby vyhotovení znaleckého posudku bude vypracování tohoto znaleckého posudku zajištěno ObÚ Kukle. Náklady na zhotovení geometrického plánu na oddělení pozemků a případné náklady na znalecký posudek hradí kupující (nájemce) před podpisem kupní (nájemní) smlouvy. Při nutnosti vypracovat geometrický plán na oddělení částí pozemků a vyhotovení znaleckého posudku pro potřeby směny nemovitostí bude jednu polovinu nákladů hradit vlastník a druhou polovinu nabyvatel (nájemce) předmětné nemovitosti. Výše určenou část nákladů hradí druhá strana směny před podpisem směnné smlouvy. V případě vyvolání směny Obci Kukle uhradí geometrický plán a znalecký posudek obec Kukle.
- 7.5 Po zveřejnění (čl. 2.3 zásad) ObÚ zpracuje návrh do zastupitelstva obce ke konečnému rozhodnutí o převodu.

## 8.

### **Kupní smlouva, platební podmínky**

- 8.1 Po konečném rozhodnutí zastupitelstva obce o kupujícím( nájemci) a výši kupní ceny doloží kupující, pokud se tak již nestalo v souladu s čl. 1 zásad, údaje potřebné k sepsání kupní smlouvy: rodné číslo, IČO, ověřenou kopii živnostenského listu, výpisu

z obchodního rejstříku, popř. dalších listin prokazujících totožnost kupujícího a jeho způsobilosti k uzavření kupní smlouvy. Na základě těchto předložených údajů ObÚ zajistí vypracování kupní (nájemní) smlouvy.

- 8.2 Návrh na vklad vlastnického práva pro kupujícího podá ObÚ Kukle vždy po zaplacení kupní ceny. V případě, že kupní cena bude hrazena peněžním ústavem, který kupujícímu poskytne úvěr, je kupující povinen před podáním návrhu na vklad předložit prohlášení peněžního ústavu poskytujícího úvěr o přímé úhradě kupní ceny na číslo účtu obce, jež bude uvedeno v kupní smlouvě.
- 8.3 Pokud návrh na vklad do katastru nemovitostí nebude z důvodu zapříčiněny nabyvatelem podán nejpozději do šesti měsíců od konečného rozhodnutí zastupitelstva obce, ObÚ Kukle předloží zastupitelstvu obce projednání předmětného převodu (pronájmu) k dalšímu postupu.

## 9.

### Závěrečná ustanovení

- 9.1 Obec Kukle může ve smlouvách o převodu (pronájmu) sjednat závazky vztahující se k převáděnému majetku např. věcné břemeno, předkupní právo, termín oprav apod. Případné závazky vztahující se k převáděnému (pronajímanému) majetku budou uvedeny na úřední desce Obce Kukle při zveřejnění záměru převodu (pronájmu) věci, s výjimkou závazků či pohledávek, jež vyšly neočekávaně najevo v průběhu šetření provedeného po zveřejnění záměru převodu.
- 9.2 Žádostem fyzických osob a právnických osob o převod nemovitosti majících finanční dluhy, či jiné závazky vůči obci Kukle, které nejsou včas a řádně plněny, nebude vyhověno, pokud zastupitelstvo města nerozhodne jinak.
- 9.3 Konečné rozhodnutí o prodeji nemovitostí z majetku obce Kukle náleží výhradně do kompetence zastupitelstva obce, včetně rozhodnutí o podmínkách převodu (pronájmu). Nejvyšší nabídnutá kupní cena v rámci výběrového řízení není jediným kritériem pro výběr kupujícího a nezakládá právo na uzavření kupní smlouvy.
- 9.4 Nedílnou součástí těchto zásad je jejich příloha č. 1 ve věci výběrových řízení formou „dražby“.
- 9.5 Pokud tyto zásady používají termín výběrové řízení formou dražby, nejedná se o výběrové řízení ve smyslu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, nebo o dražbu ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.
- 9.6 Zastupitelstvo Obce Kukle schválilo tyto zásady pro převod (pronájem) nemovitostí ve vlastnictví Obce Kukle na zasedání zastupitelstva obce konaném dne 29.6.2017 usnesením č. 13.6/17

Tyto zásady včetně přílohy č. 1 nabývají účinnosti schválením zastupitelstvem obce.

