



O B E C K A L E K

Směrnice pro prodej hmotných nemovitých věcí ve vlastnictví obce

Zastupitelstvo obce Kalek se usneslo dne 2. září 2019 usnesením č. 4/6/2019 na vydání Směrnice pro prodej hmotného nemovitého majetku ve vlastnictví obce a dne 25. 11. 2019 schválilo změnu této Směrnice usnesením č. 5/7/2019:

Článek I.

Vymezení základních pojmů

1. Hmotnou nemovitou věcí jsou veškeré nemovitosti (pozemky, budovy, bytové jednotky, případně další nemovitosti zapisované do katastru nemovitostí), které jsou zapsány na listu vlastnictví ve prospěch obce Kalek.
2. Prodejem hmotné nemovité věci se rozumí úplatný převod nemovité věci z majetku obce do vlastnictví fyzické nebo právnické osoby.
3. Adresným záměrem se rozumí prodej předem určenému zájemci, který splňuje podmínky stanovené touto Směrnicí.

Článek II.

Zveřejnění záměru obce

1. Obec v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) zveřejní záměr obce prodat hmotnou nemovitou věc po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím příslušného orgánu obce na úřední desce obecního úřadu.
2. O zveřejnění záměru obce rozhoduje zastupitelstvo obce. Kromě povinných údajů u označení nemovité věci uvedených v § 39 odst. 1 zákona o obcích, může zastupitelstvo obce rozhodnout o současném zveřejnění dalších podrobností a podmínek konkrétního právního jednání (např. o formě prodeje, způsobu určení kupní ceny, náležitosti žádosti nebo nabídky apod.).

Článek III.

Prodej hmotných nemovitých věcí

A) Prodej nemovitosti za cenu zjištěnou znaleckým posudkem:

1. Do výběrového řízení na prodej nemovitosti budou zařazeny žádosti zájemců doručené po zveřejnění záměru obce prodat konkrétní nemovitost a žádosti doručené dříve, pokud daní zájemci po zveřejnění záměru obci sdělí, že jejich zájem o koupi nemovitosti trvá. Zastupitelstvo obce uvede ve zveřejněném záměru další požadavky týkající se výběrového řízení (náležitosti žádosti, lhůtu pro jejich podání, způsob doručení žádosti, případně místo a čas otevírání obálek).
2. Kupní cena se sjednává jako cena v místě a čase obvyklá, a to ve výši stanovené znaleckým posudkem zajištěným obcí. Znalecký posudek nemusí být pořizován v případech, kdy lze očekávat, že by jeho pořízení nebylo pro obec ani pro zájemce hospodárné (např. prodej tzv. předzahrádek, pozemků o malé výměře); přičemž musí být informace o těchto důvodech uvedena v zápisu z jednání orgánu obce; pro tyto případy činí minimální kupní cena prodávaných pozemků 250,- Kč/m² u pozemků určených k zástavbě a 100,- Kč/m² u ostatních druhů pozemků.
3. Zastupitelstvo obce je oprávněno rozhodnout o odchylce od ceny v místě a čase obvyklé a to v případech důvodů hodných zvláštního zřetele, kdy tento postup je v zájmu obce a jejích občanů (např. nemovitost bude

kupující využívat pro účely poskytování zdravotních, sociálních nebo jiných veřejně prospěšných činností) nebo v případech, kdy cena v místě a čase obvyklá nebyla žádným ze zájemců na základě zveřejněného záměru akceptována (obec neobdržela žádnou nabídku) a zájem obce nemovitou věc prodat nadále trvá. V nově zveřejněném záměru o prodeji nemovitosti lze tak kupní cenu snížit max. o 20%. Pokud ani poté o nemovitost neprojeví zájem žádný zájemce, lze kupní cenu snížit opakovaně, nikoliv však pod 50% ceny zjištěné znaleckým posudkem. Bez řádného odůvodnění schválené odchylky je převod neplatný.

4. O výběru nejvhodnějšího zájemce rozhoduje zastupitelstvo, které má právo jmenovat složení výběrové komise, která bude návrh na výběr vítězného zájemce zastupitelstvu obce předkládat. Při hodnocení nabídek je zastupitelstvo oprávněno přihlídnout u jednotlivých zájemců i k dalším skutečnostem, zejména, zda nemají vůči obci v době rozhodování nesplacené závazky, k jejich sociální situaci apod.

