

PRAVIDLA

PRO PRODEJ NEMOVITÝCH VĚCÍ Z MAJETKU MĚSTA ČESKÁ LÍPA A PRO STANOVENÍ CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

1. Tato pravidla byla schválena usnesením Zastupitelstva města Česká Lípa č. 65/2023 ze dne 3.5.2023 a nabývají účinnosti od 1.6.2023.
2. Tato pravidla stanovují postupy města Česká Lípa používané při prodejkch nemovitých věcí a jsou závazná pro všechny zájemce o koupi budov či pozemků z majetku města Česká Lípa.
3. „Pravidla prodeje nemovitých věcí – pozemků, jejichž součástí jsou budovy“, schválená usnesením Zastupitelstva města Česká Lípa č. 231/2015 ze dne 25.11.2015, se ruší.

I.

Pravidla prodeje nemovitých věcí – pozemků, jejichž součástí jsou budovy a jejich příslušenství

1. Vymezení pozemků, jejichž součástí jsou budovy a jejich příslušenství, určených k prodeji (přípravná fáze)

- 1.1. **Pozemky, jejichž součástí jsou budovy**, a jejich příslušenství (*dle ustanovení § 505 až 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*), dále jen nemovité věci - **budovy**, ve vlastnictví města Česká Lípa vhodné k prodeji jinému subjektu budou vždy předem vytipovány a možnost jejich prodeje bude projednána zastupitelstvem města.
- 1.2. Návrhy na prodej nemovitých věcí – **budov** mohou předložit zastupitelé, vedoucí odboru či *příspěvkové* organizace města, které mají budovu ve správě, tajemníci výboru pro prodej a pronájem nemovitostí. Tajemnice tohoto výboru zároveň shromažďuje písemné žádosti o koupi nemovitých věcí - **budov** z řad veřejnosti.
- 1.3. Tajemnice výboru pro prodej a pronájem nemovitostí shromážděné návrhy a požadavky na prodej *nemovitých* věcí - **budov** předloží na jednání tohoto výboru a následně připraví návrh prodeje těchto nemovitých věcí k projednání v zastupitelstvu města.
- 1.4. Součástí návrhu budou tyto informace:
 - technický popis budovy včetně informace o kvalitě technického stavu budovy
 - vyčíslení známých nákladů potřebných v následujících 5ti letech pro provedení řádné údržby budovy
 - vyčíslení příjmů a výdajů vztahujících se k nemovitosti v uplynulých 5ti letech (náklady na údržbu, investice, příjmy z nájmu a jiné činnosti)
 - informace o zájemcích o koupi budovy, jsou-li známi
 - znalecký posudek, je-li k dispozici
 - stanovisko výboru pro prodej a pronájem nemovitostí
 - informace o nájmu, předkupních právech a služebnostech
- 1.5. Zastupitelstvo města *projedná* návrh na prodej nemovitých věcí - **budov** a určí nemovité věci - **budovy**, které město bude dále nabízet k prodeji. Tímto úkonem je ukončena přípravná fáze.

2. Záměr prodeje nemovitých věcí - budov

- 2.1. V případě schválení nemovitých věcí určených k prodeji v přípravné fázi, bude na náklady města *zpracován* znalecký posudek pro stanovení ceny v čase a místě obvyklé a průkaz energetické náročnosti každé nemovité věci – **budovy** určené k prodeji (v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energiemi, ve znění pozdějších předpisů).
- 2.2. Odbor správy majetku (dále jen OSM) po projednání s vedením města a výborem pro prodej a pronájem nemovitostí připraví podrobné podmínky pro zpracování a podání nabídek na koupi určených nemovitých věcí - **budov**.

2.3. Podmínky pro *podání* nabídek budou obsahovat zejména tyto informace a požadavky:

- datum a hodinu ukončení přijímání nabídek
- datum a hodinu otevírání obálek s nabídkami
- požadavek na přesnou identifikaci zájemce o koupi
- formální náležitosti zpracování nabídky
- závazné podmínky prodeje, resp. podmínky, které budou obsaženy v kupní smlouvě (např. možné způsoby dalšího využití nemovité věci, váznoucí věcná břemena, garance provedení opravy objektu, záruky za splnění závazků ze smlouvy, předkupní právo apod.) Tyto podmínky budou navrženy na základě doporučení výboru pro prodej nemovitostí a mohou být předloženy rovněž ve formě návrhu kupní smlouvy se všemi relevantními údaji týkajícími se prodeje nemovité věci - budovy.
- další individuální požadavky týkající se konkrétní nemovité věci - budovy, vždy nejnížší kupní cenu, kterou bude prodávající akceptovat (zpravidla výše znaleckého ocenění nemovité věci) a další náklady spojené s prodejem nemovité věci - budovy, např. znalecký posudek, geometrický plán atd.

