

MĚSTO KRÁLÍKY



Pravidla pro nakládání s nemovitými věcmi ve vlastnictví města Králíky

Spis. značka:	PP/376/P/2022	Originál:	OVV	Elektronická verze:	Portál
Platnost od:	22.08.2022	Účinnost od:	22.08.2022	Platnost do:	
Počet příloh:	1	Žádost o převod pozemku, stavby, bytové/nebytové jednotky			
Zpracoval:	Ing. Věra Nováková	Dne:	16.05.2022	Podpis:	
Schválil:	Zastupitelstvo města Králíky	Dne:	22.08.2022	ZM/2022/5/148	
Předchozí úprava:	PP/305/P/2020	Interval revize	rok (do 31.08.2023)		



ČÁST PRVNÍ

Článek 1

Z á k l a d n í u s t a n o v e n í

- (1) Těmito pravidly se stanoví postup při nakládání s nemovitými věcmi ve vlastnictví města Králíky za podmínek, které stanoví zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) a zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).
- (2) Hmotné nemovité věci města Králíky (dále jen „města“) jsou veškerý majetek zapsaný na LV č. 10001 pro obec Králíky a katastrální území Králíky, Dolní Bořkovice, Dolní Hedeč, Červený Potok, Dolní Lipka, Heřmanice u Králík, Prostřední Lipka, Horní Lipka, a dále na LV č. 158 pro obec Zábřeh a katastrální území Hněvkov, který byl převeden na město podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnutím státního pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě a majetek nabytý městem jiným způsobem.
- (3) Nabytím majetku se rozumí úplatný nebo bezúplatný převod z majetku fyzické nebo právnické osoby na město.
- (4) Převodem se rozumí prodej, darování a směna nemovitých věcí města.
- (5) Záměr města převést hmotné nemovité věci musí být zveřejněn nejméně po dobu 30 dnů před rozhodnutím Zastupitelstva města Králíky (dále jen „ZM“) o převodu, aby zájemci měli možnost se k němu vyjádřit nebo podat své připomínky a žádosti. Zveřejnění se provede umístěním záměru prodeje na úřední desce v ul. Dlouhá v Králíkách, způsobem umožňujícím dálkový přístup, případně i oznámením v měsíčníku Králický zpravodaj.
- (6) Opakovaný záměr města převést hmotnou nemovitou věc již schvaluje Rada města Králíky (dále jen „RM“) a musí být zveřejněn stejným způsobem nejméně po dobu 15 dnů před rozhodnutím ZM o převodu, aby zájemci měli možnost se k němu vyjádřit nebo podat své připomínky a žádosti.
- (7) Převod nemovitých věcí může být zrealizován pouze s fyzickou nebo právnickou osobou, která nemá vůči městu žádné dluhy.
- (8) DPH se rozumí daň z přidané hodnoty v sazbě platné ke dni převodu.
- (9) V případě, že převod nemovité věci splňuje podmínky zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, bude ke kupní ceně připočtena příslušná sazba DPH.
- (10) Jedním z možných postupů při převodu hmotných nemovitých věcí z majetku města je při jednání a rozhodování v orgánech města nazýván jako tzv. „obálková metoda“. O použití obálkové metody může rozhodnout ZM při převodu jakékoliv hmotné nemovité věci v případě, kdy po zveřejnění záměru města převést hmotnou nemovitou věc projeví o její koupi zájem více než jedna osoba. Principem obálkové metody je posouzení předložených nabídek na převod předmětné hmotné nemovité věci podle výše nabízené kupní ceny. Zájemci budou nabídky předkládat v zalepených obálkách, které budou za jejich přítomnosti otevřeny na jednání RM. V případě, že se zájemce nebo jím pověřený zástupce nemůže osobně dostavit na jednání RM, zašle svoji nabídku v zalepené obálce s označením čísla jednacího a nápisem „NEOTVÍRAT“. Pokud se žadatel nedostaví na jednání RM a ani nezašle svoji nabídku v zalepené obálce, je jeho žádost o převod hmotné nemovité věci automaticky vyřazena. RM stanoví pořadí žadatelů a doporučí ZM převést předmětnou hmotnou nemovitou věc zájemci s nejvyšší nabídnutou cenou, pokud tato cena je vyšší nebo rovna minimální ceně určené ZM při schvalování záměru převodu hmotné nemovité věci.
- (11) Další možný způsob převodu hmotných nemovitých věcí z majetku města je formou tzv. „elektronické aukce na klíč“ v souladu se zákonem o obcích, tj.:
 - vypracování návrhu záměru prodeje včetně podmínek výběrového řízení formou elektronické aukce, včetně zajištění fotodokumentace
 - provedení elektronické aukce jako prostředku pro hodnocení nabídek, a to se všemi jejími náležitostmi (výzva k účasti, zajištění jejího řádného průběhu, vyhotovení protokolů po jejím ukončení, historie)
 - možnost aukci ze strany města kdykoliv zrušit a konečné rozhodnutí o prodeji bude až po rozhodnutí ZM, v případě neodsouhlasení kupujícího nebudou žádné sankce pro město.



