

Vnitřní směrnice obce Pohledy č. 1/2022



OBEC POHLEDY

ZÁSADY PŘEVODŮ NEMOVITOSTÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE POHLEDY

Obsah:

- Zásady převodů nemovitostí ve vlastnictví obce Pohledy
- Příloha č. 1 k Zásadám převodu nemovitosti ve vlastnictví obce Pohledy
- Řád pro konání výběrového řízení formou dražby
- Vzor formuláře -Záměr prodat nemovitost výběrovým řízením formou dražby
- Vzor formulář -Žádost o převod(pronájem) nemovitosti výběrovým řízením formou dražby
- Vzor- Protokol z výběrového řízení
- Vzor- Presenční listina účastníku VR
- Vzor- Potvrzení o předání podkladů k VR

V Pohledech: únor 2022

Zpracoval: ing. Irena Primasová

Schváleno na jedná ní Zastupitelstva obce Pohledy dne 21.2.2022 usnesením č. 10).



OBEC POHLEDY

ZÁSADY PŘEVODŮ NEMOVITOSTÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE POHLEDY

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 Pohledy (dále obce) na jiné osoby.
- 1.2 Konečné rozhodnutí o převodech(pronájmech) náleží výhradně Zastupitelstvu obce Pohledy (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 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,
 - věcné 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) nemovitostí 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 formou dražby minimálně 30 dnů) zveřejní na úřední desce a elektronické úřední desce obce Pohledy 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 Pohledy a to 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 a čase obvyklém, popř. stanovená v souladu s platným usnesením zastupitelstva. Tato cena může být zvýšena, popř. ve výjimečných a řádně zdůvodnitelných případech snížena. Před konáním dražby bude vyvolávací cena schválena zastupitelstvem obce.
- 5.6 V průběhu „dražby“ se sepisují tyto doklady
- a) presenční listina účastníků „dražby“.
 - b) protokol o průběhu „dražby“.
- 5.7 Výsledky 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, starosta 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 vyhlašuje pro neomezený počet zájemců (navrhovatelů) o nejvhodnější návrh na uzavření kupní smlouvy.
- 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 je uskutečněno na zasedání Zastupitelstva obce Pohledy, které také přijme konečné usnesení.
- 6.6. Zastupitelstvo obce Pohledy si vyhrazuje právo nevybrat nabídku žádného zájemce.

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, které 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 a čase. (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 předmětné nemovitosti. V případě potřeby vyhotovení znaleckého posudku bude vypracování tohoto znaleckého posudku zajištěno ObÚ. 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 . pokud se strany nedohodnou jinak .

- 7.5 Po zveřejnění záměru dispozice s majetkem obce převést (pronajmout) předmětný majetek (čl. 2.3 zásad) ObÚ zpracuje návrh do zastupitelstva obce ke konečnému rozhodnutí o převodu (pronájmu).

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. 2 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 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 příčiny ze strany nabyvatele podán nejpozději do dvou měsíců od konečného rozhodnutí zastupitelstva obce, ObÚ předloží zastupitelstvu obce projednání předmětného převod(pronájmu) k dalšímu postupu.

9.

Závěrečná ustanovení

- 9.1 Obec Pohledy 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 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 Pohledy, které nejsou včas a řádně plněny, nebude vyhověno, pokud zastupitelstvo obce nerozhodne jinak.
- 9.3 Konečné rozhodnutí o prodeji nemovitostí z majetku obce Pohledy náleží výhradně do kompetence zastupitelstva obce, včetně rozhodnutí o podmínkách převodu (pronájmu). Splnění stanoveného kritéria v rámci výběrového řízení (např. nejvyšší nabídnutá kupní cena) 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 Pohledy schválilo tyto zásady převodů (pronájmů) nemovitostí ve vlastnictví obce Pohledy na zasedání zastupitelstva obce konaném dne 21.2.2022 usnesením č. 10).

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

Ing. Irena Primasová v.r.
starostka obce

Obec Pohledy
Horní Hynčina 89, 568 02 Svitavy
IČ: 00277151 DIČ: CZ00277151
Tel.: 461 521 473



OBEC POHLEDY

ZÁSADY PŘEVODŮ NEMOVITOSTÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE POHLEDY – PŘÍLOHA č. 1

Tato příloha upravuje postup při výběru vhodného kupujícího (nájemce) výběrovým řízením formou „dražby“.

I.

- 1) Zájemci o prodej(pronájem) nemovitosti z vlastnictví obce Pohledy (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 Pohledy Horní Hynčina 89 , Pohledy (dále ObÚ), a to nejpozději v nejzazším termínu uvedeném v záměru dispozice s předmětnou nemovitostí zveřejněném na úřední desce a EÚD obce Pohledy.
Ve formuláři zájemce uvede účel koupě, číslo účtu, číslo telefonu,
fyzická osoba : jméno, rodné číslo, bydliště,
právnícká 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 Pohledy, případně další člen zastupitelstva obce .

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 z ceny v čase a místě obvyklém a ceně schválené usnesením zastupitelstvem 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 a dokladem o zaplacení jistiny, kterou složí v termínu dle příslušného záměru na účet obce Pohledy, případně v pokladně obecního úřadu 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 15 pracovních dnů od rozhodnutí zastupitelstva obce.

- 4) „Dražby“ se zúčastní pověřený zástupce obce Pohledy. 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 Pohledy ke konečnému rozhodnutí o kupujícím.

Ing. Irena Primasová v.r.
starostka obce

Obec Pohledy
Horní Hynčina 89, 568 02 Svitavy
IČ: 00277151 DIČ: CZ00277151
Tel.: 461 521 473