2.4. Takto zpracovaný návrh podmínek prodeje jednotlivých nemovitých věcí - budov bude předložen ke schválení zastupitelstvu města a v případě schválení podrobných podmínek prodeje bude záměr prodeje zveřejněn v této podobě na úřední desce v souladu se zákonem o obcích a to po dobu nejméně 50 dní.

2.5. Počínaje dnem zveřejnění záměru prodeje mohou zájemci podávat svoje nabídky.

2.6. Podmínkou hodnocení přijaté nabídky je složení **záruky za úhradu kupní ceny**, kterou zájemce složil na účet prodávajícího ve výši 10 % minimální požadované kupní ceny. Záruku lze složit bezhotovostním převodem na účet č. 19-1229421/0100 vedený u KB Česká Lípa, jako variabilní symbol pro platbu bude použit vždy variabilní symbol uvedený ve zveřejněném záměru prodeje. Záruka musí být připsána na účet města nejpozději 1 den před ukončením lhůty pro podání nabídek. Včasné připsání záruky na účet prodávajícího je podmínkou pro přijetí nabídky k hodnocení, v případě opožděné platby záruky nebude nabídka přijata k hodnocení. Potvrzení o složení záruky včetně identifikace účtu, z něhož byla odeslána, bude přílohou podané nabídky. Za dobu od složení záruky do uplynutí lhůty pro její vrácení nemohou zájemci uplatňovat vůči městu nárok na příslušenství ze záruky přirostlé za toto období. Příslušenství použije město Česká Lípa na správu a evidenci záruky. Záruka propadne ve prospěch prodávajícího v případě, že zájemce, který podal nejvhodnější nabídku a bude vybrán zastupitelstvem města, odmítne uzavřít kupní smlouvu. Ostatním zájemcům bude záruka vrácena do 10 dnů ode dne rozhodnutí zastupitelstva města o výběru kupujícího.

3. Výběr nejvhodnější nabídky, schvalovací proces prodeje nemovitosti - budovy

3.1. Výběr kupujícího a schválení prodeje je v souladu s ustanoveními zákona o obcích výhradně v kompetenci Zastupitelstva města Česká Lípa.

3.2. K hodnocení nabídek na koupi nemovité věci - **budovy** bude vždy stanovena nejméně pětičlenná hodnotící komise složená nejméně ze tří členů zastupitelstva města, dále z pracovníků ORMI a OSM, členy komise mohou být i další nezávislí odborníci v oblasti správy nemovitostí, znalci v oboru nemovitostí, ekonomičtí poradci apod. Hodnotící komisi jmenuje starosta/starostka města.

