

PRAVIDLA PRODEJE NEMOVITÉHO MAJETKU

OBCE RŮŽOVÁ

1. Úvodní ustanovení

1.1. Pravidla upravují postup obce Růžová (dále i jako „obec“) pro jednání a rozhodování obce ve věcech prodeje nemovitého majetku (dále jen jako „Pravidla“).

1.2. Pravidly je upraven postup obce při prodeji:

- a) pozemků určených pro provoz přílehlých nemovitostí, pozemků tvořících s pozemky přílehlými k nemovitosti jeden funkční celek, a to zejména pozemků dlouhodobě oplocených a nebo oddělovaných částí pozemků s maximální výměrou **do 1000 m²** odprodáváných za účelem splynutí s jinými pozemky za základní prodejní cenu **300,-Kč/m²**.
- b) pozemků sloužících k podnikatelské činnosti s maximální výměrou **do 1000 m²** za základní prodejní cenu **750,-Kč/m²**.
- c) pozemků, **vyjma** pozemků určených pro provoz přílehlých nemovitostí, pozemků tvořících s pozemky přílehlými k nemovitosti jeden funkční celek, a to zejména pozemků dlouhodobě oplocených anebo oddělovaných částí pozemků s maximální výměrou do 1000 m² odprodáváných za účelem splynutí s jinými pozemky
- d) budov
- e) bytových jednotek, **vyjma** bytových jednotek zatížených právem nájmu fyzické osoby (pozn. při prodeji bytových jednotek zatížených právem nájmu fyzické osoby se uplatní zvláštní postup respektující povinnost **obce nabídnout převod bytu nájemci** dle ust. § 22 odst. 1, odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů)
- f) nebytových jednotek

(dále i jako „nemovitosti“).

2. Záměr prodeje nemovitosti, podávání žádostí

2.1. Záměr obce prodat nemovitost se přijímá a zveřejňuje na základě iniciativy obce nebo na základě iniciativy právnické či fyzické osoby.

2.2. Záměr obce prodat nemovitost se zveřejní k podávání žádostí zájemců o koupi nemovitosti po dobu nejméně 15 kalendářních dnů před rozhodnutím v Zastupitelstvu obce Růžová vyvěšením na úřední desce Obecního úřadu Růžová, na internetových stránkách obce Růžová www.obec-ruzova.cz či jiným vhodným způsobem.

2.3. Zájemce v žádosti o koupi nemovitosti uvede:

- a) že má zájem koupit konkrétně specifikovanou nemovitost s tím, že není povinen uvádět navrhovanou kupní cenu;
- b) adresu k doručování, číslo datové schránky, emailovou adresu, telefonní číslo.

2.4. Pro případ doručování listin:

- a) zájemci, zejména pak výzvy k podání nabídky dle čl. 5.3. těchto Pravidel a pozvánky na jednání výběrové komise dle čl. 5.8. těchto Pravidel, se stanoví, že listina adresovaná na adresu zájemce zjištěnou z žádosti dle čl. 2.3. písm. b) těchto Pravidel je zájemci doručena nejpozději desátý kalendářní den poté, co byla uložena k vyzvednutí subjektem povinným listinu doručit, zejména Českou poštou s.p., pokud si zájemce listinu v uvedené době nevyzvedne;
- b) nájemci nemovitosti, zejména pak výzvy k podání nabídky dle čl. 5.3. těchto Pravidel a pozvánky na jednání výběrové komise dle čl. 5.8. těchto Pravidel, se stanoví, že listina adresovaná na adresu nájemce zjištěné z nájemní smlouvy je nájemci doručena nejpozději desátý kalendářní den poté, co byla uložena k vyzvednutí subjektem povinným listinu doručit, zejména Českou poštou s.p., pokud si nájemce listinu v uvedené době nevyzvedne.