B) Prodej nemovitosti formou obáلكové metody:

1. Zastupitelstvo obce je oprávněno rozhodnout, že prodej nemovité věci bude realizován formou obáلكové metody. V tomto případě bude zastupitelstvem obce stanovena minimální nabídková cena, která bude odpovídat ceně v místě a čase obvyklé stanovené znaleckým posudkem zajištěným obcí.
2. Každý zájemce je povinen ve své nabídce respektovat minimální nabídkovou cenu. Pokud jeho nabídka bude nižší, než je stanovená minimální nabídková cena, nebude tato nabídka hodnocena.
3. Rozhodující pro výběr zájemce, je výše jím nabídnuté kupní ceny. V případě, že dvě či více nabídek zájemců budou ve stejné výši, je zastupitelstvo oprávněno vyzvat tyto zájemce k podání nových nabídek, přičemž zastupitelstvo stanoví lhůtu pro jejich podání. Pokud i po podání nových nabídek dojde k rovnosti nabízených kupních cen, zastupitelstvo výběrové řízení zruší.
4. Pokud nebude učiněna žádná nabídka ve výši alespoň stanovené minimální nabídkové ceny, je zastupitelstvo oprávněno zveřejnit nový záměr o prodeji formou obáلكové metody s tím, že může rozhodnout o snížení minimální nabídkové ceny max. o 20%. Tento postup lze opakovat až do minimální nabídkové ceny odpovídající 50% ceny nabízené nemovitosti zjištěné znaleckým posudkem.
5. Zastupitelstvo obce uvede ve zveřejněném záměru prodeje další informace týkající se zejména lhůt k podání nabídek, povinného obsahu nabídky, místo, datum a čas otevírání obáلك s nabídkami apod. Otevírání obáلك se mají právo zúčastnit všichni uchazeči, jejichž nabídka splnila stanovené podmínky.

C) Prodej nemovitosti na základě zveřejnění adresného záměru:

1. Ve výjimečných případech (zejména u nemovitostí sloužících k bydlení) může zastupitelstvo obce zveřejnit adresný záměr prodeje nemovitosti. Za výjimečný případ se považuje zejména skutečnost, kdy o koupi nemovitosti projeví zájem osoby (nebo osoba), kterým svědčí užívací právo k nemovitosti (uzavřená smlouva o nájmu).
2. Podmínkou uplatnění tohoto postupu je, že zájemce (zájemci) o koupi před zveřejněním záměru obce písemně potvrdí svůj vážný zájem o koupi nemovitosti, budou splňovat podmínku, že k nemovitosti mají platné užívací právo a že nemají vůči obci z titulu užívání konkrétní nemovitosti nebo z jiného titulu žádné nesplacené závazky a že souhlasí s výší stanovené kupní ceny.
3. Kupní cena je stanovena jako cena v místě a čase obvyklá ve výši uvedené ve znaleckém posudku zajištěném obcí.

D) Podmínky uzavření kupní smlouvy, splatnost kupní ceny:

1. Vybraný zájemce je povinen uzavřít kupní smlouvu **nejpozději do 30 dnů** ode dne doručení oznámení rozhodnutí zastupitelstva obce o prodeji nemovitosti. Pokud v této lhůtě kupní smlouvu nepodepíše, dojde jeho zaviněním ke zmaření výběrového řízení a zájemce je pak povinen zaplatit obci smluvní pokutu **ve výši**

5% z ceny nemovitosti uvedené v návrhu kupní smlouvy a to na základě uzavřené písemné dohody o sankci za zmaření výběrového řízení, jejíž text tvoří přílohu č. 1, těchto pravidel, kterou je zájemce povinen uzavřít před rozhodnutím zastupitelstva obce o prodeji nemovitosti. Neuzavření této dohody znamená vyloučení zájemce z výběrového řízení.