- 3.3. Žádný člen komise nesmí být jakýmkoli způsobem podjatý ve vztahu k zájemcům o koupi nemovité věci - **budovy** a nesmí mít osobní zájem na jejím prodeji. V případě zjištění podjatosti, je člen komise povinen bezodkladně informovat o této skutečnosti starostku města, která zajistí jeho náhradu nepodjatým náhradním členem hodnotící komise. O svojí nepodjatosti vůči zájemcům učiní před započatím vlastního jednání komise každý z přítomných členů komise písemné čestné prohlášení.
- 3.4. Otevírání obálek s nabídkami se uskuteční vždy bezprostředně po ukončení lhůty pro podání nabídek.
- 3.5. Hodnotící komise zkontroluje neporušenost obálek s nabídkami, obálky postupně, podle toho, jak byly městem přijaty, otevře a následně posoudí všechny přijaté nabídky a vyloučí nabídky, které neakceptují požadavky města stanovené ve zveřejněném záměru prodat nemovitou věc. Nabídky, které splňují požadavky města, vyhodnotí a sestaví pořadí jejich výhodnosti.
- 3.6. Hodnotící komise může navrhnout hodnocení přijatých návrhů formou elektronické aukce.
- 3.7. Jednání hodnotící komise se ve fázi kontroly neporušenosti obálek s nabídkami a jejich otevření mohou zúčastnit ti zájemci, kteří podali nabídku. Komise sdělí při této části svého jednání přítomným zájemcům pouze údaje o pořadovém čísle přijaté nabídky a výši nabízené ceny. Ostatní údaje není hodnotící komise oprávněna uchazečům sdělit. Další část jednání hodnotící komise je neveřejná a mohou se jí účastnit pouze členové hodnotící komise a příslušný zaměstnanec města Česká Lípa, který zajišťuje administraci prodeje.
- 3.8. Jednání hodnotící komise se může zúčastnit vždy jeden zástupce zájemce, který podal nabídku. Zájemce či jeho zástupce je povinen se v případě svojí účasti na jednání hodnotící komise prokázat této komisi dokladem totožnosti případně originálem plné moci vystavené zájemcem, který podal nabídku, z níž je patrné, že zájemce zmocňuje svého zástupce k účasti při otevírání obálek s nabídkami.
- 3.9. V případě hodnocení nabídek formou elektronické aukce se budou moci tohoto způsobu výběru nejvhodnější nabídky zúčastnit všichni zájemci, kteří podali ve stanoveném termínu nabídku na koupi nemovité věci – **budovy** a jejichž nabídka byla shledána jako vyhovující všem požadavkům prodávajícího – města Česká Lípa. Podrobnosti o konání elektronické aukce budou vždy s dostatečným časovým předstihem sděleny příslušným zájemcům o koupi.
- 3.10. Návrh na výběr nejvhodnější nabídky a na uzavření kupní smlouvy se zájemcem, kterého hodnotící komise shledala jako zájemce s nejvýhodnější nabídkou, případně se zájemcem, který prostřednictvím elektronické aukce podal nejvyšší nabídku, bude předložen na jednání zastupitelstva města po předchozím projednání ve výboru pro prodej a pronájem nemovitostí, který k návrhu zaujme stanovisko. Zastupitelstvo města rozhodne o výběru nejvhodnější nabídky. Následně bude s vybraným zájemcem projednán návrh kupní smlouvy.
- 3.11. Návrh kupní smlouvy oboustranně odsouhlasený oběma smluvními stranami bude předložen zastupitelstvu města současně s návrhem na rozhodnutí o prodeji nemovité věci - **budovy** vybranému zájemci.
- 3.12. V případě nezískání žádné, případně žádné vhodné, nabídky na koupi nemovité věci - **budovy** bude o této skutečnosti zastupitelstvo města informováno na jeho nejbližším řádném zasedání.

II.

Pravidla oceňování a prodeje nemovitých věcí – pozemků, jejichž součástí nejsou budovy a příslušenství

1. Podání žádosti o odkoupení nemovitých věcí – pozemků, jejichž součástí nejsou budovy a příslušenství (dále jen „pozemky“)

- 1.1. Každý zájemce o koupi pozemku či jeho části je oprávněn podat žádost o projednání prodeje pozemku z majetku města. Žádosti se podávají na předepsaném formuláři, který je dostupný na webových stránkách města, případně na vyžádání na pracovišti odboru správy majetku MěÚ Česká Lípa.
- 1.2. Každá žádost o koupi pozemku musí obsahovat zejména identifikační údaje žadatele včetně telefonického, příp. e-mailového spojení, přesnou identifikaci pozemků, o které má žadatel zájem, a zamýšlený účel využití pozemku. V případě zájmu o část pozemku musí být součástí žádosti snímek z katastru nemovitostí s vyznačením požadované části pozemku.
- 1.3. Majetkové oddělení OSM prověří úplnost žádosti, v případě chybějících údajů bude kontaktovat žadatele a dohodne s ním termín k doplnění žádosti. Na žádosti s chybějícími identifikačními údaji žadatele bude pohlíženo, jako by nebyly podány - po doplnění bude brána žádost jako úplná. V případě úplných žádostí bude zahájen proces projednávání záměru prodeje pozemku z majetku města.
- 1.4. V případě schválení záměru prodeje bude tento záměr zveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy na úřední desce města. Na základě zveřejnění záměru prodeje na úřední desce města může podat žádost o prodej pozemku jakýkoli další případný zájemce.