3. Zajištění znaleckého posudku

Pro případ, že na základě záměru obce prodat nemovitost uvedenou v čl. 1.2. pod písmeny c, - f, bude obci doručena alespoň jedna žádost o koupi nemovitosti, zajistí obec znalecký posudek k obvyklé ceně nemovitosti.

4. Prodej nemovitosti v případě doručení žádosti jednoho zájemce

4.1. Pro případ, že na základě záměru bude obci doručena jen jedna žádost o koupi nemovitosti, jež není zatížena právem nájmu, bude na program zasedání Zastupitelstva obce Růžová navrženo schválení prodeje:

- a) nemovitostí uvedených v čl. 1.2. pod písmeny a, - b, za cenu uvedenou jako základní prodejní
- b) nemovitostí uvedených v čl. 1.2. pod písmeny c, - f, za kupní cenu stanovenou dle znaleckého posudku.

4.2. Pro případ, že na základě záměru bude obci doručena jen jedna žádost o koupi nemovitosti, jež je zatížena právem nájmu, zahájí obec proces prodeje pozemku tzv. „obálkovou metodou“ (viz níže čl. 5.1.), kdy výzva k podání písemné nabídky dle čl. 5.3. těchto Pravidel bude doručena zájemci a dále i nájemníkovi, a dále při procesu prodeje postupuje dle čl. 5 těchto Pravidel.

Obec připomíná, že tato Pravidla se neuplatní v případě prodeje bytové jednotky zatížené právem nájmu fyzické osoby - viz čl. 1.2. písm. c) těchto Pravidel.

5. Prodej nemovitosti v případě doručení žádostí minimálně dvou zájemců – obálková metoda

5.1. Pro případ, že na základě záměru budou obci doručeny minimálně dvě žádosti o koupi nemovitosti, zahájí obec proces prodeje pozemku tzv. „obálkovou metodou“.

5.2. Starosta obce jmenuje v souladu s ust. § 99 odst. 2 zákona o obcích ve spojení s ust. § 102 odst. 2 písm. h) téhož zákona, pro každý dílčí proces prodeje nemovitosti obálkovou metodou výběrovou komisí, jež bude mít lichý počet členů v minimálním počtu pěti členů, kdy členem komise bude vždy starosta jako předseda výběrové komise a dále alespoň tři členové zastupitelstva. V případě, že se člen výběrové komise neúčastní jednání výběrové komise, odvolá jej starosta z funkce člena výběrové komise a jmenuje člena nového.

5.3. Obec vyzve dotčené zájemce, a dále i případného nájemce nemovitosti, výzvou odeslanou doporučeným dopisem na adresu zjištěnou v souladu s čl. 2.3. písm. b) těchto Pravidel, resp. na adresu nájemce zjištěnou dle nájemní smlouvy, nebo do datové schránky či na e-mailovou adresu, pokud bude tato forma se zájemcem domluvena, aby v písemné nabídce doručené obci ve lhůtě minimálně 15 kalendářních dnů od doručení výzvy sdělil **kupní cenu**, za kterou navrhuje nemovitost koupit; obec současně ve výzvě stanoví minimální kupní cenu a to u:

- a) nemovitostí uvedených v čl. 1.2. pod písmeny a, - b, cenu uvedenou jako základní prodejní
- b) nemovitostí uvedených v čl. 1.2. pod písmeny c, - f, kupní cenu stanovenou dle znaleckého posudku.

5.4. Zájemci o koupi nemovitosti doručí obci písemnou nabídku s uvedením výše **kupní ceny** nemovitosti a to osobně, poštou nebo prostřednictvím podatelny na Obecní úřad Růžová.

5.5. Nabídky je třeba podávat v zalepené obálce označené „Nabídka koupě nemovitosti - NEOTVÍRAT“, kdy na obálce bude hůlkovým písmem uvedeno jméno a příjmení zájemce/ název zájemce v případě, že zájemcem je právnická osoba.

