



Pravidla pro prodej nemovitého majetku města Hrob

Zastupitelstvo města Hrob schválilo svým usnesením č. 8/23/12 ze dne 13.12.2023, v souladu s § 84 odst. 2) písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, pravidla tohoto znění:

Těmito pravidly se řídí prodej nemovitého majetku ve vlastnictví Města Hrob, který se nachází v katastrálních územích Hrob, Křižanov u Hrobu, Mlýny a Verneřice u Hrobu.

Záměr prodeje a stanovení kupní ceny

Záměr prodeje nemovitého majetku se projednává z vlastního podnětu města Hrob nebo na základě podané žádosti zájemce o koupi. V případě podání žádosti o koupi nemovitého majetku města fyzickou či právnickou osobou, bude tato žádost přijata odborem místního hospodářství (MH), který jí předloží Radě města Hrob (RM) k projednání vhodnosti či nevhodnosti prodeje požadovaného majetku, a to hlavně z hlediska strategického rozvojového plánu a územního plánu města Hrob, příp. jiných potřeb města (shodně je postupováno i v případě vlastního podnětu).

Po projednání RM bude vypracován návrh záměru prodeje tohoto majetku pro jednání Zastupitelstva města Hrob (ZM). Pokud ZM záměr prodeje schválí, zajistí odbor MH zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku (zpravidla zpracováním znaleckého posudku, který bude obsahovat určení ceny zjištěné a ceny obvyklé, přičemž výchozí cenou pro zpracování záměru bude vyšší z nich).

V odůvodněných případech si ZM vyhrazuje právo výchozí cenu změnit.

V případě potřeby zajistí odbor MH také vyhotovení geometrického plánu na dělení pozemků.

Náklady na zpracování znaleckého posudku, geometrického plánu, právní služby a správní poplatky za návrh na vklad do katastru nemovitostí hradí kupující.

Způsob a podmínky prodeje

O způsobu prodeje nemovitého majetku rozhoduje ZM při schvalování záměru.

Prodej výběrem nejvyšší nabídky (dražba)

- Tento způsob se zpravidla použije při prodeji budov, pozemků určených pro výstavbu, práva stavby a pozemků ostatních, kde neexistuje důvod pro volný prodej (podrobnosti k tomuto způsobu prodeje jsou přílohou těchto Pravidel).

Volný prodej

- Tento způsob se použije při prodeji nemovitostí, které nesplňují podmínky pro prodej formou dražby (např. pozemky pod cizí nemovitostí, pozemky zajišťující přístup k přilehlé nemovitosti, zbytkové pozemky, zahrady apod.).
- V případě schválení záměru prodeje ZM volným prodejem, uhradí žadatel, který projednání záměru vyvolal, na základě výzvy Městského úřadu Hrob zálohu na zpracování podkladů prodeje (znalecký posudek, geometrický plán) ve výši předpokládaných skutečných nákladů.
- V případě uzavření kupní smlouvy bude provedeno vyúčtování zálohy a prokazatelných nákladů spojených s prodejem, přičemž rozdíl bude zahrnut do úhrady kupní ceny.
- V případě uzavření kupní smlouvy s jiným žadatelem, bude původnímu žadateli záloha vrácena a skutečné náklady spojené s prodejem uhradí spolu s kupní cenou žadatel schválený ZM.
- V případě neschválení prodeje původnímu žadateli nebo revokace záměru prodeje z důvodů na straně tohoto žadatele, se uhrazená záloha stává nevratnou.

Záměr prodeje nemovitého majetku či zřízení práva stavby bude zveřejněn v souladu s usnesením ZM a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, na úřední desce Městského úřadu Hrob po dobu nejméně 15 dnů.

V termínu zveřejnění doručí zájemci na adresu Městského úřadu Hrob žádosti o koupi dle podmínek stanovených v záměru prodeje či zřízení práva stavby. Podané žádosti budou předloženy k projednání prodeje na zasedání ZM, příp. budou žadatelé seznámeni s termínem konání dražby (v případě podání více žádostí při prodeji výběrem nejvyšší nabídky).

V případě, že není v průběhu zveřejnění záměru podána žádná žádost nebo není schváleno uzavření smlouvy s žádným zájemcem, rozhodne ZM v každém konkrétním případě o dalším postupu.

V případě doručení pouze jediné žádosti při prodeji výběrem nejvyšší nabídky, bude tato žádost předložena přímo k projednání ZM bez konání dražby a kupní cenou bude cena výchozí zveřejněná v předmětném záměru.