- (12) Výběr realitní kanceláře pro realizaci „elektronické aukce na klíč“ a podmínky smlouvy s realitní kanceláří schvaluje RM.
- (13) Tzv. „obálkovou metodu“ nebo „elektronickou aukci na klíč“ lze obdobně uplatnit i při převodu ostatních nemovitých věcí.

ČÁST DRUHÁ

Článek 2

P ř e v o d p o z e m k ů

- (1) Převod pozemků lze realizovat přímým převodem konkrétnímu zájemci nebo tzv. „obálkovou metodou“ nebo „elektronickou aukcí na klíč“. O způsobu převodu rozhodne ZM.
- (2) Před projednáním převodu v orgánech města budou ověřeny veškeré doklady o pozemku.
- (3) Cenu pozemku stanoví ZM dle vypracovaného znaleckého posudku, takto stanovená cena je cenou obvyklou. O zadání znaleckého posudku rozhoduje RM. RM může také rozhodnout, že znalecký posudek dodá kupující.

ZM může rozhodnout o ceně vyšší nebo o ceně nižší. Rozhodnutí ZM o ceně nižší musí být zdůvodněno. Návrh na změnu ceny s odůvodněním připravuje RM. Snížení kupní ceny pod úroveň ceny obvyklé je možné z těchto důvodů:

- důležitý zájem obce
 - veřejný zájem
 - nenalezení kupce za cenu v místě a čase obvyklou apod.
- (4) Žadatel o převod pozemku uhradí všechny náklady spojené s realizací převodu, zejména pořízení geometrického plánu, náklady na vypracování znaleckého posudku a správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí. Tyto náklady se připočítávají k ceně obvyklé.
- (5) K ceně se také připočítává náhrada za ušlé nájemné za poslední 3 roky v případech, kdy žadatel o převod pozemku pozemek prokazatelně užívá (má ho oplocen, je zastavěn stavbou žadatele) a neměl užívání smluvně ošetřeno.
- (6) Žádost o převod pozemku se podává písemně na předepsaném tiskopise, který je přílohou tohoto předpisu, a je doplněna snímkem katastrální mapy s vyznačením předmětu koupě. Na základě podané žádosti provede majetkový odbor MěÚ (dále jen „MO“) analýzu této žádosti a požádá o stanoviska dotčené odbory, tj.:
- a) OVTS – posouzení z hlediska technického stavu, městské památkové zóny, věcných břemen/služebností, zajištění nemovité věci inženýrskými sítěmi, využití nemovité věci a dále z hlediska využití nemovité věci pro sportovní a kulturní účely apod.
 - b) OÚPSÚ – posouzení z hlediska územního plánování, určení území podle územního plánu, v případě dělení nemovité věci, zda bude vydán souhlas a za jakých podmínek apod., dále zda na pozemku je stavba spojená se zemí pevným základem, zda byl vydán kolaudační souhlas/započato užívání stavby včetně uvedení dne a zda na pozemku může být podle platného a účinného stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášení stavby provedena stavba
 - c) OŽP – posouzení z hlediska ochrany životního prostředí.

Součástí stanoviska je i vyjádření odborů, zda doporučují nebo nedoporučují převod pozemku. Jedná-li se o převod pozemku v části obce, požádá MO o stanovisko také příslušný osadní výbor.

Žádost poté předloží spolu s veškerou dokumentací k projednání RM. RM si může vyžádat k projednání žádosti o převod pozemku další podklady, např. zakres budoucí zástavby, návrh na dělení pozemku, úpravy pozemku apod. a následně žádost předloží k rozhodnutí o záměru převodu ZM. Po schválení záměru převodu pozemku zadá MO v souladu s rozhodnutím RM vypracování znaleckého posudku a v případě, že je schválen záměr převodu části pozemku, tak geometrický plán na oddělení pozemku.

- (7) Žadatel je MO o průběhu projednávání žádosti o převod v orgánech města písemně informován. U sdělení o schválení převodu pozemku ZM se uplatňuje fikce doručení.