5.6. Asistentka Obecního úřadu obce Růžová zaznamená přijetí každé nabídky do seznamu nabídek s uvedením data přijetí nabídky, totožnosti zájemce a údaje, zda je obálka nabídky neporušená; pokud dojde k doručení poškozené obálky s nabídkou, vyrozumí o tom:

- a) bezodkladně starostu a v případě jeho nepřítomnosti místostarostu či jiného dosažitelného člena zastupitelstva a zapíše o tom záznam do seznamu nabídek;
- b) zájemce či nájemníka, jež nabídku podal.

5.7. Asistentka Obecního úřadu obce Růžová uloží všechny doručené obálky s nabídkami tak, aby nemohlo dojít k jejich zcizení či poškození.

5.8. Starosta pozve členy výběrové komise a dále všechny zájemce (nájemníky), kteří doručili obci nabídku, písemnou pozvánkou na jednání výběrové komise tak, aby toto proběhlo ve lhůtě do sedmi kalendářních dnů po skončení lhůty pro podání nabídek dle čl. 5.3. těchto Pravidel. Pozvánka na jednání výběrové komise musí být doručena alespoň pět kalendářních dnů před termínem jednání výběrové komise. Pozvánku možno členu výběrové komise doručit i mailem na adresu sdělenou členem komise, kdy za datum doručení pozvánky členu komise prostřednictvím mailové zprávy se považuje den odeslání mailové zprávy s pozvánkou. Pozvánka se zájemci doručuje na adresu zjištěnou dle čl. 2.3. písm. b) těchto Pravidel a nájemci na adresu zjištěnou z nájemní smlouvy, případně do datové schránky či na e-mailovou adresu.

5.9. Výběrová komise se schopna jednat, zejm. otevírat obálky s nabídkami, seznamovat se jejich obsahem a přijímat rozhodnutí pouze za přítomnosti všech svých členů. Výběrová komise rozhoduje prostou většinou hlasů všech svých členů. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výběrové komise.

5.10. Výběrová komise před otevíráním obálek posoudí, zda jsou obálky neporušené a poté jednotlivé obálky předseda výběrové komise otevře, vč. poškozených.

5.11. O jednání výběrové komise bude pořízen písemný záznam, ve kterém se vedle presence všech účastníků uvede ke každé doručené nabídce, zda byla před otevřením neporušená a dále údaj o navrhované kupní ceně nemovitosti.

5.12. Výběrová komise závěrem svého jednání přijme rozhodnutí, zda doporučuje zastupitelstvu obce uzavření smlouvy se zájemcem, jež doručil nabídku s nejvyšší navrhovanou kupní cenou nemovitosti.

5.13. Obecní úřad Růžová je povinen před jednáním Zastupitelstva obce Růžová o nabídce prodeje nemovitosti zkoumat bezdlužnost smluvního partnera vůči obci Růžová a tuto skutečnost sdělit v podkladu Zastupitelstvu obce Růžová.

5.14. Na zasedání Zastupitelstva obce Růžová bezprostředně následujícím po jednání výběrové komise bude zařazen bod programu jednání - záměr - schválení prodeje nemovitosti zájemci, jehož doporučila k uzavření kupní smlouvy výběrová komise.

6. Úhrada kupní ceny a nákladů spojených s prodejem nemovitostí

6.1. Obec stanoví, že kupní cena nemovitosti bude zájemcem uhrazena před uzavřením kupní smlouvy anebo před doručením návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti na katastrální úřad.

6.2. Veškeré náklady spojené s prodejem nemovitosti zejména úhradu za vyhotovení znaleckého posudku, geometrického plánu, návrh na vklad do katastru nemovitostí apod. hradí kupující.

7. Závěrečná ustanovení

Tato pravidla byla schválena usnesením zastupitelstva obce Růžová ze dne 17.3.2023, usnesením č. 25/23.

V Růžové dne 17.3.2023

Helena Křížková,
starostka obce Růžová