Uzavření kupní nebo jiné smlouvy, úhrada kupní ceny

Všichni žadatelé budou vyzumení o rozhodnutí ZM ve věci předmětného prodeje či práva stavby a s vybraným žadatelem bude v souladu s usnesením ZM uzavřena kupní smlouva nebo smlouva o právu stavby dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Kupující uhradí kupní cenu včetně všech nákladů spojených s prodejem a převodem vlastnického práva nejpozději při uzavření kupní smlouvy, případně prostřednictvím advokátní úschovy.

Při uzavření Smlouvy o právu stavby a Smlouvy o smlouvě budoucí kupní uhradí stavebník a budoucí kupující 90 % kupní ceny a veškeré náklady spojené s budoucím prodejem a vkladem práva stavby do katastru nemovitostí nejpozději při uzavření předmětné smlouvy, případně prostřednictvím advokátní úschovy. Zbývající část kupní ceny uhradí při převodu vlastnického práva (uzavření kupní smlouvy po splnění podmínek Smlouvy o právu stavby).

Pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy dle smlouvy budoucí kupní z důvodů na straně stavebníka (odstoupení apod.), bude mu uhrazená část kupní ceny, ponižená o úplatu za užívání pozemku, vrácena. Úplata za užívání pozemku je pro tento případ stanovena na 2 % kupní ceny dle uzavřené budoucí kupní smlouvy za každý rok užívání.

Závěrečná ustanovení

Těmito Pravidly se ruší a nahrazují Pravidla pro prodej nemovitého majetku města Hrob schválená usnesením ZM č. 16/17/10 ze dne 6.9.2017.

Tato Pravidla nabývají platnosti a účinnosti dne 13.12.2023.

Přílohou těchto Pravidel je Postup při prodeji nemovití výběrem nejvyšší nabídky.

Ing. Jiří Fürst v.r.
starosta

Karel Hirsch v.r.
místostarosta

Postup při prodeji nemovitostí výběrem nejvyšší nabídky (dražba)

Tento dokument je přílohou Pravidel pro prodej nemovitého majetku města Hrob, schválených usnesením ZM č. 8/23/12 ze dne 13.12.2023 a stanovuje postup prodeje nemovitostí výběrem nejvyšší nabídky (*dražba*).

Předmětem prodeje dražbou je nemovitý majetek schválený Zastupitelstvem města Hrob k prodeji výběrem nejvyšší nabídky (včetně zřízení práva stavby s budoucím prodejem pozemku), o jehož koupi podalo v době zveřejnění záměru žádost více zájemců.

Žadatelům bude písemně oznámeno konání dražby obsahující následující informace:

- přesné označení nemovitostí
- vyvolávací cenu s uvedením položek, ze kterých se skládá
- místo, datum a čas konání dražby
- místo a způsob složení jistoty

Účastníci dražby

Účastník dražby může být fyzická a právnická osoba způsobilá nabývat vlastnické právo a/nebo právo stavby dle obecných právních předpisů.

Účastník dražby je při vstupu do místnosti, kde se koná dražba, povinen předložit doklad totožnosti a potvrzení peněžního ústavu o složení jistoty ve výši 50% vyvolávací ceny, maximálně 100 000,- Kč. Je-li účastníkem dražby právnická osoba, je ten, kdo jedná jejím jménem povinen předložit též doklad o tom, že je oprávněn zúčastnit se dražby jménem této právnické osoby.

Složená jistota se účastníkovi dražby zúčtuje na kupní cenu.

Účastník dražby a ostatní přítomní jsou v průběhu dražby povinni nerušit její průběh, dbát pokynů organizátorů a podrobit se opatřením přijatým k udržování pořádku v místnosti, kde dražba probíhá i v jejím okolí.

Organizační zabezpečení

Dražbu organizuje a na průběh dohlíží komise, kterou jmenuje rada města.

Komise je povinna zajistit účastníkům dražby přednostní vstup do místnosti, kde dražba probíhá a vymezit pro ně prostor, ve kterém budou moci nerušeně provádět úkony spojené s dražbou.

Komise zabezpečí, aby v místnosti byly všem účastníkům dražby zpřístupněny seznamy nemovitostí, které budou v jejím průběhu draženy.

Komise je povinna pro dražbu zajistit vhodnou místnost, která je veřejně přístupná, dostatečně prostorná, osvětlená a má vhodnou akustiku.