- (8) Po schválení převodu pozemku ZM a zaplacení kupní ceny zajistí MO uzavření příslušného typu smlouvy a podá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- (9) Nebude-li převod smluvně realizován do 3 měsíců ode dne schválení převodu ZM, podá RM návrh na zrušení usnesení anebo v odůvodněných případech na prodloužení doby splnění.
- (10) V případě, že je s žadatelem uzavírána smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy (dále jen „BKS“) na nemovitou věc, uvedená lhůta v odst. (10) bude počítána ode dne podpisu této BKS.
- (11) Proti rozhodnutí ZM o převodu může žadatel podat písemnou žádost o revokaci usnesení. O revokaci usnesení, případných slevách z ceny převodu apod., rozhodne ZM bez zbytečného odkladu.
- (12) Před podpisem příslušného typu smlouvy se žadatel seznámí jak s faktickým stavem kupovaného pozemku na základě prohlídky, tak s právním stavem na základě výpisu z katastru nemovitostí pořizovaného v den podpisu smlouvy, leč před jejím podpisem.
- (13) Žadatel zaplatí cenu ve formě zálohy na kupní cenu před podpisem kupní smlouvy. V případě, že kupující hradí cenu čerpáním úvěru, uzavře město s nabyvatelem BKS.
- (14) Město Králíky nezajišťuje zpřístupnění a vytyčení hranice pozemku.
- (15) O zřízení věcných práv (právo zpětné koupě, zákaz zcizení nebo zatížení, předkupní právo, výhrada lepšího kupce, koupě na zkoušku) k pozemku rozhoduje ZM individuálně případ od případu.
- (16) Převod pozemků určených územní studií pro výstavbu rodinných domů, pro venkovské bydlení a stavby pro rekreaci na základě rozhodnutí města Králíky jsou upraveny Pravidly pro nakládání s nemovitými věcmi – pozemky určené k zastavění ve vlastnictví města Králíky.

ČÁST TŘETÍ

Článek 3

Převod bytových domů, bytových a nebytových jednotek

- (1) Převod je možné realizovat těmito způsoby:
 - a) převod pronajatých bytových a nebytových jednotek dle občanského zákoníku (předkupní právo k jednotce při prvním převodu) a dle zákona o obcích
 - b) převod volných bytových a nebytových jednotek – nepronajatých dle zákona o obcích a dle občanského zákoníku
 - c) převod pozemku, jehož součástí je budova s číslem popisným – objekt bydlení, jako celku dle zákona o obcích a občanského zákoníku.
- (2) ZM při rozhodování o záměru převodu rozhodne též o způsobu převodu.

Článek 4

Převod bytových domů

- (1) ZM může rozhodnout o tom, že konkrétní pozemek, jehož součástí je budova s číslem popisným – objekt bydlení bude převeden jako celek, popř. formou ideálních spoluvlastnických podílů.
- (2) Nájemci nemají přednost na převod pozemku, jehož součástí je budova s číslem popisným – objekt bydlení.
- (3) Pro převod pozemku, jehož součástí je budova s číslem popisným – objekt bydlení, platí jinak stejné zásady uvedené v Čl. 1 a Čl. 2 těchto pravidel.

Článek 5

Převod bytových a nebytových jednotek

- (1) ZM rozhoduje o tom, ve kterém domě budou prodány bytové a nebytové jednotky dle občanského



zákoníku.

- (2) Kupující vždy kupuje i společné části podle zákonných pravidel.
- (3) V případě, že nabyvatel – nájemce bytu neprojeví vážný zájem o koupi ve lhůtě stanovené dle občanského zákoníku, následuje postup podle zákona o obcích, přičemž převod lze realizovat přímým převodem konkrétnímu zájemci nebo tzv. „obálkovou metodou“ nebo „elektronickou aukcí na klíč“. V obou případech bude nabídková kupní cena stejná, a to ve výši znaleckého posudku.
- (4) Při stanovení ceny bytové jednotky se postupuje podle vypracovaného znaleckého posudku jednotky, cenu stanovuje ZM individuálně. Návrh na kupní cenu s odůvodněním připravuje RM. Při stanovení ceny se přihlíží ke znaleckému posudku, k věkové a sociální skupině nájemců, ke stabilizaci stávajících nájemců jednotek, k nutným budoucím investicím do majetku, k umístění jednotek a kvalitě bydlení.
- (5) Cenu u nebytové jednotky stanovuje ZM individuálně. Návrh na cenu s odůvodněním připravuje RM. Při stanovení ceny se dále přihlíží k atraktivitě umístění nebytové jednotky a jejímu vybavení.
- (6) V případě pronajatého prostoru sloužícího podnikání město jako prvním v pořadí nabídne převod nájemci. Nepřijme-li nájemce nabídku převodu jednotky učiněnou městem do 3 měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, bude jednotka nabídnuta k převodu ostatním zájemcům za nabídkovou kupní cenu ve výši znaleckého posudku.
- (7) Pro převod bytových a nebytových jednotek platí jinak stejné zásady uvedené v Čl. 1 a Čl. 2 těchto pravidel.

