

# Zásady pro nakládání s nemovitým majetkem obce Kobylí

Schváleny zastupitelstvem obce Kobylí na zasedání č. 3 /2015 dne 14.5.2015, usnesením č.UZ05/03/2015 účinné od 15.5.2015

## OBSAH

### **Část I.**

Čl. I Úvod	2
Čl. II Obecná ustanovení	2

### **Část II.**

Čl. I Nabytí majetku do vlastnictví obce Kobylí	3
Čl. II Převody nemovitého majetku obecně	3
Čl. III Specifika při prodeji jednotek, bytových domů nebo jejich reálných částí	4

### **Část III.**

Čl. I Ustanovení společná a závěrečná	4
Čl. II Účinnost	4

# Část I.

## Článek I – Úvod

1. Tyto zásady pro nakládání s nemovitým majetkem obce Kobylí (dále jen zásady) upravují postup obce Kobylí (dále jen obce) v majetkoprávních záležitostech, zejména ve věcech přípravy podkladů pro jednání a rozhodování v orgánech obce a při realizaci nabytí nemovitého majetku do vlastnictví obce a při majetkových převodech, za podmínek, které stanoví zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění a právní řád České republiky.
2. Nemovitým majetkem obce se pro účely těchto zásad rozumí nemovité věci, zapsané na listu vlastnictví č. 10001, případně na jiných číslech listů vlastnictví, pro obec Kobylí, katastrální území Kobylí na Moravě, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče (dále jen nemovitý majetek).

## Článek II – Obecná ustanovení

1. Převody nemovitostí lze realizovat pouze s osobami, které nemají vůči obci žádné dluhy.
2. Žádosti o prodej, směnu, darování, či jiný převod nemovitého majetku (dále jen žádost) se předkládají na podatelnu Obecního úřadu v Kobylí (dále jen podatelna), kde se evidují a administrují.
3. Žádost lze podat písemně, nebo podáním v elektronické podobě podepsaným zaručeným elektronickým podpisem.
4. V žádosti je třeba vždy uvést:
  - a) identifikační údaje žadatele
  - b) řádné a úplné označení nemovitosti podle zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění
  - c) důvod převodu
5. Podle konkrétních okolností jednotlivých případů je obec oprávněna vyřízení žádosti podmínit doložením dalších dokladů (živnostenský list, výpis z obchodního rejstříku, geometrický plán, podnikatelský záměr, harmonogram realizace záměru, atd...)
6. Neobsahuje-li žádost předepsané náležitosti a přílohy a žadatel nedostatek neodstraní ani na výzvu referentky podatelny, bude taková žádost odmítnuta pro nesplnění náležitostí.
7. V případě, že se nechá žadatel při podání žádosti zastupovat fyzickou nebo právnickou osobou, musí tato předložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem, ve které bude uveden rozsah zmocněncova oprávnění.
8. O přijetí žádosti je žadatel obecním úřadem informován na jím uvedenou kontaktní adresu do 30 dnů od doručení žádosti.
9. V souladu se zákonem o obcích musí být u nemovitého majetku nejprve příslušným orgánem obce schválen záměr prodeje, směny, darování, či jiného převodu (dále jen záměr) a následně musí být, nejméně na dobu 15 dní před rozhodnutím v orgánu obce, zveřejněn na úřední desce klasické i elektronické ([www.kobyli.cz](http://www.kobyli.cz))
10. Záměr může být zveřejněn i jiným vhodným způsobem, např. v tisku apod.
11. Ve zveřejněném záměru musí být uvedena lhůta pro podávání nabídek a připomínek občanů k záměru a dále adresa Obecní úřad Kobylí, podatelna, Augusty Šebestové 459, PSČ 691 10.
12. Po uplynutí lhůty pro podávání žádostí, nabídek, námitek a připomínek bude předmětný materiál předložen radou obce s návrhem na rozhodnutí o převodu, včetně případného stanoviska příslušných komisí (např. stavební, životního prostředí, ...) zastupitelstvu obce.
13. Převod nemovitého majetku se realizuje poté, co jej, včetně podmínek a způsobu převodu, schválí zastupitelstvo obce.

14. Nabyvatel majetku obce je povinen uhradit kupní cenu prokazatelně před podpisem smlouvy. Ke kupní ceně se připočítává správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí a veškeré dalšími náklady vzniklé vyřízením žádosti (např. za vyhotovení geometrického plánu, znaleckého posudku, prohlášení vlastníka, apod.), včetně daně z nabytí majetku. V případech hodných zvláštního zřetele může zastupitelstvo obce schválit jiné platební podmínky (např. pozdější úhradu kupní ceny, úhradu ve splátkách). Pro případ nezaplacení kupní ceny ve stanoveném termínu, bude po nabyvateli požadován úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou kupní ceny, případně další sankce uvedené ve smlouvě.
15. Po schválení prodeje zastupitelstvem bude žadatel podatelnou prokazatelně vyzván k uzavření smlouvy. Žadatel je povinen uzavřít smlouvu nejpozději do 90 dnů od doručení výzvy. Pokud nedojde k uzavření smlouvy ve výše uvedené lhůtě, rozhodnutí zastupitelstva o schválení převodu pozbývá platnosti, pokud nebude dohodnuto jinak.