Dražbu provádí licitující, kterého jmenuje rada města. Současně jmenuje náhradního licitujícího pro případ, že by dražbu provádějící licitující nemohl ve své činnosti pokračovat.

Licitujícím může být jmenována fyzická osoba starší 18 let, bezúhonná, s rétorickými předpoklady, fyzicky i psychicky způsobilá k výkonu této činnosti.

Komise je povinna dohlížet na činnost licitujícího, zejména na to, zda při dražbě postupuje v souladu s těmito pravidly, zda nepostupuje kvapně a zda se chová k jednotlivým účastníkům dražby nestranně.

Neplní-li licitující řádně své povinnosti, může ho komise v průběhu dražby odvolat a na jeho místo jmenuje náhradního licitujícího.

Komise může zastavit konání dražby v případě, že z technických důvodů nebo pro nevhodné chování účastníků dražby a ostatních přítomných nebude možné v dražbě pokračovat.

Komise může též vyloučit z konání dražby účastníka, který se chová v rozporu se zákonem a s těmito pravidly.

Komise před zahájením dražby přidělí každému účastníkovi dražby pořadové číslo, které mu vydá na zřetelně viditelné tabulce.

Organizační zabezpečení dražby je možno zajistit po projednání v radě města prostřednictvím k tomu účelu způsobilé organizace. V takovém případě má tato organizace stejná práva jako komise. Starosta města, popř. místostarosta je oprávněn průběh dražby zastavit, pokud by organizace postupovala v rozporu s ustanoveními těchto pravidel.

Průběh dražby

1. Licitující zahajuje dražbu oznámením věci, která je předmětem dražby, zda se jedná o první či opakovanou dražbu a oznámením její vyvolávací ceny. Vyvolávací cenou je cena za 1m² pozemku (*Kč/m²*) nebo cena za celou nemovitost (*celkem Kč*).
2. Licitující zopakuje vyvolávací cenu a účastníci dražby činí nabídky. Nabídka se činí zvednutím pořadového čísla.
3. Pokud nabídku ve výši vyvolávací ceny činí více účastníků, licitující určí toho z nich, který se přihlásí jako první a v jeho prospěch opakuje nabídku třikrát spolu s dodatkem „poprvé“, „podruhé“, „potřetí“.
4. Pokud jiný účastník dražby do doby doznění poslední vyvolávky dá vyšší nabídku, licitující opakuje nabídku ve prospěch tohoto účastníka dražby třikrát spolu s dodatkem „poprvé“, „podruhé“, „potřetí“.
5. Licitace podle odstavce 4 se opakuje tolikrát, kolikrát je učiněna do doby odeznění poslední vyvolávky nová vyšší nabídka.
6. Nejmenší povolený rozdíl mezi navzájem následujícími nabídkami (dále jen „příhoz“) činí 10,- Kč/m² v případě částky za 1 m², 1000,- Kč v případě ceny za celou nemovitost. Činí-li stejnou nabídku nejméně dva účastníci dražby, může licitující nejmenší povolený příhoz zvýšit.

7. Neučiní-li žádný z účastníků dražby nabídku alespoň ve výši vyvolávací ceny, opakuje licitující vyvolávací cenu třikrát s dodatkem „poprvé“, „podruhé“, „potřetí“ a tím dražbu ukončí. O dalším postupu rozhodne zastupitelstvo města.
8. Udělením příklepu vydá komise účastníkovi potvrzení o tom, že mu vzniklo právo na uzavření kupní nebo jiné smlouvy.
9. Kupní cena je splatná v souladu s „Pravidly pro prodej nemovitého majetku města Hrob“. Nedojde-li vinou účastníka dražby k uzavření příslušné smlouvy do 30-ti dnů ode dne kdy byl k uzavření smlouvy vyzván, ztrácí účastník dražby složenou jistotu a nárok na uzavření smlouvy a právo zúčastnit se opakovaných dražeb dané nemovitosti.
10. V případě, že účastník v dražbě neuspěje, bude mu celá jistota vrácena.

Tento Postup nahrazuje Pravidla upravující podrobnosti o prodeji nemovitostí výběrem nejvyšší nabídky, která byla součástí Pravidel pro prodej nemovitého majetku města Hrob schválených usnesením ZM č. 16/17/10 ze dne 6.9.2017.

Ing. Jiří Fürst v.r.
starosta

Karel Hirsch
místostarosta v.r.