ČÁST ČTVRTÁ

Článek 6

Převod ostatních budov a staveb

- (1) K převodu budou nabídnuty pozemky, jejichž součástí jsou budovy a stavby, a jejichž převod bude navržen RM a schválen ZM.
- (2) Pozemky, jejichž součástí jsou budovy a stavby, budou převáděny za smluvní ceny, výchozí cenu stanoví ZM na základě znaleckého posudku. ZM může rozhodnout o ceně nižší v souladu s Čl. 2 odst. (3). Rozhodnutí ZM musí být zdůvodněno. Návrh na cenu s odůvodněním připravuje RM.
- (3) Schválením záměru převodu hmotné nemovité věci se zastavuje projednávání a uzavírání nových nájemních smluv na užívání bytů a prostor sloužících podnikání v této věci.
- (4) Pro převod pozemků, jejichž součástí jsou budovy a stavby, platí jinak stejné zásady uvedené v Čl. 1 a Čl. 2 těchto pravidel.

Článek 7

Převod majetku na město

- (1) Darování majetku městu nebo koupě majetku městem se realizuje na základě dohody se stávajícím vlastníkem hmotné nemovité věci poté, co převod schválí ZM, a to včetně podmínek převodu.
- (2) Převod ostatního majetku městu nebo koupě majetku městem se realizuje na základě dohody se stávajícím vlastníkem nemovité věci poté, co převod schválí RM, a to včetně podmínek převodu.
- (3) Cenu schvaluje příslušný orgán u každého převodu individuálně. Vychází se ze znaleckého posudku nebo z dohody obou smluvních stran.
- (4) Náklady na realizaci převodu hradí smluvní strany v rozsahu, který bude předem dohodnut.



ČÁST PÁTÁ

Článek 8

Věcná břemena/služebnosti

- (1) Zatížení nemovité věci ve vlastnictví města (kde je město povinné)
 - a) o zřízení věcného břemene/služebnosti rozhoduje RM
 - b) věcná břemena/služebnosti se zřizují zejména z důvodu uložení inženýrských sítí do pozemků města, zatížený majetek eviduje město samostatně
 - c) ve smlouvě musí být věcné břemeno/služebnost přesně formulováno a omezení pozemku musí být zakresleno v geometrickém plánu, který je nedílnou součástí smlouvy
 - d) oprávněný z věcného břemene/služebnosti uhradí všechny náklady vzniklé se zřízením věcného břemene/služebnosti, zejména pořízení geometrického plánu, znalečné za ocenění věcného břemene a správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí
 - e) cena věcného břemene/služebnosti je pro technickou infrastrukturu vyčíslena dle § 39a nebo § 39b vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a takto stanovená cena je navýšena o bonifikaci tak, aby cena za zřízení věcného břemene činila u každé smlouvy nejméně 2.000 Kč, nebo stanovená znaleckým posudkem a nebo může RM rozhodnout o stanovení ceny jiným způsobem a současně bude k ceně připočtena příslušná sazba DPH
 - f) v případě, kdy nebude cena věcného břemene/služebnosti stanovena znaleckým posudkem, bude stanovena takto:
 - u správců sítí, tedy právnických osob, minimálně ve výši 100 Kč + DPH za každý i započatý běžný metr daného zařízení včetně ochranného pásma
 - u fyzických osob, v případě zatížení pozemku malého rozsahu – do 10 bm, ve výši 500 Kč + DPH
 - u společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s., kdy město je v pozici akcionáře, ve výši 15 Kč/bm + DPH.
- (2) Zatížení nemovité věci jiného vlastníka ve prospěch města (kde je město oprávněné)
 - a) o zřízení věcného břemene/služebnosti rozhoduje RM
 - b) věcná břemena/služebnosti se zřizují zejména z důvodu uložení inženýrských sítí města do pozemků fyzických a právnických osob, nemovitou věc eviduje město dle hladiny významnosti stanovené vnitřním předpisem
 - c) ve smlouvě musí být věcné břemeno/služebnost přesně formulováno a musí být zakresleno v geometrickém plánu, který je nedílnou součástí smlouvy
 - d) všechny náklady vzniklé se zřízením věcného břemene/služebnosti, zejména pořízení geometrického plánu, znalečné za ocenění věcného břemene a správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí, hradí smluvní strany v rozsahu, který bude předem dohodnut
 - e) cena věcného břemene/služebnosti se stanovuje znaleckým posudkem nebo může RM rozhodnout o stanovení ceny jiným způsobem, příp. o bezúplatném nabytí
 - f) v případě, kdy nebude cena věcného břemene/služebnosti stanovena znaleckým posudkem, a nebude se jednat o bezúplatné nabytí, bude stanovena analogicky dle Čl. 8 odst. (1) písm. f) těchto pravidel.