2. Vybraný zájemce je povinen zaplatit kupní cenu **nejpozději do 60 dnů** ode dne uzavření kupní smlouvy. Pokud tuto povinnost nesplní, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **3%** z kupní ceny uvedené v kupní smlouvě. Tato podmínka vč. splatnosti smluvní pokuty bude součástí textu kupní smlouvy. Návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího bude obcí podán až po zaplacení kupní ceny, případně smluvní pokuty uvedené v tomto odstavci.
3. Vedle kupní ceny je kupující povinen zaplatit náklady vzniklé v souvislosti s prodejem nemovitosti a to:
 - a) náklady na vyhotovení znaleckého posudku na stanovení ceny v místě a čase obvyklé,
 - b) prokazatelné náklady spojené s vypracováním návrhu kupní smlouvy, bude-li kupní smlouva vyhotovována třetí osobou,
 - c) správní poplatek ve výši stanovené zvláštním předpisem ke dni podání návrhu na vklad za provedení vkladu do katastru nemovitostí,
 - d) náklady na vyhotovení geometrického plánu, bude-li k realizovanému prodeji nezbytný.

Článek IV. Závěrečné ustanovení

1. Prodej hmotných nemovitých věcí ve vlastnictví obce je dle § 85 písm. a) zákona o obcích vyhrazen zastupitelstvu obce.
2. Veškeré podrobné údaje o nemovitostech, pokud nebudou součástí zveřejněného záměru, musí být k dispozici v sídle Obecního úřadu Kalek v jeho úředních hodinách.
3. Pokud nebude ve zveřejněném záměru uvedeno jinak, nebudou probíhat prohlídky dotčených nemovitostí.
4. Žadatelé nebo uchazeči o prodej nemovitosti nemají nárok na úhradu nákladů, které jim v souvislosti s jejich účastí na výběrovém řízení vznikly.
5. Zastupitelstvo obce je oprávněno do doby rozhodnutí o výběru vítězného uchazeče výběrové řízení kdykoliv zrušit.
6. Tato Směrnice musí být uložena k nahlédnutí v sídle Obecního úřadu Kalek a zveřejněna na webových stránkách obce.
7. Tato Směrnice nabývá účinnosti dnem jejího vydání. Nabytím její účinnosti se zrušují „Zásady prodeje nemovitostí ve vlastnictví obce Kalek“ schválené zastupitelstvem obce dne 04. 09. 2017 pod č. usnesení 3/17/2017.

Příloha č. 1: Dohoda o sankci za zmařené výběrové řízení

Tomáš N e d v ě d
starosta obce

Dohoda o sankci za zmaření výběrového řízení

Na prodej nemovitých věcí, a to:

- Pozemku parc. č. vedený jako o výměře m²
- Pozemku parc. č. vedený jako o výměře m², jehož součástí je stavba č.p. (obytná budova) včetně součástí a příslušenství vše v k. ú. a obci Kalek (dále jen „nemovitost“ nebo „nemovitosti“) dle podmínek výběrového řízení schváleného Zastupitelstvem obce Kalek usnesením č. ze dne (dále jen „výběrové řízení“).

V souvislosti s výše uvedeným výběrovým řízením a jeho podmínkami na prodej nemovitosti, se tímto smluvní strany, tj. Obec Kalek a níže uvedený zájemce o koupi nemovitosti, dohodly takto:

1. Pokud se zájemce o koupi nemovitosti stane vítězem výběrového řízení a následně zmaří výsledek tohoto výběrového řízení tím, že ve stanoveném termínu neuzavře kupní smlouvu, tj. v termínu **do 30 dnů** ode dne doručení oznámení o rozhodnutí Zastupitelstva Obce Kalek o prodeji nemovitosti, je tento níže uvedený a podepsaný zájemce o koupi nemovitosti povinen zaplatit obci Kalek smluvní pokutu ve výši **5% z ceny nemovitosti**, za kterou by ji jinak uzavřením kupní smlouvy získal. Smluvní pokutu je zájemce povinen zaplatit **do 5 dnů** ode dne, kdy zmařil výsledek výběrového řízení, tj. kdy marně uplynula lhůta k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem je prodej nemovitosti.
2. Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu. Tato dohoda zaniká ke dni uzavření kupní smlouvy na prodej nemovitosti uzavřené mezi smluvními stranami této dohody.
3. Smluvní strany této dohody prohlašují, že si ji přečetly, jejímu obsahu rozumí, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Kalku dne

Zájemce o koupi nemovitosti:

Za Obec Kalek:

.....
(jméno, příjmení, adresa TP)

.....
Tomáš N e d v ě d
starosta obce