**Materiál zpracoval:** Ing. Cach

**Určeno:** pro jednání zastupitelstva obce konané dne: 29.6.2017

**Rozdělovník:** zastupitelé obce

**Ing. Vlastislav Cach v.r.**  
starosta obce

**Příloha č. 1 Zásad pro převod ( pronájem) nemovitostí ve vlastnictví Obce Kukle (dále jen zásady) - Tato příloha upravuje postup při výběru vhodného kupujícího ( nájemce) výběrovým řízením formou „dražby“.**

**I.**

- 1) Zájemci o prodej( pronájem) nemovitosti z vlastnictví Obce Kukle (dále jen Obec), v souladu s platnými zákony ČR, mohou po zveřejnění záměru podat závaznou žádost o převod (pronájem) nemovitosti na formuláři, který je k dispozici na Obecní úřadě Kukle č.p.24 (dále ObÚ), a to nejpozději v nejzazším termínu uvedeném v záměru dispozice s předmětnou nemovitostí zveřejněném na úřední desce a EÚD Obce Kukle. Ve formuláři zájemce uvede účel koupě, číslo účtu, číslo telefonu, fyzická osoba : jméno, rodné číslo, bydliště, právnická osoba : obchodní firma (název), IČO, sídlo společnosti a případně další údaje, které bude považovat za potřebné.
- 2) Vyplněný formulář žádosti o účast ve výběrovém řízení přijímá ObÚ ve lhůtě uvedené v záměru převodu nemovitostí (dále jen záměr).
- 3) Žádosti, jež nebyly podány v požadovaném termínu dle příslušného záměru nebudou zařazeny do výběrového řízení.

**II.**

Prohlídka majetku, na který bude vypsáno výběrové řízení, se koná v termínu uvedeném v záměru a zúčastní se jí pověřený pracovník Obce Kukle, případně další člen zastupitelstva Obce Kukle .

**III.**

- 1) Výběrové řízení na prodej( pronájem) majetku se koná v termínu uvedeném ve zveřejněném záměru tzn., že se draží kupní cena. Vyvolávací cena vychází se z ceny v místě obvyklém a ceně schválené usnesením v zastupitelstvu obce. (blíže specifikované v čl. 5 odst. 5.5 zásad), jak byla uvedena v nabídce. „Dražba“ směrem dolů není možná.
- 2) Účastník výběrové řízení formou dražby tj. zájemce o prodej (pronájem) majetku) se prokáže kopií žádosti dle čl. I. odst. 2 dokladem o zaplacení jistiny, kterou složí v termínu dle příslušného záměru na účet obce Kukle, případně u pokladní obce ve výši 20% vyvolávací ceny. Minimální výše stanovené jistiny činí 2000,- Kč. Složená jistina je zálohou na kupní cenu. V případě, že vybraný kupující neuzavře ze své vůle kupní smlouvu do jednoho měsíce po rozhodnutí zastupitelstva o kupujícím, jistina se nevrací.
- 3) Účastníkům výběrového řízení formou „dražby“, kteří nebudou úspěšní, bude jistina včetně úroků vrácena na číslo účtu, které pro tento případ uvedou v přihlášce do výběrového řízení. Vrácení jistiny bude provedeno do 14 pracovních dnů od rozhodnutí zastupitelstva města.
- 4) „Dražby“ se zúčastní pověřený zástupce Obce Kukle. Průběh, výsledky a pořadí nabídek ve výběrovém řízení budou zaznamenány v protokolu o výběrovém řízení. Protokol o výběrovém řízení s uvedením pořadí nabídek předloží pověřený zástupce obce Zastupitelstvu obce Kukle ke konečnému rozhodnutí o kupujícím.