ČÁST ŠESTÁ

Článek 9

Přechodná a závěrečná ustanovení

- (1) Zahájené převody nemovitých věcí přede dnem účinnosti těchto pravidel budou dokončeny podle



původních pravidel.

- (2) Tato pravidla byla schválena Zastupitelstvem města Králíky usnesením č. ZM/2022/5/148 dne 22.08.2022.
- (3) Pravidla jsou účinná od **22.08.2022**.
- (4) Současně se ruší Pravidla pro nakládání s nemovitými věcmi ve vlastnictví města Králíky č. PP/305/P/2020 ze dne 04.05.2020.

Ing. Václav Kubín, v. r.
starosta města

Antonín Vyšohlíd, v. r.
místostarosta



Město Králíky
Městský úřad - majetkový odbor
Velké náměstí 5, 561 69 Králíky, IČO 00279072, DIČ CZ00279072, tel 465670741, fax 465631321

V Králíkách dne:

Žádost o převod pozemku, stavby, bytové/nebytové jednotky*

Žádám/e tímto o převod – prodej, směnu, darování pozemku/ů – pozemkové/stavební parcely, stavby, bytové/nebytové jednotky*:

č. pozemkové parcely:

č. stavební parcely:

součástí pozemku je stavba:

číslo popisné (evidenční):

bytová – nebytová jednotka:

v katastrálním území:

za účelem:

.....

Způsob nabytí - SJM, výhradní vlastnictví*:

- podílové spoluvlastnictví - výše spoluvlastnického podílu*

Žadatel/ka svým podpisem uděluje v souladu se zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, svůj souhlas se zpracováním všech poskytnutých osobních údajů, které MěÚ Králíky, jakožto správci osobních údajů, sdělil/a v souvislosti s touto žádostí, a to za účelem sepsu příslušného typu smlouvy a vedení evidence převodu obecního majetku, tento souhlas uděluje na dobu neurčitou, přičemž je srozuměn/a s tím, že jej může odvolat pouze písemným prohlášením doručeným MěÚ Králíky. Současně bere na vědomí, že poskytnuté osobní údaje budou uchovávány po dobu stanovenou jinými právními předpisy (např. zákon o archivnictví a spisové službě).

Žadatel:

Žadatel:

Rodné číslo/IČO:

Rodné číslo/IČO:

Bydliště/Sídlo:

Bydliště/Sídlo:

.....

.....

Korespondenční adresa:

Tel.:

E-mail:

Podpis:

Podpis:

Poznámka:

Příloha: snímek katastrální mapy s vyznačením nemovité věci, výpis z LV

* nehodící se škrtněte



(pro potřeby úřadu – žadatel nevyplňuje!)

Charakteristika nemovité věci:

Údaje katastru nemovitostí:

vlastník nemovité věci:

výměra stavebního pozemku v m²:

výměra pozemkové parcely v m²:

druh pozemku:

druh stavby:

způsob využití nemovité věci:

omezení vlastnického práva:

způsob ochrany:

Stanovení ceny:

znalecký posudek:

návrh na obálkovou metodu: ANO NE*

návrh na elektronickou aukci na klíč: ANO NE*

Další údaje:

žadatel je evidován v seznamu dlužníků města Králíky: ANO NE*

za FO: dne:

pozemek je ke dni podání žádosti pronajat: ANO NE*

nájemce:

účel pronájmu:

za MO: dne:

budova, stavba, b.j., nebyt. j. je ke dni podání pronajata: ANO NE*

nájemce:

účel pronájmu:

za MO: dne:

další skutečnosti týkající se převodu:

* nehodící se škrtněte