2. Stanovení ceny pozemku

- 2.1. Před zahájením projednání prodeje pozemku bude stanovena minimální kupní cena pozemku.
- 2.2. V případě prodeje pozemku či jeho části o výměře, která nepřesahuje 100 m², bude minimální kupní cena stanovena výpočtem dle platné oceňovací vyhlášky s připočtením případných nákladů na zpracování geometrického plánu.
- 2.3. V případě prodeje pozemku či jeho části o výměře, která přesahuje 100 m², bude minimální kupní cena stanovena znaleckým posudkem (tzn. cena v čase a místě obvyklá) s připočtením nákladů na zpracování znaleckého posudku, případně nákladů na zpracování geometrického plánu.
- 2.4. V případě prodeje stavebních pozemků pro účely zákona o dani z přidané hodnoty bude kupní cena navýšena o daň z přidané hodnoty v aktuálně platné sazbě.
- 2.5. Cenu lze v odůvodněných případech snížit, pokud se jedná o převod ve veřejném zájmu (např. účely humanitní, zdravotnické, školské apod.) nebo z důvodu účelnosti, efektivity a hospodárnosti.

- 2.6. V případě prodeje neoprávněně zaplaceného pozemku bude prodej tomu, kdo pozemek neoprávněně užívá, uskutečněn pouze za předpokladu, že žadatel uhradí bezesmluvní užívání pozemku za celou dobu jeho neoprávněného užívání. Úhrada bezesmluvního užívání bude stanovena ve výši nájmu pro předmětný pozemek za celou dobu trvání neoprávněného užívání. V případě, že nebude možné určit dobu bezesmluvního užívání, může být cena pozemku stanovena dle těchto pravidel pro prodej pozemků navýšena do výše maximálně trojnásobku této ceny. Taková cena bude v konkrétních případech navržena Výborem zastupitelstva města pro prodej a pronájem, dále bude o této kupní ceně rozhodovat zastupitelstvo města.
- 2.7. Po stanovení kupní ceny pozemku budou všichni známí zájemci o koupi pozemku informováni o výši stanovené ceny a následně bude zahájen proces projednání prodeje pozemku.

3. Projednání prodeje pozemku

- 3.1. Odbor správy majetku připraví podklady pro projednání prodeje pozemku v příslušných orgánech města, zejména ve Výboru zastupitelstva města pro prodej a pronájem, a následně připraví návrh na projednání prodeje v zastupitelstvu města, které o prodeji rozhoduje.
- 3.2. Na základě rozhodnutí zastupitelstva města o prodeji pozemku konkrétnímu zájemci, budou všichni zájemci o výsledku projednání prodeje pozemku informováni a vybraný zájemce bude vyzván k uzavření kupní smlouvy.
- 3.3. V případě žádostí o koupi pozemku o výměře přesahující 100 m² je každý žadatel před zahájením projednávání prodeje ze strany města povinen složit zálohu ve výši 7 000 Kč na zpracování znaleckého posudku k ocenění pozemku, a 7 000 Kč na zpracování geometrického plánu k oddělení části pozemku. Složení zálohy je podmínkou zahájení projednávání prodeje pozemku.
- 3.4. Zálohovou platbu ve stanovené výši je možné složit v hotovosti v pokladně MěÚ, případně převodem na účet města na základě vystavené zálohové faktury. Zálohová platba bude městem použita na zpracování znaleckého posudku ke zjištění ceny pozemku nebo na zpracování geometrického plánu na oddělení části pozemku.
- 3.5. Zálohová platba bude vrácena všem neúspěšným zájemcům o koupi pozemku nejpozději do 15 dnů ode dne rozhodnutí zastupitelstva města o prodeji pozemku vybranému zájemci. Vybranému zájemci, který uzavře s městem kupní smlouvu na koupi pozemku ve lhůtě nejpozději do 60 dnů ode dne rozhodnutí zastupitelstva o prodeji pozemku, bude složená záloha započtena proti kupní ceně pozemku.
- 3.6. V případě odstoupení zájemce od žádosti o koupi pozemku po zjištění minimální kupní ceny, tj. po schválení záměru prodeje pozemku a zároveň před zahájením projednání prodeje pozemku v zastupitelstvu města, případně městu Česká Lípa taková část zálohy na zpracování znaleckého posudku, případně geometrického plánu, která odpovídá městem skutečně vynaloženým nákladům na zpracování těchto dokumentů. Pokud vynaložené náklady překročí výši složené zálohy, je žadatel povinen uhradit městu Česká Lípa rozdíl mezi složenou zálohou a skutečně vynaloženými náklady, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy od svojí žádosti odstoupil.