## **Část II.**

### **Článek I – Nabytí majetku do vlastnictví obce Kobylí**

1. Nabytí majetku do vlastnictví obce se realizuje na základě dohody se stávajícím vlastníkem nemovité věci poté, co nabytí schválí zastupitelstvo obce, a to včetně podmínek nabytí.

### **Článek II – Převody nemovitého majetku obecně**

1. Převod nemovitého majetku může být realizován těmito způsoby:
  - a) přímým převodem konkrétnímu zájemci
  - b) na základě výběrového řízení, při stanovení kritérií výběru
  - c) veřejnou dražbou v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb. o dražbách, v platném znění; o prodeji nemovitého majetku veřejnou dražbou a o podmínkách dražby rozhoduje zastupitelstvo obce
  - d) obálkovou metodou, při stanovení pravidel nabídek
  - e) z nabídky prostřednictvím realitní kanceláře
2. Převod nemovitého majetku obce darováním lze provést pouze na právnickou osobu, která se zabývá veřejně prospěšnou činností v obci Kobylí, a jejíž hlavní předmět popř. účel činnosti je nevýdělečný, pokud nebude rozhodnuto jinak.
3. Převod nemovitého majetku se řídí obecnými pravidly pro nakládání s veřejnými prostředky a konkrétními podmínkami každého případu samostatně. Přičemž platí zásada porovnávání obvyklých hodnot převáděného majetku.
4. Výchozí nabídková cena prodávávaného nemovitého majetku v intravilánu obce činí 100 Kč za m<sup>2</sup>. V odůvodněných případech bude cena nemovité věci stanovena znaleckým posudkem nebo odborným vyjádřením znalce.
5. Výchozí nabídková cena je prodejní cena minimální, a to po dobu minimálně šestiměsíční nabídky na trhu s nemovitými věcmi. Pokud nebude v této době projeven zájem o koupi, je možné přiměřeně nabídkovou cenu snížit, a to opět minimálně na dobu šesti měsíců. O snížení nabídkové ceny rozhoduje zastupitelstvo obce.
6. Prodejní cena nižší než obvyklá cena stanovena znaleckým posudkem nebo odborným vyjádřením znalce, musí být řádně zdůvodněna.
7. Prodejní cenu schvaluje zastupitelstvo obce na základě návrhu rady obce.
8. Při realizaci převodu může být zřízeno věcné předkupní právo nebo právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch obce Kobylí. O tomto rozhoduje v individuálních případech zastupitelstvo obce.

## **Článek III – Specifika při prodeji bytových jednotek, bytového domu nebo jejich reálných částí (dále jen bytový fond)**

1. Prodej bytového fondu bude uskutečňován jako prodej:
  - a) jednotlivých bytů (vymezených jednotek)
  - b) celého bytového domu nebo jeho reálných částí
2. V případě společných nájemců bytu nebo bytové jednotky bude prodej realizován na všechny společné nájemce nebo v souladu s dohodou, kterou nájemci mezi sebou uzavřou.
3. Prodejní cena bude stanovena jako cena obvyklá.
4. Při stanovení obvyklé ceny znaleckým posudkem se na byt nahlíží jako na byt volný nezatížený nájemní smlouvou.
5. Současně s kupní cenou při prodeji celého domu uhradí kupující náklady spojené s převodem jednotky.
6. Současně s prodejem bytového domu a stavební parcely, na níž dům stojí, jsou kupující povinni odkoupit i případnou další parcelu, související s parcelou stavební (dvůr, přílehlá zahrada apod.)
7. Prodej bytových a nebytových jednotek a bytového domu nebo jeho reálných částí, včetně pozemků s předmětem prodeje přímo souvisejícími, bude realizován způsobem dle rozhodnutí zastupitelstva obce.

### **Část III.**

#### **Článek I – Ustanovení společná a závěrečná**

1. Právní vztahy těmito zásadami výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky.
2. Tyto zásady nejsou obecně závaznou vyhláškou obce. Jsou závazným pokynem zastupitelstva obce, kterým se řídí činnost obecního úřadu ve věcech přípravy a realizace jednotlivých právních jednání při nakládání s nemovitým majetkem ve vlastnictví obce

#### **Článek II – Účinnost**

1. Tyto zásady jsou platné dnem jejich schválení Zastupitelstvem obce Kobylí.
2. Tyto zásady jsou účinné od 15. 5. 2015.
3. Dnem 15. 5. 2015 se ruší předchozí Zásady pro nabytí a převodů nemovitostí, schválené zastupitelstvem obce dne 3.4.2003.

V Kobylí dne 14. 5. 2015

.....  
JUDr. Jaroslav Tesák  
starosta obce

.....  
Mgr. Vlastimil Janda  
místostarosta obce